

BETTER  
CHANCE

# Требования кредиторов к страхованию в строительных контрактах и строительной документации

18 апреля 2024



01

# Страхование в строительстве

# Страхование в строительстве

## Заказчик vs. Подрядчик

### Страхование СМР («все риски»)

- Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и другого имущества, используемых при строительстве, либо ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, застраховать соответствующие риски (ст. 742 ГК РФ);
- Норма ст. 742 ГК РФ не запрещает заключение заказчиком договора страхования СМР в тех случаях, когда риск случайной гибели лежит на подрядчике;
- Имущественный интерес заказчика (на основании судебной практики):
  - *интерес в сохранности имущества может быть основан на основании закона, иного правового акта или договора (ст.930 ГК РФ) – интерес заказчика презюмируется*
  - *заказчик «является правообладателем результатов исполнения договора подряда»*
  - *заказчик «заинтересован в получении объекта в надлежащем состоянии»*
- Имущественный интерес кредитора

### Судебная практика:

- Постановление Арбитражного Суда Северо-Западного Округа №А56-35513/2014 от 03 апреля 2015 года, см. Постановление Тринадцатого Арбитражного Апелляционного Суда №А56-35513/2014 от 23 декабря 2014 года;
- Выводы судов нижестоящих инстанций поддержаны в Определении Верховного Суда РФ №307-ЭС15-805 от 10.07.2015;
- Определение Верховного Суда РФ №ВАС-627/14 от 14.02.2014.

# Страхование в строительстве

## Распределение риска

### Страхование СМР («все риски»)

- Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком, несет подрядчик (ст.741 Гражданского кодекса РФ)
- Ответственность подрядчика по договору подряда, как правило, ограничена (может быть максимальной суммой или процентом от цены договора подряда);
- Риск банкротства подрядчика;
- Риск смены подрядчика;

### Нет ответственности при ФМ (ст.401 Гражданского кодекса)

- Лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.
- Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.
- Чрезвычайные и непредвиденные (ФМ) – соотношение со страховым случаем - ?







# Преимущества страхования заказчиком



- Минимизация расходов за счет контроля над перестраховочной и страховой премией;
- Единый, согласованный подход, обеспечивающий страховым покрытием все участвующие в проекте стороны (особенно, если проект реализуется с привлеченным проектным финансированием);
- Возможность согласования требований кредиторов к страховой защите;
- Контроль условий страхования и надежности страховой / перестраховочной защиты;
- Контроль за выплатой страхового возмещения (в каком объеме и как расходуется);
- Возможность страхования финансовых убытков в результате задержки пуска объекта (DSU) – предпринимательские риски Заказчика;
- Взаимодействие с договором страхования имущества после окончания строительно-монтажных работ, обеспечение непрерывного покрытия;
- Уверенность во всеобъемлющей защите, исключающей «пробелы» в покрытии или «двойное страхование»
- Облегчение процесса администрирования программы страхования.

# Требования к страхованию со стороны кредиторов

Организация страхования заказчиком при строительстве – с точки зрения кредитора или что необходимо учитывать, если проект реализуется с привлечением проектного финансирования

-  Позволяет кредиторам контролировать условия договоров страхования, синхронизировать условия КОД
-  Участвовать в урегулировании убытков
-  Позволяет приобретать специализированное покрытие (страхование задержки ввода)
-  Гарантирует страхование всего объема СМР и грузоперевозок (отсутствует возможность того, что некоторые работы будут не застрахованы или же застрахованы дважды)
-  Обеспечивает возможность заключения сделок залога прав по договорам страхования (при необходимости)
-  Позволяет обеспечить контроль поступления и расходования страховых выплат со стороны кредиторов

# Страхование в строительстве

## Требования к страхованию в строительных контрактах

### Сроки / Период страхования – СМР до эксплуатации

- Обязанность по обеспечению страхового покрытия – предварительное условие для осуществления платежей
- Сроки СМР – на период строительства (срок выполнения работ),
- Риск случайной гибели, утраты, повреждения результатов работ в течение гарантийного периода (если причиной служит действие или бездействие генподрядчика, совершенное в период производства работ)
- Обязанность по продлению необходимо адресовать в договоре ЕРС

### Виды страхования

**Страхование Заказчика:** СМР, грузы, гражданская ответственность, оборудование и техника (за исключением строительной техники генподрядчика), риск случайной гибели, утраты и повреждения результатов работ в течение гарантийного периода (*NB: диверсия + тер.атаки – внутри СМР*).

**Страхование Генподрядчика:** гражданская ответственность, строительная техника, оборудование, ВЗИСы, принадлежащие Генподрядчику на праве собственности (за исключением техники или оборудования заказчика), и другие виды (владельцы ОПО, как работодатель и т.п.)

## Иные обязанности Генподрядчика в связи со страхованием в строительных контрактах

### Дополнительные требования:

- До заключения договоров страхования – письменно согласовать с заказчиком условия договоров и кандидатуру страховщика
- Не вносить изменения в договоры страхования без согласия заказчика;
- Не совершать действий (бездействий), которые бы привели к аннулированию договоров страхования;
- Меры по предотвращению наступления страхового случая;
- Без франшизы/ размер франшизы обсуждается;
- Отказ от суброгации;
- Включение обязательства страховщика уведомить заказчика, генподрядчика (и кредиторов, при необходимости) до даты аннулирования договора страхования генподрядчика или изменений к нему;
- Указать заказчика (и кредиторов, при необходимости) в качестве выгодоприобретателя;
- Обязанность по оплате страховых премий;
- Обязанность по предоставлению копий договоров страхования (вопрос переговоров);
- Критерии по выбору страховых компаний (например, требования к рейтингу указываются в EPC контрактах).

02

## Требования кредиторов к страхованию в строительных контрактах

# Страхование в кредитной документации

## Кто вовлечен в страхование проекта?



### Заемщик

- Подрядчики
- Поставщики



### Кредиторы

- Консультанты кредиторов (страховой, юридический, финансовый, технический, экологический)



### Страховщики

- Сюрвейеры
- Аварийные комиссары



### Перестраховщики

- РНПК
- Иные перестраховщики (российские и из дружественных стран)

**Ключевая роль у страхового и юридического консультанта!!!**

# Страхование в кредитной документации

## Требования к страхованию в недалеком прошлом

1. Ограниченные положения, касающиеся страхования в документации
2. Отсутствие единых требований и единого подхода к страхованию инвестиционных проектов
3. Такое отсутствие системности приводило к отсутствию:
  - проверки «качества» страховщиков и перестраховщиков
  - понимания, какие риски застрахованы, а какие нет
  - контроля над договорами страхования и договорами перестрахования



# Страхование в кредитной документации

## Основные документы, содержащие требования к страхованию

1. Кредитный договор:
  - Обязательство по досрочному погашению
  - Информационные обязательства
  - Обязательства по зачислению определенных сумм на залоговые счета и режим соответствующих счетов
  - Требования к договорам страхования/договорам перестрахования
  - Требования к продлению договоров страхования/договоров перестрахования
  - Требования к письмам-подтверждениям от страховщиков/перестраховщиков/страховых брокеров
2. Договор залога прав по договорам страхования
3. Иные договоры обеспечения (ипотека)
4. Строительные контракты
5. Договоры поставки
6. Программа страхования

## Основные документы, содержащие требования к страхованию

**Каждый договор страхования и каждый договор перестрахования должен включать следующие положения:**

1. Отказ страховщика или перестраховщика от:
  - i. права на суброгацию к кредитору;
  - ii. осуществления зачета страховой или перестраховочной премии или какой-либо ее части, при выплате страхового возмещения
2. Обязанность страховщика или перестраховщика незамедлительно уведомить:
  - i. о неоплате страховой премии или перестраховочной премии или любого другого платежа, а также о любом событии, которое может привести к расторжению договора страхования или договора перестрахования;
  - ii. если заемщик или страховщик не направил страховщику или перестраховщику (в зависимости от обстоятельств) инструкции о продлении действия соответствующего договора страхования или договора перестрахования за [xx] рабочих дней до окончания действия такого договора страхования или договора перестрахования;
  - iii. о любых действиях, бездействии или событиях, которые с высокой долей вероятности могут полностью или частично привести к прекращению или недействительности договора страхования или признанию его незаключенным, а также к возможности отказа страховщика от выплаты страхового возмещения; и
  - iv. о намерении аннулировать страховое покрытие всех или некоторых рисков по договору страхования
2. Обязанность страховщика или перестраховщика уведомить о расторжении, невозобновлении или внесении каких-либо изменений в договор страхования или договор перестрахования;
3. Обязанность страховщика и заемщика обеспечить участие кредитора в урегулировании страховых событий совокупно или по отдельности превышающих [xx] рублей, в том числе участие представителя кредитора в комиссиях и согласительных мероприятиях по определению и/или согласованию промежуточных и итоговых сумм возмещения;
4. Обязанность страховщика и перестраховщика направлять письма-подтверждения, в случаях и в сроки, указанные в запросе кредитора или заемщика;
5. Обязанность страховщика или перестраховщика выплатить страховое возмещение, если оплачена первая часть страховой премии (вне зависимости от того, оплачены ли все оставшиеся части страховой премии);
6. Возможность оплаты любой части страховой или перестраховочной премии (в зависимости от обстоятельств) кредитором.

# Страхование в кредитной документации

## Основные требования к Договорам страхования / Договорам перестрахования (продолжение)

7. Предоставление согласия на создание залога в отношении прав заемщика по договору страхования;
8. Если это допустимо в рамках применимого законодательства, кредитор должен быть указан в качестве выгодоприобретателя или в качестве получателя страхового возмещения;
9. Запрет на исключение кредитора из списка выгодоприобретателей или получателей страхового возмещения без согласия кредитора;
10. Согласие страховщика и перестраховщика не вносить изменения в договор страхования или договор перестрахования без согласия Кредитора; и
11. Любой договор страхования строительно-монтажных рисков также должен содержать условие о проведении страховщиком осмотров строительной площадки не реже чем [xx], а также обязательство по предоставлению страховщиком заемщику отчета с рекомендациями страховщика по снижению рисков по результатам таких осмотров.

# Контакты

BETTER  
CHANCE



**Элла Омельченко**  
Партнер, адвокат\*

T: +7 495 258 5050

M: +7 985 644 9112

E: ella.omelchenko@betterchance.ru



**Ян Галин**  
Партнер

T: +7 495 258 5050

M: +7 985 786 1968

E: jan.galin@betterchance.ru

**ПРАВО  
300**

**Лидер индивидуального рейтинга:**

«Корпоративное право / M&A (high market)»

«Недвижимость, земля, строительство»

«Природные ресурсы / энергетика»

**ПРАВО  
300**

**Лидер индивидуального рейтинга:**

«Финансовое / банковское право»

BETTER  
CHANCE

**Better Chance**

ул. Гашека, 6  
Москва, Россия

[www.betterchance.ru](http://www.betterchance.ru)

2024 © Better Chance

