

параметри включені в модель; чи містить модель несуттєві параметри; чи правильно відображені функціональні зв'язки між параметрами; чи правильно визначені обмеження на значення параметрів. Однак головним способом перевірки адекватності моделі досліджуваного об'єкта виступає практика. Згідно з результатами перевірки моделі на адекватність приймається рішення про можливість її практичного використання.

---

1. Косачев Ю.В. Математическое моделирование интегрированных финансово-промышленных систем: учеб. пособие / Ю.В. Косачев. – М.: Университетская книга; Логос, 2008. – 144 с.

2. Гранберг А.Г. Введение в системное моделирование народного хозяйства / А.Г. Гранберг, С.А. Суспицын. – Новосибирск: Наука, 1988.

3. Варфоломеев В.И. Алгоритмическое моделирование элементов экономических систем: Практикум: учеб. пособие / В.И. Варфоломеев. – М.: Финансы и статистика, 2000. – 208 с.

УДК 369.03:347.27

**Н.В. Ткаченко**

## **СТРАХУВАННЯ ЯК МЕХАНІЗМ УБЕЗПЕЧЕННЯ ВІД РИЗИКІВ У СИСТЕМІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ**

*Доведено необхідність та висвітлена сутність страхування ризиків житлової іпотеки, визначено перелік ризиків, притаманних іпотечному страхуванню. Обґрунтовано можливі фактори ризику, які пов'язані з втратою права власності на об'єкти нерухомості та характерні риси титульного страхування. На цій підставі сформовано принципи іпотечного страхування, його переваги для банків та позичальників іпотечних кредитів.*

**Ключові слова:** *убезпечення, іпотечне кредитування, управління іпотечними ризиками, титульне страхування*

*Доказана необходимость и определена сущность страхования рисков жилищной ипотеки, приведен перечень рисков, присущих ипотечному страхованию. Обоснованы возможные факторы риска, связанные с потерей права собственности на объекты недвижимости и характерные черты титульного страхования. На этом основании сформированы принципы ипотечного страхования, его преимущества для банков и заемщиков ипотечных кредитов.*

**Ключевые слова:** *защита, ипотечное кредитование, управление ипотечными рисками, титульное страхование*

*The article proved the necessity and nature of insurance risk covered residential mortgages, the list of risks in mortgage insurance is determined. Provided a reasonable list factors associated with the loss of ownership of real estate and title insurance features. On this basis, formed the principles of mortgage insurance, its benefits for banks and mortgage lenders.*

**Key words:** *insurance, mortgage crediting, mortgage risk management, title insurance.*

**Постановка проблеми.** Іпотечне кредитування населення за останні роки набуло особливого значення, оскільки воно є одним з найдієвіших механізмів забезпечення права громадянина України на житло, яке закріплене в Конституції України. Важливою перевагою цього виду кредитування населення є те, що воно дозволяє одночасно вирішувати соціальні проблеми та розвивати реальний сектор економіки й фінансову систему держави.

Іпотечне кредитування, як і будь-який інший вид кредиту, пов'язане з ризиком, тому особливе значення для мінімізації ризиків, що виникають при здійсненні кредитування під заставу нерухомості, належить страхуванню.

У сучасній Україні страхування іпотечної нерухомості має бути важливим та необхідним інструментом, який би забезпечував соціально-економічну стабільність та безпеку, ефективний захист майнових інтересів усіх учасників ринку страхування іпотеки від природних, техногенних, економічних та інших ризиків.

**Стан дослідження.** Значний вклад у дослідження сучасних проблем управління іпотечними ризиками, зокрема їх страхування, внесли зарубіжні автори А. Архіпов [1], Ю. Ахвледіані [1; 9], О. Козлова [4], Д. Корнієнко [5], Б. Купреїшвілі [6], М. Романова [8], Н. Фомічова [10], В. Шахов [9], А. Юрченко [11] та ін. Активізувався розгляд питань іпотечного страхування і в Україні, серед дослідників – С. Волосович [2], Д. Гриджук [3], А. Мельниченко [7], В. Олійник [3] та інші.

Проте подальшого дослідження потребують питання, що стосуються визначення характерних особливостей іпотечного страхування та формування принципів, із дотриманням яких воно повинно здійснюватися.

**Метою** статті є встановлення необхідності та видів страхування ризиків житлової іпотеки; визначення можливих факторів ризику, що пов'язані з повною або частковою втратою права власності при придбанні житла на вторинному ринку та обґрунтування значущості й

характерних рис титульного страхування; формулювання принципів, на яких повинно базуватися страхування іпотечних ризиків.

**Виклад основних положень.** Ринок іпотечного страхування є вторинним відносно ринку іпотечного кредитування. Саме тому обидва ці ринки розвиваються в тісному зв'язку. Іпотечне страхування дозволяє вирішувати ряд проблем, пов'язаних з високою ризиковістю операцій при проведенні кредитування операцій з придбання громадянами житлової нерухомості.

С.В. Волосович влучно зазначає [2, с. 190], що метою здійснення іпотечного страхування є захист усіх суб'єктів іпотеки від різноманітних ризиків.

На думку російських дослідників А.П. Архіпова та Ю.Т. Ахвледіані [1, с. 41], для учасників первинної іпотеки можливі такі ризики: зниження (підвищення) ставок за кредитом; коливання валютного курсу; зниження ліквідності та втрата застави; підвищення термінів оформлення власності; зниження платоспроможності позичальників (див. табл.).

З таблиці видно, що ризики зниження ліквідності та втрати застави є характерними майновими ризиками позичальника, а ризики зниження або втрати його платоспроможності – відповідно ризиками зниження або втрати його доходу і зниження рівня працездатності. Саме для захисту від цих ризиків доцільно застосовувати страхування.

Зазначимо, що організація партнерських взаємовідносин між страховими компаніями та кредитними установами в рамках іпотечного страхування сприяє інтеграції банків і страховиків, що дозволяє створювати нові форми взаємодії фінансових інституцій та стимулює розвиток фінансового ринку України.

Нині в Україні страхування є обов'язковою умовою отримання іпотечного кредиту. Управління іпотечними ризиками за допомогою технологій страхування визначає необхідність їх ідентифікації, що передбачає виявлення страхових ризиків житлової іпотеки та їх класифікацію.

Стосовно переліку ризиків в іпотечному страхуванні зазначимо, що страхові компанії пропонують позичальникові укласти три види страхових договорів (рис.), а саме: договір страхування придбаної квартири від ризиків її пошкодження або знищення, договір страхування ризику права власності на придбану квартиру та договір страхування життя і здоров'я позичальника.

## Ризики для учасників первинної іпотеки

Ризики	Можливі наслідки ризиків для суб'єктів іпотеки				
	кредитор	позичальник	забудовник (первинна іпотека)	продавець (вторинна іпотека)	інвестор
Зниження ставок за кредитом	Втрата частини кредитного доходу	Відсутні	Відсутні	Відсутні	Втрата частини інвестиційного доходу в зв'язку з супутнім зниженням інвестиційних ставок
Підвищення ставок за кредитом	Втрата частини клієнтів	Неможливість виплати іпотечного кредиту	Подорожчання будівництва, зростання його термінів	Відсутні	Відсутні
Коливання валютного курсу	Втрати або прибуток залежно від домінування валюти кредиту	Втрати або прибуток залежно від домінування валюти кредиту	Втрати або прибуток залежно від домінування валюти кредиту, валюти продажу	Втрати або прибуток залежно від домінування валюти продажу	Втрати або прибуток залежно від домінування валюти інвестування
Зниження ліквідності та втрата застави	Втрата кредиту	Втрата придбаного майна, додаткові витрати	Втрата доходу	Повернення грошей від продажу	Втрата частини або всього інвестиційного доходу
Підвищення термінів оформлення власності	Втрата частини кредитного доходу	Додаткові витрати	Втрата частини доходу	Втрата частини доходу	Втрата частини інвестиційного доходу
Зниження платоспроможності позичальників	Втрата доходу, втрата кредиту	Втрата придбаного майна, додаткові витрати	Втрата частини або всього доходу	Відсутні	Втрата частини або всього інвестиційного доходу

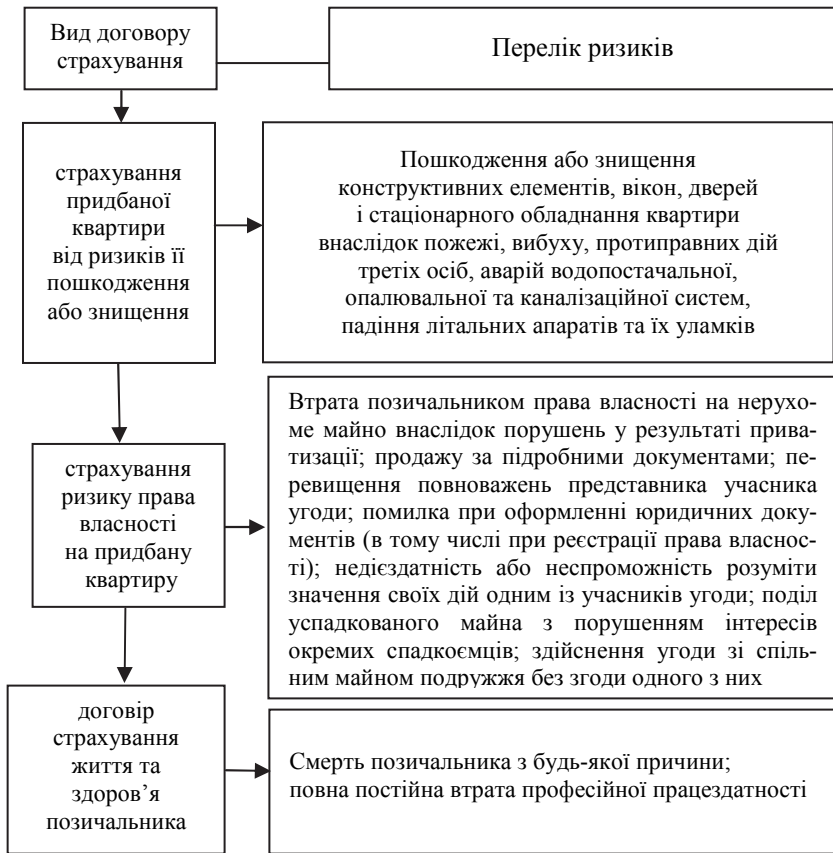


Рис. Перелік ризиків, які входять до складу іпотечного страхування

Таким чином, основними ризиками іпотеки [1; 4; 5], які можуть та повинні бути застрахованими, є:

- ризики втрати заставного майна (ризик повної або часткової втрати заставного майна в результаті стихійних лих, аварій, протиправних дій інших осіб тощо);
- ризики втрати права власності позичальника на заставне майно (титульні ризики) в результаті порушення закону при придбанні майна, помилок при державній реєстрації тощо;
- ризики зниження та втрати платоспроможності (ризики цивільної відповідальності позичальника, як правило, у зв'язку з корис-

туванням заставним майном; ризик тимчасової або постійної втрати позичальником своєї працездатності в результаті нещасного випадку, хвороби, смерті).

Перш ніж укласти договір іпотечного страхування, страхові компанії оцінюють імовірність події, на випадок настання якої проводиться страхування, і величину можливого збитку, який буде необхідно відшкодувати, та здійснюють комплекс заходів, що має назву андеррайтинг страхового ризику. Більшість страховиків, організовуючи андеррайтинг, беруть до уваги оцінку предмета іпотеки, яка проводиться незалежним оцінювачем та оцінку кредитного ризику, що здійснюється кредитором. Крім того страховики можуть самостійно займатися додатковим андеррайтингом з метою підвищення достовірності оцінки рівня ризику.

Характерною особливістю страхування від нещасних випадків позичальника у випадку іпотечного страхування є включення до переліку ризиків, що підлягають страхуванню, за вимогою банку, ризику смерті позичальника від будь-якої причини. На практиці більшість страховиків в умовах договорів страхування від нещасних випадків обмежують перелік причин настання смерті, які є підставою для виплати відшкодування. Але у випадку страхування позичальників іпотечних кредитів страховики змушені використовувати комбінацію правил страхування від нещасних випадків та правил ризикового страхування життя від настання смерті з будь-якої причини.

Титульне страхування або страхування права власності на об'єкти нерухомості бере свій початок в Україні з середини 90-х років минулого століття.

Необхідність запровадження цього виду страхування зумовлювалася постійним розвитком ринку нерухомості та тим, що вітчизняна система реєстрації прав на нерухоме майно не передбачає відповідальності держави за можливі збитки власника в результаті судових спорів, пов'язаних з правом його власності на придбану нерухомість. Тому єдиним ефективним механізмом захисту права власника на придбану житлову нерухомість у випадку судових розглядів з приводу легітимності його прав на неї є титульне страхування.

Титульне страхування особливо необхідне в разі придбання житла на вторинному ринку. Це зумовлюється необхідністю страхування юридичної «чистоти» прав на придбане житло, адже поліс титульного страхування захищає власника квартири від фінансових втрат у випадку, якщо право власності оскаржене третьою стороною. Як свідчить

статистика, близько 15% угод з купівлі-продажу нерухомості розриваються впродовж першого року після їх укладання [11, с. 38]. Причин позовів, пов'язаних із перевіркою правомірності володіння певною власністю, безліч, але страховим випадком вважається рішення суду, що набрало чинності, і в результаті якого позичальник втратив право власності на предмет іпотеки.

Всі можливі фактори ризику, пов'язані з повною або частковою втратою права власності, можна поділити на дві групи:

- припинення права власності при здійсненні угод із нерухомістю (відчуження власником свого майна третім особам та втрата права власності на майно, в інших передбачених законом випадках);
- обмеження права власності.

До групи ризиків, пов'язаних із відчуженням власником свого майна на користь третіх осіб, належать: купівля-продаж нерухомості; відкладений продаж за договором завдатку, оренда з правом або з обов'язком викупу; обмін об'єктів нерухомості; дарування або безвідплатна передача; успадкування; внесення майна в статутний капітал юридичної особи; уступка права вимоги (цесія).

Інший можливий випадок припинення права власності, пов'язаний з примусовими діями третіх осіб, до яких, зокрема, належать: дії органів державної влади з вилучення нерухомості для власних цілей з компенсацією прямого збитку власникові або без неї; обмеження або припинення права власності на об'єкти нерухомості за рішенням органів державної влади; зміна діючого законодавства про приватизацію, яке звужує коло прав власників нерухомості у випадку, якщо ці зміни мають зворотну дію в часі; примусова передача майна за рішенням судових органів у забезпечення обов'язку власника перед третіми особами тощо.

До групи ризиків, які стосуються обмеження права власності або інших майнових прав при укладанні угод з нерухомістю, належать: накладення за рішенням відповідних органів, обмежень на використання об'єкта нерухомості на користь третіх осіб; зміна цільового призначення об'єкта нерухомості (земельної ділянки) за рішенням компетентних органів; призупинення або суттєва зміна договору оренди, застави тощо правовласником в односторонньому порядку; використання об'єкта нерухомості на правах спільної власності тощо.

Слід зазначити, що ризик втрати права власності на житло зумовлений недосконалістю сучасної української законодавчої бази. Зокрема, це проявляється у відсутності чіткої системи реєстрації, ефек-

тивних інструментів захисту інтересів добросовісних набувачів нерухомості, у значній тривалості строків позовної давності тощо.

Як відомо, в світовій практиці використовуються дві принципово різні схеми реєстрації прав власності – реєстрація угод (актова реєстрація, заснована на принципі «презумпції добросовісного покупця, що спирається на записи в реєстрі») (її ще називають американська) та реєстрація прав на нерухоме майно (титульна реєстрація або система Торренса, заснована на принципі «презумпції незаперечності зареєстрованого права») (її ще називають європейська) [6, с. 42; 7, с. 93; 10, с. 10]. Титульна система реєстрації розповсюджена в Західній Європі, Австралії, Канаді. Актובה – в США, де практично кожна угода з нерухомістю супроводжується страхуванням титулу, що є основним методом управління ризиками, пов'язаними з втратою права власності. Таким чином, забезпечення гарантій прав власника та прав третіх осіб бере на себе або держава (при системі реєстрації прав), або страхові компанії (при системі реєстрації угод за допомогою титульного страхування).

Враховуючи те, що в Україні за «чистоту» об'єкта нерухомості фактично ніхто не відповідає та гарантій прав на придбання жоден орган не надає, складену систему реєстрації прав на житлове нерухоме майно можна класифікувати як змішану, тобто реєструються як права на нерухомість, так і самі угоди, наприклад, договори купівлі-продажу. Разом з тим, беручи до уваги те, що українське законодавство передбачає значну кількість підстав для визнання угоди недійсною, необхідність застосування титульного страхування як одного з основних інструментів із забезпечення гарантій прав власника не викликає сумнівів.

Характерною особливістю титульного страхування є те, що воно є ретроспективним, тобто стосується дій, що відбулися в минулому, адже страхові події передбачені страховим договором, могли вже фактично відбутися ще до моменту його укладання та наслідки їх ще не виявилися, але можуть виявитися впродовж строку дії договору страхування.

Таким чином, титульне страхування має наступні особливості:

– подія, яка може стати причиною страхового випадку, можливо вже відбулася в минулій історії прав об'єкта нерухомості, але ще не виявлена;

– до укладання договору страхування для оцінки страхового ризику необхідне обов'язкове проведення передстрахової експертизи з



історії прав на нерухомість. До складу документації, яка забезпечує проведення такої експертизи, зазвичай входить: документальна характеристика об'єкта нерухомості; аналіз оціночної вартості об'єкта нерухомості; аналіз виникнення та переходу прав власності; аналіз історії прописки (реєстрації) громадян у жилу приміщенні за останні 10–15 років; перевірка дієздатності учасників минулих угод; виявлення випадків порушення прав неповнолітніх при минулих угодах; аналіз судових розглядів, пов'язаних із об'єктом нерухомості; перевірка нових місць прописки (реєстрації) колишніх власників.

У країнах, де застосовується титульне страхування, законодавство містить спеціальні норми, що регулюють його провадження [8, с. 24]. Так, у США юридичні акти у цій сфері приймаються та контролюються відповідними державними інституціями кожного штату. На Алясці існує спеціальний закон про титульне страхування, прийнятий у 1974 році.

Він регламентує умови страхування, тарифи, право страховиків на запит документів з оцінки ризиків, ступінь відповідальності за розголошення конфіденційної інформації щодо угод.

Отже, повноцінний страховий захист учасників іпотеки передбачає вирішення наступних завдань:

- включення до програми широкого спектра страхових продуктів, що надають можливість їх комбінування відповідно до умов кредитування конкретного позичальника;
- розробка оптимального покриття за договором страхування, достатнього для забезпечення захисту при настанні найбільш імовірних страхових подій.

Для досягнення поставленої цілі та забезпечення конкурентоспроможності страхових програм у галузі іпотечного страхування, її формування повинно базуватися на наступних принципах:

- *комплексність* – сукупність видів страхування, включених до програми, забезпечує захист від максимальної кількості іпотечних ризиків;
- *гнучкість* – програма повинна передбачати різний обсяг страхового покриття, який враховує особливості кредитних програм та потреби учасників іпотечних відносин у страховому захисті;
- *клієнтоорієнтованість* – стандартизація іпотечних страхових продуктів та відлагодження технологій їх реалізації та разом з тим забезпечення індивідуального підходу до кожного страхувальника, оперативність оцінки ризиків та укладання договору страхування;

– *доступність* – максимальне здешевлення вартості програм, адже в умовах дефіциту фінансових ресурсів додаткові витрати з оплати страхових послуг не повинні бути непосильним тягарем для позичальника.

Відпрацьовані технології іпотечного страхування та накопичення страховиком досвіду в цій сфері дають можливість об'єктивної оцінки ризиків, пов'язаних з іпотекою та забезпечують формування економічно обґрунтованих страхових тарифів, які дозволяють забезпечити еквівалентність страхових операцій. Зазначимо також, що стандартизація страхових продуктів, крім усього іншого, дозволяє забезпечити оперативне укладання договору страхування, що має неабияке значення в умовах швидкого підвищення цін на житло.

Назвемо переваги, які отримують банки, що страхують ризики іпотечного кредитування:

- зниження кредитного ризику, пов'язаного з дефолтом позичальника;
- можливість пропозиції розширеного переліку іпотечних кредитних продуктів, орієнтованих на ширше коло позичальників.

Переваги страхування іпотечних ризиків для позичальника полягають у наступному:

– підвищенні доступності кредитів за рахунок встановлення більш високого рівня LTV (процентне співвідношення основної суми кредиту та оціночної вартості активу, що є його забезпеченням) і відповідно зменшення суми необхідного початкового внеску, що повинно сприяти забезпеченню підвищеного попиту позичальників на іпотечні кредити порівняно з попитом на іпотечні кредити, які надаються за стандартними умовами кредитування;

– зниженні процентних ставок за житловими іпотечними кредитами, оскільки страхування іпотечних ризиків сприяє зниженню кредитного ризику для банку в цілому;

– можливості прийняття рішення банком щодо збільшення свого кредитного портфеля за рахунок розширення асортименту кредитних продуктів і категорій потенційних позичальників.

Основними умовами формування системи страхування іпотечних ризиків, незалежно від обраної схеми організації, є:

- забезпечення надійності іпотечних житлових кредитів шляхом широкого використання стандартних процедур надання та обслуговування іпотечних житлових кредитів;
- формування необхідної законодавчої бази;

– створення і підтримання в актуальному стані необхідної для визначення ціни страхових продуктів інформаційної бази з іпотечних кредитів.

**Висновки.** Враховуючи зазначене вище, вкажемо на те, що специфіка іпотечного кредитування та супутні йому ризики потребують підвищеної уваги для управління ними, а також зумовлюють необхідність використання механізмів їх мінімізації. Одним з найбільш адекватних заходів для успішного здійснення вказаного є страхування. Адже саме система страхування забезпечує можливість зниження й перерозподілу ризиків, властивих іпотечному кредитуванню, дозволяє ефективно функціонувати кредитно-фінансовій системі.

Практика свідчить, що нині, у зв'язку з недостатнім розвитком страхової культури, страхові внески часто сприймаються банками та їх клієнтами не інакше як додаткові витрати, що підвищують вартість іпотечного кредиту. Однак міжнародний й вітчизняний досвід як у сфері іпотечного кредитування, так і в страхуванні іпотечних кредитів переконливо свідчить, що забезпечення комплексного захисту усіх суб'єктів ринку іпотеки шляхом перерозподілу ризиків сприяє підвищенню доступності іпотечних кредитів. У майбутньому бажаним є створення цілісної системи іпотечного страхування як механізму, який би охоплював усіх учасників українського ринку іпотеки та за безпечував би їх ефективний захист від властивих цьому виду кредитування ризиків.

---

1. Архипов А.П. О страховании рисков ипотеки / А.П. Архипов, Ю.Т. Ахвеледiani // Финансы. – 2006. – № 3. – С. 40–44.

2. Волосович С.В. Економічна природа іпотечного страхування / С.В. Волосович // Актуальні проблеми економіки. – 2011. – № 5. – С. 187–194.

3. Гриджук Д.М. Іпотека у кредитуванні: практичні аспекти / Д.М. Гриджук, В.О. Олійник. – К.: А.С. К., 2006. – 464 с.

4. Козлова Е.А. Система комплексной страховой защиты от рисков ипотечного жилищного кредитования / Е.А. Козлова // Страховое дело. – 2007. – № 2. – С. 32–36.

5. Корниенко Д.Г. Тенденции развития рынка ипотечного страхования / Д.Г. Корниенко // Финансы и кредит. – 2007. – № 30 (270). – С. 71–73.

6. Купреишвили Б.Ю. Титульное страхование и альтернативные способы защиты собственности / Б.Ю. Купреишвили // Финансы. – 2006. – № 8. – С. 42–45.

7. Мельниченко А. Проблеми розвитку титульного страхування в Україні / А. Мельниченко // Вісник КНТЕУ. – 2009. – № 5. – С. 92–98.

8. Романова М.В. Схема применения модели страховой защиты по ипотечному страхованию при осуществлении социальной защиты населения в обеспечении жильем / М.В. Романова // Страховое дело. – 2009. – № 7. – С. 22–26.

9. Страхование: учебник / под ред. В.В. Шахова, Ю.Т. Ахвледиани. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – 511 с.

10. Фомичева Н.В. Страхование прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Н.В. Фомичева // Страховое дело. – 2002. – № 5. – С. 7–11.

11. Юрченко А. Титульное страхование: страхование строительно-монтажных рисков очень актуально / А. Юрченко // Финансовые услуги. – 2007. – № 2. – С. 38–40.

УДК 65.012.8

І.Я. Бурда

## МОНІТОРИНГ КАДРОВОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМСТВ ВИДАВНИЧО-ПОЛІГРАФІЧНОЇ ГАЛУЗІ: МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ТА РЕЗУЛЬТАТИ АПРОБАЦІЇ

*Розроблено та представлено результати апробації методики моніторингу кадрової безпеки для підприємств видавничо-поліграфічної галузі.*

**Ключові слова:** *кадрова безпека, видавничо-поліграфічна галузь, методика, моніторинг.*

*Разработаны и представлены результаты апробации методики мониторинга кадровой безопасности для предприятий издательско-полиграфической отрасли.*

**Ключевые слова:** *кадровая безопасность, издательско-полиграфическая отрасль, методика, мониторинг.*

*The approbation results of personnel safety monitoring methods for businesses of publishing and printing industry are developed and presented in the article.*

**Key words:** *personnel safety, publishing and printing industry, methods, monitoring.*

**Постановка проблеми.** Складні умови функціонування вітчизняних підприємств, які супроводжуються загальноекономічними трансформаційними процесами, швидкою та непрогнозованою зміною зовнішнього середовища, важкими наслідками фінансової кризи 2008 р., зниженням купівельної спроможності населення, зменшенням темпів