

родних стандартів. Про те, що уніфікація системи міжнародних стандартів фінансової звітності для страхової індустрії в сучасних умовах є найефективнішим шляхом для забезпечення користувачів якісною інформацією, свідчить і міжнародний досвід. Але труднощі уніфікації посилюються поточними проблемами, які виникають в процесі реформування національної системи бухгалтерського обліку та звітності. До них відносяться: недостатній рівень якості обліково-аналітичної інформації, яка надається у сучасних формах фінансової звітності українських підприємств, а звідси – відповідний рівень можливостей і ступеню її розкриття іноземними користувачами; практична пріоритетність податкового обліку та звітності, що не забезпечує необхідного обліку, аналізу та високої мотивації якісних бухгалтерських послуг з формування, надання і оприлюднення фінансових звітів з метою залучення інвесторів.

В умовах економічної кризи на ринку страхових послуг отримують розвиток нові процеси забезпечення прозорості діяльності страхових компаній. Під впливом кризи та існуючих післякризових явищ страховим компаніям необхідно звертати увагу на те, які заходи щодо протидії кризі впроваджують в першу чергу підприємства нефінансового сектора економіки, що суттєво допоможе страховим компаніям, з одного боку, знизити свої ризики, а з іншого, підвищити рівень своєї конкурентоспроможності, оскільки забезпечення у складі клієнтів існування економічно-, ринково-, фінансово-стійких підприємств є своєрідною "ринковою маркою" страхової компанії. Для цього необхідно формувати аналітичну інформацію не тільки про фінансовий стан та фінансові результати діяльності підприємств, що без сумніву є корисним як за часів сталого розвитку економіки, так і в умовах кризи, але й створити пакет додаткової аналітичної інформації на базі показників обсягів та динаміки випуску продукції для національного внутрішнього ринку товарів за рахунок прямого вітчизняного та іноземного інвестування.

Проведене дослідження дає змогу надати пропозицію щодо формування та поетапного впровадження національної системи бухгалтерського обліку та фінансової звітності страхових компаній, що суттєво покращить обліково-аналітичне інформаційне забезпечення діяльності компаній на українському ринку страхових послуг відповідно до вимог перехідного періоду від механізму впро-

вадження МСФЗ 4 до механізму впровадження системи міжнародних стандартів для страхових компаній. Також потребується уніфікація термінологічного забезпечення якості облікової та фінансової інформації.

1. Білуха М. Теорія бухгалтерського обліку – Київ, 2000р. 2. Волошина А. Прозорість і перспективність українського ринку перестраховування // Страхова справа. – 2006. – № 1. – с.26-29. 3. Голов С. Бухгалтерський облік в Україні: аналіз стану та перспективи розвитку/ Голов С.Ф. – К.: Центр учбової літератури, 2007. 4. Директива Ради 91/674/ЄС від 19 грудня 1991 року про річну звітність і консолідовану звітність страхових підприємств// Регулювання у сфері бухгалтерського обліку та аудиту в ЄС та перспективи адаптації законодавства України / Величко О., Голов С., Пархоменко В. та ін. – К., 2005. – с.534-564. 5. Директива Європейського Парламенту та Ради 2003/51/ЄС від 18 червня 2003 року про внесення змін до Директив 78/660/ЄС, 83/349/ЄС, 86/635/ЄС та 91/674/ЄС про річну звітність і консолідовану звітність певних видів товариств, банків та інших фінансових установ та страхових підприємств// Регулювання у сфері бухгалтерського обліку та аудиту в ЄС та перспективи адаптації законодавства України / Величко О., Голов С., Пархоменко В. та ін. – К., 2005. 6. Закон України " Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.99 р. №996-ХІV, із змінами та доповненнями. – www.minfin.gov.ua. 7. Пікус Р. Стратегічні напрямки управління активами страхової компанії// Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія Економіка. – 2007. – № 94-95. 8. Пікус Р. Специфіка страхового попиту і пропозиції на сучасному етапі розвитку страхового ринку України // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія Економіка. – 2006. – №81-81. – с.38-41. 9. Страховання: підручник / В.Д. Базилевич, Р.В. Пікус, О.І. Черняк, А.С. Криклій, А.О. Старостіна; [Базилевич В.Д., Пікус Р.В., Черняк О.І., Криклій А.С., Старостіна А.О.]; за ред. В.Д. Базилевича. – Київ: Знання, 2008. – (Київському національному університету імені Тараса Шевченка – 175 років). 10. Концепція розвитку страхового ринку до 2010 року. Схвалено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2005 р. № 369-р. // Стратегія розвитку фінансового сектору України // Матеріали Координаційної ради з питань політики фінансового сектору при Кабінеті Міністрів України. – К., 2005. 11. Регулювання у сфері бухгалтерського обліку та аудиту в ЄС та перспективи адаптації законодавства України / Величко О., Голов С., Пархоменко В. та ін. – К., 2005. 12. Женні ван Грюнінг, Мариус Козн *Международные стандарты финансовой отчетности/Практическое руководство. Второе издание.* – М., 2004. 13. Четверта Директива Ради 78/660/ЄС від 25 липня 1978 року, що базується на п. (3) (g) статті 54 Договору про річну звітність окремих видів товариств ОВЛ 222. 14.08.1978 С1. // Регулювання у сфері бухгалтерського обліку та аудиту в ЄС та перспективи адаптації законодавства України / Величко О., Голов С., Пархоменко В. та ін. – К., 2005. – с.381-410. 14. Швец В. Теорія бухгалтерського обліку: Підручник. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К., 2006. 15. Preliminary views on insurance contracts// За матеріалами сайту <http://www.iasb>.

Надійшла до редколегії 26.04.10

І.Є. Януль, канд. екон. наук, доц.

## ІПОТЕЧНЕ СТРАХУВАННЯ В УКРАЇНІ

*В статті вивчаються сучасний стан іпотечного страхування у провідних країнах світу, проблеми іпотечного страхування в Україні. Визначено шляхи удосконалення іпотечного страхування.*

*The current state of mortgage insurance in the leading countries and the problem of mortgage insurance in Ukraine were researched in the article. The ways to improve mortgage insurance system were determined.*

Іпотечне кредитування покликане створити механізм довгострокового кредитування громадян для придбання житла. Ефективне функціонування іпотечного кредитування зможе вирішити житлову проблему населення, а також забезпечити прибуткову діяльність банків та одержання додаткових коштів під заставу нерухомості.

Іпотеці особливо притаманна ймовірність несприятливого розвитку та досить високий ступінь ризику. У зв'язку із цим особливо актуальним є вивчення основних ризиків, які властиві іпотечним програмам, а також засобів і технологій мінімізації наслідків таких ризиків за допомогою страхування.

Основним завданням страхування іпотеки є забезпечення всім учасникам захисту від майнових втрат, а також гарантування своєчасного та повного відшкоду-

вання збитків, пов'язаних із настанням страхових випадків. Страхування ризиків за іпотечними кредитами призводить до істотного зменшення розміру початкового внеску за придбання житла в кредит і зроби́ть іпотеку доступнішою для більшості населення.

Іпотечне страхування має на меті мінімізувати ризик банків у тому випадку, якщо позичальник не може розрахуватись за кредитом.

В умовах нестабільного ринку нерухомості, падіння цін на житло коштів від його реалізації недостатньо, щоб компенсувати суму основного боргу, відсотки за кредит, пеню і штрафи. Крім того, банк може зазнати втрат у випадку неплатоспроможності позичальника. Вищеперераховані фактори підтверджують необхідність іпотечного страхування.

Проблемам іпотечного страхування в Україні присвячені наукові праці В. Базилевича, В. Альошина, С. Осадця та інших вітчизняних вчених економістів і практиків [4,5,6]. Проте, залишається актуальним пошук шляхів удосконалення іпотечного страхування в Україні в умовах становлення та розвитку іпотечного кредитування.

Метою статті є висвітлення світового досвіду щодо іпотечного страхування та його застосування у практичній діяльності страхових компаній в Україні.

У розвинених країнах світу діє досить стабільна система страхування іпотеки.

Наприклад, у Канаді провідне місце у сфері іпотечного страхування займає Канадська іпотечно-житлова корпорація [7,5,9]. Іпотечне страхування є обов'язковим для кредитів з вищим ніж 75% показником співвідношення між вартістю забезпечення і розміром позики. Отже, державне страхування повинно бути обов'язково оформленим, якщо початковий внесок становить менше 25% від вартості нерухомості, яка буде придбана.

За 5-відсоткового початкового внеску страховка буде дорівнювати 3,75% від суми, взятої в борг. Якщо початковий внесок становить 10% від вартості нерухомості, то державна страховка знизиться до 3%. Відповідно, співвідношення початкового внеску і страховки буде: за 15% – 2%; за 20% – 1,25%; за 25% – 0,75%; за 35% – 0,5%.

До того ж, за початкового внеску до 35% необхідною умовою одержання кредиту є страхування життя позичальника.

У США, зокрема, функціонує дві системи іпотечного страхування – державна і приватна.

Державна система була створена 70 років тому в період "Великої депресії" і представлена Федеральними житловими агентствами. На той час головною метою введення іпотечного страхування було стимулювання банками іпотечного кредитування.

Приватна система почала діяти 40 років тому, коли державна система довела свою ефективність.

Головна відмінність між цими двома системами полягає у величині покриття збитків.

Державна страхова система покриває 100% невідплаченого кредиту: у цьому випадку заставлена квартира стає власністю позичальника, який її реалізує і в такий спосіб компенсує свої втрати. Приватна страхова система покриває лише 25% невідплаченого кредиту, а решту банк покриває за рахунок реалізації застави.

Серед позичальників Федеральних житлових агентств є громадяни з низьким рівнем доходів, а приватних страхових компаній – із середнім.

Кредитні ресурси Федеральним житловим агентствам, а також гарантії за кредитами надає уряд, а приватні компанії формують свої кредити шляхом залучення інвестицій. На початок 2009 обсяг страхування державної системи становить 500 млрд.дол.США, а приватної – 720 млрд.дол.США.

Головною метою іпотечного страхування в США є надання можливостей для зниження початкового внеску під час одержання кредиту.

Необхідно відмітити, що банки включають у початковий внесок не тільки основну суму боргу та відсотки, а й власні витрати на організацію торгів. Так, за наявності державної страховки позичальник може одержати іпотечний кредит з початковим внеском у 3-5% від вартості нерухомості.

У США обов'язковим видом страхування є також страхування титулу, що є захистом власника від подій, які відбулися в минулому, але наслідки їх можуть виявитися в майбутньому.

Російські фахівці вважають, що єдина можливість мінімізувати фінансові втрати при іпотечному кредиту-

ванні – страхування прав власності [9]. Поліс страхування титулу становить 1-3,5% від вартості заставленої нерухомості, втрата права на яку страхується. Проте, за оформлення страхування в межах іпотечної програми тариф зменшується до 0,3%.

Сьогодні в Росії сума страховки може коливатись у досить великому діапазоні. За цю процедуру клієнт витрачає від 1 до 1,5%, де 0,8% становить страхування життя позичальника; 0,4% – страхування титулу і 0,3% – страхування майна від випадкового ушкодження чи знищення.

Подібний вид страхування особливо актуальний для України, тому що внаслідок погано розвиненої інформаційної бази та прогалів у законодавстві неможливо гарантувати покупцю чесність попередніх угод з нерухомістю, яка буде придбана.

При цьому ризик дуже великий: більшість арештів (близько 30%) покладаються на житло саме у зв'язку із суперечками про права на нерухомість, а 25% – через позови про розподіл часток власності.

У нашій країні розроблена і введена в дію система правового регулювання іпотечної діяльності, що передбачає страхові відносини як обов'язковий інститут іпотеки [1,3]. Однак сьогоденна статистика не дає змоги виділити частку страхування іпотеки. На практиці страхування нерухомості як об'єкта іпотеки відображається в структурі показників страхування майна. Переважна частина банків вимагають обов'язкового страхування закладеного майна [9,8].

Схеми іпотечного кредитування, що застосовуються в практичній діяльності, можуть відрізнятись різними чинниками (умовами кредитування, рефінансування і т.д.), проте, кожен іпотечний кредитор зацікавлений у гарантованому поверненні позичальниками отриманих кредитів, чи у випадку неповернення кредиту, неушкодженого майна.

Під час розробки програми іпотечного страхування доцільно правильно визначити необхідність у страховому захисті конкретних ризиків.

Не всі ризики потрібно перекладати на страхування, оскільки більшість ризиків, притаманних іпотечному кредитуванню можна застрахувати, але ціна самого кредиту істотно зростає. Необхідно концентрувати увагу на деяких видах страхування, що досить обґрунтовано стають необхідними для потенційного позичальника. Так, відповідно до Закону України "Про іпотеку", обов'язковою умовою іпотечного договору є те, що іпотекодавець (позичальник) повинен застрахувати предмет іпотеки та його повну вартість від ризиків випадкового знищення, псування чи пошкодження [1,3]. При цьому вигодонабувачем, відповідно до договору страхування, є іпотекодержатель (кредитор), а страховий поліс є гарантією забезпечення виданого банком кредиту.

Крім того, іпотечним законодавством в Україні передбачено ще декілька обов'язкових видів страхування: страхування фінансових ризиків – недоотримання, несвоєчасного отримання, отримання не в повній сумі платежів за договорами про іпотечні кредити та платежі за іпотечними сертифікатами; страхування будівельно-монтажних робіт забудовника та страхування відповідальності забудовника перед третіми особами.

Також, крім обов'язкового, іпотечне законодавство передбачає і добровільне страхування. Зокрема, відповідно до Закону України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати", емітент іпотечних сертифікатів має право застрахувати власників сертифікатів від можливих збитків у випадку зміни курсу національної валюти [2]. Отже, за такої різноманітності видів страхування для страхових компаній від-

кривається широкий спектр діяльності. Проте, виникає проблема практичного їх застосування.

Так, для забезпечення адекватного рівня можливих збитків у процесі будівництва рівень страхових платежів не може бути меншим від 0,5% суми страхового платежу, інакше страхові компанії будуть не в змозі компенсувати збитки будівельного процесу. Складніше зі страхуванням відповідальності забудовника перед третіми особами або страхуванням відповідальності керуючого майном за збитки, оскільки, на відміну від страхування нерухомості та будівельно-монтажних робіт, цей вид страхування не має належної системи ризиків. Якщо обмежитися відповідальністю забудовника за несвоєчасне завершення об'єкта або керуючого за збитки, то для страхової компанії виникають невідомі збитки.

Страхові продукти набувають розвитку на всій території України. На сьогодні невелика кількість страхових компаній України може запропонувати титульне страхування своїм клієнтам. Більшість компаній пропонує страхування фінансового ризику покупця нерухомості, що є лише частиною титульного страхування. Цей вид страхування дає змогу вирішити проблеми, які виникають у власника нерухомості, без позбавлення його права власності чи інших майнових прав. Для виплати відшкодування не завжди потрібно чекати рішення суду. Документом, який підтверджує настання страхового випадку, може бути рішення органів влади, мирова угода сторін тощо.

Іноді невиконання зобов'язань забудовником чи керуючим перед третіми особами може статися внаслідок неефективного менеджменту, прорахунків у роботі, низької кваліфікації тощо. Саме тому у світовій практиці суб'єктивні фактори ніколи не страхуються. Таке страхування без чіткого визначення ризиків призводить до нескінченних конфліктів між страховиком та страхувальником і, отже, до тривалих судових розглядів. У випадку страхування відповідальності забудовника чи керуючого майном можуть враховуватися тільки незалежні від них обставини – стихійні явища або техногенний вплив.

Також виникають певні труднощі в разі страхування фінансових ризиків за іпотечними кредитами. Цікавим є той факт, що коли позичальник не бажає здійснювати погашення своїх зобов'язань із суб'єктивних причин, то це не може вважатися страховим випадком і, тим більше, об'єктом страхування. Отже, можна говорити лише про страхування тільки об'єктивних факторів несплати боргу, які не залежать від бажання або волі позичальника. Проте, на жаль, їх небагато. Для фізичної особи такими чинниками є

нещасний випадок, внаслідок якого втрачається платоспроможність, або смерть; для юридичної особи до об'єктивних факторів належить тільки банкрутство.

Всі інші випадки платоспроможності мають високий ступінь суб'єктивізму, а тому неможливо визначити, в який момент настав страховий випадок. Фактично такий вид страхування стає непотрібним, як і деякі інші види обов'язкового страхування. Не випадково Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг лобіює зменшення кількості обов'язкових видів страхування, адже страхові компанії здатні самостійно розробити якісні страхові продукти, які задовольняють клієнтів. На сьогодні в Україні також є попит на страхування об'єктів незавершеного будівництва, які мають свою вартість, як і інша нерухомість, однак у зв'язку з нестворенням у цій сфері законодавчо-правової бази такі об'єкти на страхування приймаються дуже рідко.

Отже, можна зробити висновок, що страхування іпотеки є перспективним видом страхування у зв'язку з активним розвитком ринку нерухомості, майбутнім урегулюванням законодавчої бази. Крім того, в майбутньому в Україні можливе створення системи іпотечного страхування, яка б охоплювала всіх учасників ринку іпотеки. На подальший розвиток іпотечного страхування в нашій країні будуть впливати:

- ✓ стабільний фінансовий стан населення;
- ✓ активізація ролі держави у зміцненні та розвитку ринку іпотеки;
- ✓ розробка концепції розвитку іпотеки і страхування для задоволення потреб населення, бізнесу і держави в надійному страховому захисті.

Слід зазначити, що недостатній рівень розвитку страхування іпотеки на сьогодні зумовлений соціально-економічними процесами в державі, станом ринку нерухомості та страхового ринку.

1. Закон України "Про іпотеку", зі змінами і доповненнями від 07.05.2009 № 898-15.
2. Закон України "Про іпотечне кредитування операцій з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати", зі змінами і доповненнями від 14.01.2006 № 979-15.
3. Закон України "Про страхування", зі змінами і доповненнями від 14.08.2009 № 85/96-вр.
4. Базилевич В.Д., Базилевич К.С. Страхова справа – 4-е вид., перероб. і доп. – К. : Знання, 2005.
5. Грищенко Н.Б. Основи страхової діяльності: Учебное пособие. – М. : Финансы и статистика, 2004.
6. Осадець С.С. "Страховання" – вид. 3-е, перероб. і доп. – К. : КНЕУ, 2006.
7. Тринчук В., Кляпків Ю. Банкострахування: нові виклики та можливості// Страхова справа.-2008.
8. Страховий бізнес України. Довідник.-2008.
9. Юрченко Ю. Страхування в іпотеке, як один из механизмов управления рисками// www.usaid.gov.
10. www.prostobank.ua

Надійшла до редколегії 31.03.10

І.С. Каракулова, канд. екон. наук, асист.

## ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ СТРАХУВАННЯ КРЕДИТІВ В УКРАЇНІ

*В статті досліджуються особливості системи страхування кредитів комерційних банків. Розглядаються питання розвитку даного виду страхування в умовах фінансової нестабільності.*

*The features of development of the system of insurance of credits of commercial banks are probed in the article. The questions of development of this type of insurance are examined in the conditions of financial instability.*

Ефективний розвиток ринку фінансових послуг не можливий без розвитку всіх основних видів фінансових посередників. Традиційно з поміж інших в Україні провідну роль відіграють банки та страхові компанії.

Незважаючи на те, що цільові ринки банківського і страхового секторів по основним сегментам перетинаються, вони є різноспрямованими. Їхня основна відмінність полягає у різній мотивації клієнтів, що віддають перевагу при придбанні тих чи інших фінансових інструментів. Зокрема, до послуг банків, як правило, звертаються клієнти, для яких основними мотивами є, насамперед, прибутковість і відносна ліквідність вкладень. В свою чергу, нако-

пичувальні страхові поліси купують ті, для кого поряд з прибутковістю одним з найважливіших критеріїв є додатковий захист від можливих ризиків.

При дослідженні особливостей функціонування банків і страхових компаній на ринку фінансових послуг України, очевидною є наявність співпраці між цими фінансовими посередниками. Одним з напрямків який досить динамічно розвивався в останні роки – є напрямком страхування кредитів комерційних банків. Така ситуація була пов'язана зі значним зростанням обсягів виданих банками кредитів. Однак, особливої актуальності дана проблематика набуває на сучасному етапі,