

СЮРВЕЙ КАК НОВАЯ СТУПЕНЬ В СИСТЕМЕ РИСК-МЕНЕДЖМЕНТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассматривается необходимость сюрвея в системе риск-менеджмента объектов недвижимости. Обосновывается значимость данной экспертизы на российском рынке страхования. Приводятся доказательства того, что сюрвей позволит повысить эффективность данного бизнеса и выйти на новый качественный уровень.

Ключевые слова: сюрвей, риск, сюрвейер, предстраховая экспертиза, андеррайтер.

У статті розглядається необхідність сюрвею в системі ризик-менеджменту об'єктів нерухомості. Обґрунтовується значущість даної експертизи на російському ринку страхування. Наводяться докази того, що сюрвей дозволить підвищити ефективність даного бізнесу і вийти на новий якісний рівень.

Ключові слова: сюрвей, ризик, сюрвейєр, передстраховий експертиза, андеррайтери.

The article discusses the need of survey in the risk management of real estate. This substantiates the importance of expertise in the Russian insurance market. We present evidence that the survey will increase the efficiency of the business and move to a new qualitative level.

Key words: survey, risk, surveyor, before an insurance expert, underwriter.

Постановка проблемы. Современные условия деятельности любого предприятия неминуемо сопряжены с рисками, как явлением неизбежным и непредсказуемым, поэтому создание системы управления рисками является актуальной задачей менеджмента любого предприятия и одним из условий его эффективной работы. Коммерческое страхование позволяет своевременно и качественно решить данную проблему, но не всегда является оптимальным из-за высоких страховых премий, а также специфики рисков. Это привело к необходимости внедрения системы управления рисками непосредственно на предприятии, что создало отдельную систему риск-менеджмента – отдельного управленческого звена, направленного как раз на осуществление контроля за собственными рисками, и позволило существенно снизить их степень и объем страхового пакета. Но риск-менеджмент требует существенных денежных затрат, а результаты работы данного отдела могут выявиться только в кризисной ситуации, ведь его целью является избежание неблагоприятных событий, а результат качественной работы характеризуется именно отсутствием каких-либо происшествий. Исходя из актуальности коммерческого страхования и риск-менеджмента в системе управления рисками, наибольшая эффективность создается путем сочетания обоих методов контроля, которые в системе обеспечивают комплексный менеджмент. Но даже эффективность данной системы не гарантирует полной защиты или отсутствия спорных ситуаций в процессе урегулирования убытка. Тем более принимая во внимание такой специфический сектор страховых объектов, как объекты недвижимости. Для того чтобы оптимизировать управление рисками и создать системный подход, позволяющий улучшить качество менеджмента и эффективность страхования недвижимости, необходимо своевременно осуществлять предстраховую экспертизу, или сюрвей.

Анализ последних исследований и публикаций.

Не смотря на то, что категория сюрвей впервые была упомянута ещё более двух веков назад, этот вопрос остается недостаточно исследованным на сегодняшний день. Проблемам сюрвея свои работы посвящали такие ученые как Т.Апатовская, Д.Брызгалов, А. Цыганов, Е.Михайлов, О.Озеров и др.

Нерешенные ранее стороны проблемы. В современной экономической литературе недостаточно внимания уделяется вопросам сюрвея объектов недвижимости, а также не достаточно четко определено его место в инфраструктуре страхового рынка.

Целью статьи является обоснование необходимости сюрвея в системе риск-менеджмента объектов недвижимости.

Изложение основного материала. Понятие сюрвея в системе страхования возникло еще в XVIII веке в Англии, где представляло собой инспектирование морских судов и грузов, перевозимых ими, а данная услуга предоставлялась сюрвейерами, то есть высококвалифицированными морскими инженерами Регистра английского Ллойда, который осуществлял технический надзор за строительством и ремонтом морских судов. Позднее сфера деятельности сюрвейеров постепенно расширялась, приобретала новые методики и подходы исходя из особенностей страхуемых объектов, и сюрвейерской экспертизе стали подвергаться разнообразные объекты недвижимости, в частности в сфере транспорта и промышленности. На сегодняшний день сюрвей как предстраховая экспертиза рисков получил широкое распространение в большинстве развитых стран, но по сей день существуют рынки, где данная услуга либо не завоевала определенную нишу, либо не была внедрена на должном уровне. Это связано в первую очередь с недостаточностью развития теоретических аспектов, а также с отсутствием практических подходов внедрения сюрвея в систему управления рисками с учетом специфики конкретного рынка.

Для четкого определения того, какое место занимает сюрвей в системе менеджмента рисков, необходимо понимать его направленность, а также представлять круг потенциальных потребителей данной услуги. Актуальность появления сюрвея на рынке в целом и на отдельных малых предприятиях диктует мировое сообщество. Опыт развитых стран позволяет выявить основные направления развития института сюрвейерских услуг, их структуру и комплексность, а также практическую реализацию в условиях конкретного рынка и адаптацию к ним. Необходимо четко понимать, что сюрвей объектов недвижимости – это комплекс услуг различной направленности от технической экспертизы конкретных объектов до оценки потенциальных рисков и разработки соответствующих рекомендаций на их предотвращение. Данная экспертиза является независимой, так как в случае страхования осуществляется квалифицированными специалистами, не работающими ни в страхуемой, ни в страховой компании, но необходимой для обеих. Страховой компании сюрвей позволяет получить более точное представление о страхователе, а последнему – оценить свою систему защиты с точки зрения независимого эксперта. Поэтому данная услуга имеет двойной круг потребителей, а также является связующим звеном между поставщиками и потребителями страховых услуг до момента заключения договора. Основной направленностью сюрвея является экспертиза объекта недвижимости исходя из его специфики, позиционирования на рынке и условий эксплуатации. Для этого, прежде чем внедрять данную услугу на рынок,

необходимо его сегментировать, ведь особенности того или иного сегмента рынка недвижимости предопределяет методику оценки его объектов, а вместе с характерным пакетом рисков и методами их оценки формирует индивидуальную модель сюрвея. В зависимости от сегмента рынка и его специфики зависит объем предстраховой экспертизы, его направленность и структура. Например, доходная недвижимость имеет гораздо больше потенциальных рисков, чем недоходная, а значит и подход оценки, и направленность превентивных мероприятий будут согласовываться со степенью значимости объекта для собственника и его места в общей структуре производства. Только дифференцированный подход позволит создать эффективную предстраховую экспертизу объекта, а значит превратить сюрвей в неотъемлемый элемент системы управления рисками.

Исходя из того что сюрвей является именно предстраховой экспертизой, а значит предшествует страхованию, необходимо определить его место в инфраструктуре страхового рынка. В отношении страховых компаний можно говорить о том, что существует область пересечения функций сюрвейера и андеррайтера, поэтому для эффективного внедрения модели целесообразно проработать их взаимодействие. Задачи сюрвейера достаточно многогранны, исходя из того что эксперты данного направления должны иметь квалифицированные знания не только в области оценки рисков и оценки объектов недвижимости, что уже включает в себя достаточный объем навыков, но и техническое образование, так как в случае конфликтной или аварийной ситуации при обращении страхователя в суд, в арбитражном суде без заключения независимого сюрвейера о технических характеристиках объекта до и после наступления страхового случая никакие доводы юристов не будут иметь доказательности. В более детальном рассмотрении деятельность сюрвейера предполагает:

- выявление факторов риска, определение профиля рисков объекта недвижимости и анализ потенци-

альных угроз, что может включать в себя план помещений страхуемого объекта, описание видов деятельности, производимых в этих помещениях, а также систем защиты;

- оценку уровня риска, которая будет учитывать все влияющие факторы – материальные и нематериальные и даст страховщику информацию о степени риска объекта, который необходимо застраховать;

- оценку максимально возможного убытка, складывающегося из материального ущерба имуществу и потерь дохода вследствие перерыва в эксплуатации объекта;

- минимизацию рисков путем разработки превентивных мероприятий, что особенно важно при страховании крупных промышленных объектов, банковском и некоторых других видах страхования;

- экспресс-диагностику текущего состояния системы управления рисками.

Результатом работы специалиста является рапорт сюрвейера, то есть документ, содержащий материалы по оценке рисков, фактического осмотра и технической экспертизы объекта недвижимости, на основании которого страховщик может отказать потенциальному страхователю в заключении договора страхования, если из материалов отчета видно, что заявленный страховой интерес носит спекулятивный характер.

Выводы. Таким образом, в развитых странах предстраховой сюрвейей объектов недвижимости уже стал неотъемлемым элементом в системе качественных рыночных отношений и эффективного управления рисками, который имеет свою специфику и взаимосвязь с другими методами менеджмента. Сегодня сюрвейерская оценка имеет широкие перспективы занять свое место на мировом рынке услуг и оптимизировать систему управления рисками, выведя менеджмент на более качественный уровень.

1. Брызгалов Д., Цыганов А. Все о страховом сюрвее. // [Электронный ресурс] / Брызгалов Д.: Режим доступа: <http://www.directorinfo.ru/Article.aspx?id=13420&iid=561> 2. Михайлов Е. Зачем нужен сюрвей? // [Электронный ресурс] / Михайлов Е.: Режим доступа: <http://www.proffit.ru/stat3.html> 3. Глоссарий // [Электронный ресурс] : Режим доступа: http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_art2.cgi?aoag

