

2. Коваленко О. *Пріоритетні напрямки іноземного інвестування в Україні* [Електронний ресурс] / О. Коваленко, К. Тимофєєва. – Режим доступу: http://www.zgia.zp.ua/gazeta/evzdia_1_078.pdf

3. Trade and Investment // The Official Website of the World Trade Organisation [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.wto.org/english/tratop_e/invest_e/invest_e.htm

4. Статистика прямих іноземних інвестицій в Україну // Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

Маруга О.М., студент гр. МФКп-172
Науковий керівник – Панченко О.І., к.е.н., доцент
Чернігівський національний технологічний університет (м. Чернігів, Україна)

СТРАХУВАННЯ ФІНАНСОВИХ РИЗИКІВ ПРИ ІНВЕСТУВАННІ В БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА: ВІТЧИЗНЯНИЙ ТА ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Будівництво для будь-якої країни є одним з пріоритетних напрямків розвитку та потужним фінансовим інструментом для нарощення економічного потенціалу. Це пов'язано з тісним зв'язком будівельної галузі з іншими сферами економіки. Так у будівельній сфері використовується діяльність експертів з оцінки нерухомого майна, будівельних компаній, страхових організацій, нотаріальних контор, а також підприємств, які виробляють або реалізують супутню продукцію. Придбання нерухомого майна викликає потребу в будівельних матеріалах, побутовій техніці, тому ефективний розвиток будівельної сфери в країні здатний забезпечити покращення багатьох показників: ВВП, рівень життя населення, зайнятість населення та підприємницьку активність, рівень податкових надходжень тощо.

Проте, поряд з позитивними аспектами розвитку будівельної галузі в будь-якій країні, існують також ризики, які можуть призвести до негативних наслідків, наприклад зниження рівня інвестування в нерухоме майно, погіршення стану банківської системи, збільшення недовіри населення як до забудовників, так і фінансових компаній, які приймають участь у процесі будівництва та реалізації нерухомого майна. Саме тому для отримання позитивного ефекту від розвитку сфери будівництва необхідно паралельно розвивати страховий захист.

Так, вкладаючи кошти в будівництво нерухомого майна для подальшого користування, наприклад купівля населенням житлової нерухомості для проживання, або ж для отримання інвестиційного прибутку від вкладених коштів, вони наражаються на такі ризики:

- втрати доходу або прибутку від інвестицій;
- неправильності складання архітектурно-будівельного проекту та проведення неефективної інвестиційної політики, що призводить до відсутності доходності проекту;
- пов'язані з ринком нерухомості, тобто неможливість реалізувати проект або ж реалізації за цінами нижчими від початкових;
- пов'язані з виникненням додаткових витрат, зокрема підвищення цін на будівельні роботи або ж будівельні матеріали тощо;
- пов'язані із затримкою здачі в експлуатацію нерухомого майна;
- ризик пов'язаний з ускладненням або ж неможливістю оформлення права власності на придбане нерухоме майно.

Вкладання коштів в об'єкти нерухомості або ж здійснення пайової участі в будівництві, тобто придбання прав на нерухомість, може здійснюватися за рахунок залучення кредитного капіталу або ж власних коштів, тому відносно джерела фінансових ресурсів теж здійснюється страховий захист.

Так, при залученні кредитних коштів у будівництво житлової нерухомості, обов'язково здійснюється страхування життя позичальника для покриття збитків у разі втрати здоров'я або смерті боржника, і здійснюється страхування заставленого майна на випадок неплатоспроможності позичальника та неможливості повернення кредитних коштів.

Також протягом будівництва часто позичальники укладають договір страхування інвестицій, тобто не здачу в експлуатацію нерухомого майна в обумовлені терміни або ж не повернення інвестованих у будівництво коштів. Особливістю даного виду фінансування вкладень в нерухомість є те, що право користування майном належить позичальнику, а право власності залишається за кредитором до закінчення укладеного договору і повернення наданих кредитних коштів, що також є певним видом страхування фінансового ризику кредитора.

Страхування ж вкладень коштів в нерухомість або участь в пайовому будівництві за рахунок власних коштів можливе на підставі Закону України «Про інвестиційну діяльність» та Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» і створені на підставі нього Фондів фінансування будівництва, за допомогою яких надаються певні гарантії для попередження та мінімізації ризиків при здійсненні інвестиційної діяльності в будівництво нерухомості.

Згідно до ст. 11 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» виділяють два види фондів – «А» та «Б».

При використанні фондів фінансування будівництва виду «А» ціни, коефіцієнти та властивості будівництва керуються забудовник і головне – ризик нестачі коштів для фінансування та своєчасного введення в експлуатацію бере на себе забудовник.

При використанні фондів виду «Б» ціни, коефіцієнти та властивості будівництва визначаються за рекомендаціями управителя фонду, проте і ризик нестачі фінансування або несвоєчасного введення в експлуатацію покладається на нього, якщо забудовник звісно дотримувався плану будівництва, наданого управителем.

При використанні фонду фінансування будівництва виду «Б» більшість питань щодо будівництва вирішується управителем фонду, який може не мати відповідної освіти та компетенції, тому в Україні використання фонду виду «Б» на практиці відсутнє.

Також при використанні Фондів фінансування будівництва управитель фонду вимагає здійснення страхування забудовником будівельно-монтажних робіт на термін будівництва об'єкта та страхування гарантійного терміну експлуатації об'єкта від ризику пошкодження та техногенний і природних явищ.

При інвестуванні коштів через Фонди фінансування будівництва, на думку багатьох страхових та фінансових експертів, вирішується ряд спірних питань та уникнення ризиків, що полягають в наступному:

- контроль забудовника з боку управителя фонду;
- відкриття всіх необхідних рахунків забудовника в банку та доступ до них управителя фонду;
- фінансування забудовника здійснюється за узгодженим кошторисом, відповідними документами та встановленими термінами;
- на початку кожного місяця забудовник зобов'язаний надавати звіт витрат коштів та вказувати ціль їх використання;
- в кінці кожного місяця забудовник зобов'язаний надавати звіт про використанні кошти протягом місяця та підтверджувати суми відповідними виписками з банку.

Отже, інвестуючи кошти за допомогою використання Фондів фінансування будівництва, інвестор уникає багато ризиків та проблем, отримую різні види страхування та гарантію безпеки його вкладів.

Ще одним значним ризиком при вкладанні коштів в об'єкти нерухомості є *ризик втратити права власності* на нього. Для страхування даного ризику застосовується *титульне страхування* – страхування фінансового ризику покупця нерухомості. Даний ризик та проблема найчастіше проявляється на вторинному ринку нерухомості, коли дуже проблематично прослідкувати всі юридичні сторони купленого нерухомого майна, наприклад за допомогою відстеження історії продажів власними силами або навіть за допомогою юридичної фірми.

Як бачимо, функціонування ринку вкладення коштів в об'єкти нерухомості в Україні є доволі неконтрольованим та характеризується багатьма ризиками, які можуть принести значні збитки всім учасниками даного процесу. Тому в Україні для розбудови та стабільного функціонування системи вкладень в нерухоме майно та здійснення страхування ризиків, які виникають при цьому, необхідно звернутися до досвіду зарубіжних країн.

Один з найбільших ринків інвестицій та страхування – ринок США, характеризується наявністю в іпотечній справі кредитно-ощадних асоціацій. Здійснюючи кредитування через кредитно-ощадні асоціації позичальник отримує страхування від Федеральної корпорації страхування ощадно-позичкових асоціацій: страхування майна, страхування фінансових ризиків, титульне страхування тощо. США тривалий час здійснює акцент на розбудові майнового ринку, використовуючи його як головний інструмент вирішення соціальної житлової проблеми. Саме тому низками законів та нормативно-правових актів в США було створено цілісну систему, яка забезпечує формування інвестицій, їх кредитування та страхування.

Також варто приділити увагу функціонуванню іпотечного ринку в Німеччині, де також функціонують схожі до американських будівельно-ощадні каси, які здійснюють кредитування та страхування позичальників. Проте суттєвою відмінністю від американського типу кас є надання своїх послуг лише своїм учасникам, тоді як кредитно-ощадні асоціації надають свої послуги і стороннім позичальникам. У Німеччині здійснюються стандартні види страхування при здійсненні інвестицій в нерухоме майно – страхування життя позичальника, майна, фінансових ризиків та титульне страхування, проте існують й відмінні від українського страхування, наприклад, страхування зміни відсоткової ставки при іпотечному кредитуванні.

Для розвитку страхування в сфері нерухомості України необхідно проводити ефективне регулювання даної сфери, прийняти певні закони та нормативно-правові акти для вирішення невизначеності в законодавстві і створити інститути, які б забезпечували методологічну та правову регламентацію, використовуючи досвід зарубіжних країн. Забезпечивши тверду законодавчу базу для проведення даних видів страхування в Україні, страховики та страхувальники отримають значний стимул для використання даного інструменту покриття ризиків.

Список використаних джерел

1. Основні поняття – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>
2. Основні поняття – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/978-15>
3. Особливості страхування – [Електронний ресурс] – Режим доступу: rd.gov.ua/pe/re200904/re200904_109_ShevchukTV.pdf
4. Особливості страхування – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.ufin.com.ua/analit_mat/poradnyk/222.htm