

## РОЗДІЛ 8 ГРОШІ, ФІНАНСИ І КРЕДИТ

УДК 368.025.5:368.8

Наливайко Д. В.

Київський національний торговельно-економічний університет

### ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ СТРАХОВОЇ СУМИ ПІД ЧАС СТРАХУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

У статті розглянуто та проаналізовано основні методи визначення страхової вартості нерухомого майна. Виділено переваги та недоліки кожного з методів. Надано рекомендації щодо вибору конкретного методу залежно від характеристики об'єкту страхування.

**Ключові слова:** страхування майна, страхова сума, ринкова вартість, відновлювальна вартість, страхове відшкодування.

**Постановка проблеми.** У світовій практиці страхування нерухомого майна – основний напрям отримання прибутку страховими компаніями. Натомість інші види страхування, у тому числі транспортне, великих прибутків не дають, тому мають швидше іміджевий характер. В Україні простежуються дещо інші тенденції – на страхування нерухомого майна припадає лише 25% від загальної суми страхових внесків, причому їх більша частина – на заставне та орендоване державне і комунальне майно. Але навіть у такій ситуації оцінювачам доволі часто доводиться зустрічатися з випадками оцінки нерухомого майна для його страхування. Нормативна неврегульованість та неоднозначність цього питання породжують низку проблем, з якими оцінювачам доводиться кожен раз боротися самотужки.

Отже, важливим завданням є визначення способів і методів, які дали б змогу найбільш повно і справедливо визначити страхову суму нерухомого майна. Це дало б змогу формалізувати дану процедуру, зменшити витрати на ведення справи страховиками й отримання страховальниками найбільш повного та якісного страхового захисту.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вагомий внесок в розробку теоретико-методологічних засад визначення страхової суми нерухомого майна зробили зарубіжні вчені: Ю. Фогельсон, Д. Бланд, Л. Ключенко, В. Райхер, А. Собакинських, В. Абрамов, А. Авдеев.

Питання оцінки майна досліджували вітчизняні науковці: М. Александрова, В. Базилевич, К. Базилевич, К. Воблій, О. Вовчак, Н. Внукова, Т. Ротова, О. Гаманкова, В. Грушка, О. Заруба, М. Клапків, В. Малько, С. Осадець, Я. Шумелда.

Разом із тим доцільним було б систематизувати всі можливі підходи до визначення страхової вартості нерухомого майна, які страховики можуть використовувати у своїй діяльності; розробити систему єдиного підходу до визначення страхової суми майна, яке приймається на страхування, для підвищення ефективності надання послуг та зменшення витрат на ведення справ.

**Мета статті** полягає у систематизації підходів до визначення страхової вартості нерухомого майна, розкритті особливостей основних способів визначення страхової суми, висвітлення їх переваг та недоліків, а також визначенні найбільш доцільного єдиного підходу, який би дав змогу прискорити розвиток страхування нерухомого майна в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Під час укладання договору страхування визначається страхова сума – грошова сума, у межах якої страховик, відповідно до умов страхування, зобов'язаний провести виплату у разі настання страхового випадку. Таким чином, це максимальна сума, яку може отримати страховик від страхувальника.

Під час страхування майна категорія страхової вартості має дуже важливий характер. При цьому вона не має легальної дефініції, а в доктрині страхового права не вщухають дискусії з приводу її економічної та правової природи; немає єдності і в питанні щодо методики визначення її величини.

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про страхування», розмір страхової суми визначається за домовленістю між страховиком та страхувальником, у межах вартості майна за цінами і тарифами, що діють на момент укладання договору [1]. Тобто один із ключових моментів процесу страхування не має чіткого врегулювання – методи та принципи визначення величини страхової суми законом не зумовлюються.

Деякою мірою шлях до вирішення проблеми вказує Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», згідно з яким у разі оцінки майна для його страхування визначається дійсна вартість для цілей страхування – вартість відтворення (вартість заміщення) або ринкова вартість, визначені відповідно до умов договору страхування [2]. Але слід підкреслити, що поняття «дійсна вартість» не є ідентичним поняттю «ринкова вартість». Остання категорія використовується в практиці найчастіше просто з тієї причини, що поки не створено більш точних оцінок вартості, визнаних більшістю суб'єктів господарського обороту. Водночас ринкова вартість, особливо коли вона схильна до різких спекулятивних коливань (згадайте, як скаче то вгору, то вниз ціна на нафту), навряд чи може розглядатися як справжня вартість майна. Внаслідок цього для визначення дійсної вартості можливе застосування й інших методик, що за певних умов може дати більш достовірне значення вартості майна, ніж його ринкова ціна в даний момент часу.

Серед методик визначення страхової вартості майна слід виділити такі:

- 1) страхова вартість майна як ціна його придбання;
- 2) страхова вартість майна як його балансова вартість;

3) страхова вартість майна як його середня ринкова вартість;

4) страхова вартість і відновлювальна вартість з урахуванням зносу;

5) страхова вартість як відновлювальна вартість застрахованого об'єкта [4].

Саме ці методики найчастіше використовуються страховиками. Розглянемо детальніше ці методики, виділивши переваги та недоліки кожної з них.

1. Страхова вартість майна як ціна його придбання.

Багато авторів під час визначення страхової вартості майна рекомендують використовувати ціну покупки застрахованого майна за минулом зносу [11, с. 78]. Перевагою досліджуваного методу є виняткова простота визначення розміру страхової вартості. Страховик заощаджує кошти у разі залучення нового клієнта, а страховальник економить під час оформлення всіх процедур час.

Проте негативних моментів значно більше. Річ може бути куплена як дешевше, так і дорожче – це питання факту, а для страховика важлива все-таки реальна вартість майна. Оскільки тут дуже сильний суб'єктивний фактор, то орієнтуватися на ціну покупки буває не тільки невиправдано, але й небезпечно. Коли річ була куплена за меншу ціну, ніж вона оцінюється на ринку, то під час страхування на цю величину в разі збитку або знищення майна страховальник отримає грошове відшкодування, яке буде недостатнє для ремонту або купівлі нової такої ж речі. Якщо майно придбано за ціну вищу, ніж ринкова, то існує загроза страхового шахрайства, оскільки за суму страхового відшкодування страховальник може купити таке ж майно, і у нього ще залишаться гроші. До того ж правильніше говорити про те, що тут власник насправді втрачає не те, скільки було витрачено на купівлю майна, а те, скільки ця річ коштує в момент її втрати або знищення на ринку.

Слід також зазначити, що під час розрахунку страхової вартості за ціною придбання не дотримується вимога Закону України «Про страхування», згідно з яким страхова сума визначається в момент укладання договору страхування [1, ст. 9], тоді як момент придбання майна здебільшого буде відрізнятися від моменту підписання договору страхування.

2. Страхова вартість майна як його балансова вартість.

Ю.Б. Фогельсон вважає за необхідне застосування балансової вартості майна для визначення страхової вартості для майна юридичних осіб [9].

Зазвичай балансова вартість становить вартість придбання майна. І страховики здебільшого саме цей метод і використовують під час визначення страхової вартості нерухомого майна своїх корпоративних клієнтів. Це пояснюється кількома факторами, зокрема:

- спрощенням процесу прийняття ризику на страхування;

- скороченням витрат на ведення справи і залучення клієнта, тому що оцінка майна потребує залучення кваліфікованих спеціалістів, робота яких має оплачуватися з бюджету страховика;

- значна частина застрахованого нерухомого майна перебуває в заставі у банках, які їх приймають по балансовій вартості і, відповідно, вимагають від клієнтів страхувати по цій вартості.

На перший погляд може здатися, що дана методика ідентична визначенню страхової вартості на підставі ціни придбання майна. Але це не

так, оскільки законодавство дозволяє збільшувати балансову вартість на ті витрати, які суб'єкт господарської діяльності поніс на придбання майна понад його ціни придбання (наприклад, було виплачено комісійну винагороду посередникові або довелося заплатити якісь організаційні внески для того, щоб бути допущеним до торгів і т. д.).

Як позитивний момент відзначимо максимальну простоту визначення страхової вартості, оскільки вона вже фактично вказана в даних бухгалтерського обліку.

До негативних моментів слід віднести таке:

- передусім цей метод не є універсальним, він не може бути використаний для оцінки страхової вартості майна громадян;

- під час визначення вартості новоствореного майна він ураховує фактично лише витрати й ігнорує ціну, по якій таке майно може бути продано, тобто відступає від принципу покриття реального збитку;

- неважко помітити, що цьому способу притаманні всі недоліки методу визначення розміру страхової вартості за ціною придбання майна.

Іноді цей метод здатний привести до ще більшого відступу від принципу відшкодування реального збитку. Зокрема, у 90-х роках балансова вартість старих комп'ютерів у кілька разів перевищувала їхню ринкову ціну. Прискорена ж амортизація, як відомо, застосовується досить рідко і лише в разі прямого дозволу закону.

3. Страхова вартість майна як його середня ринкова вартість.

Тут мається на увазі середня ринкова вартість майна в місці його знаходження і на момент укладення договору страхування. Саме цей метод найчастіше ідентифікується з нинішнім трактуванням у законодавстві.

Під ринковою вартістю об'єкта оцінки розуміється найбільш імовірна ціна, за якою об'єкт оцінки може бути відчужений на дату оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, володіючи всією необхідною інформацією, а на величині ціни угоди не відбуваються будь-які надзвичайні обставини [6, с. 201].

Перевагою даного методу є те, що тут відносно невеликий вплив суб'єктивних факторів на визначення вартості майна.

Негативні моменти:

- під час страхування унікального майна даний спосіб не може бути застосований. У цьому разі зазвичай проводиться експертиза або незалежна оцінка об'єкта, однак треба звернути увагу на те, що єдиної методики розрахунку ціни експертним шляхом немає;

- немає єдиного підходу до визначення середньоринкової вартості, оскільки можна додати найнижчу і найвищу ціни і поділити на два, а можна, навпаки, відкинути ці значення і додавати інші. Але й тут можлива значна похибка залежно від того, яка кількість урахованих значень (три, шість, десять і т. д.);

- у період дії договору страхування середня ринкова вартість застрахованого майна може збільшитися або зменшитися. У першому випадку в разі настанні страхової події – знищенні або розкраданні майна – страховальник отримає страхового відшкодування, яке буде нижче його реального збитку, а в другому – вище. Й те й інше суперечить принципам страхування, згідно з якими підлягають відшкодуванню тільки реальні збитки страховальника;

- також у разі використання даного методу не береться до уваги фактор інфляції. Використання для визначення величини страхової вартості валютного еквівалента також проблему не вирішує, тому що курси відповідних валют теж можуть змінюватися, причому доволі часто незалежно від темпу інфляції;

- враховуючи прийняту в страхуванні практику врахування величини зносу майна під час визначення розміру збитків, страхувальник може отримати відшкодування, яке фактично буде менше страхової вартості майна, яка була в момент підписання договору страхування на розмір зносу та інфляції;

- як зазначалося вище, даний метод у чистому вигляді недоцільний під час страхування майна, вартість якого явно буде рости в період дії договору (об'єкти, які будуються, імпорتنі вантажі і т. д.).

4. Страхова вартість і відновлювальна вартість з урахуванням зносу.

Ця методика використовується переважно в автотранспортному страхуванні для визначення розміру страхової виплати у разі пошкодження транспортних засобів і деяких інших типів майна. Розмір зносу деякими страховиками встановлюється з урахуванням амортизації, інші пропонують страхувальникам свій варіант зносу.

Як позитивний фактор можна вказати на те, що ця методика дає змогу страховику здійснювати відшкодування витрат по оплаті праці спеціалістів.

Негативний момент полягає в тому, що цей метод не повністю покриває збитки, які завдано страхувальнику, тому що під час відновлення пошкодженого майна дуже часто використовуються нові деталі, агрегати і матеріали, і, таким чином, реальна вартість ремонту перевищує розмір здійсненого страхового відшкодування.

5. Страхова вартість як відновлювальна вартість застрахованого об'єкта.

Передусім потрібно зазначити, що страхування по відновлювальній вартості є провідною тенденцією на світовому ринку страхування.

Д.Е. Бланд, описуючи ризики нерухомості, вказує, що «практична сума відшкодування у разі пошкодження і руйнування будівель розраховується як вартість їх ремонту або реконструкції на момент страхової події за вирахуванням вартості поліпшень» [7, с. 74]. Щодо страхування предметів домашнього вжитку громадян він уточнює, що широко використовується метод «нове за старе» [7, с. 86].

Автори німецького підручника «Страхова справа» щодо страхової суми зазначають, що «часто майно страхується не по поточній ринковій вартості, а за вартістю нової речі...» [8, с. 75].

Н.Г. Адамчук серед різних видів страхової вартості вказує і відновну вартість застрахованого майна [3, с. 505].

В.К. Райхер свого часу зазначав, що «збільшення суми страхових виплат, якщо воно виникає ... з більш досконалих форм страхування, більшою мірою відповідає принципу повноти страхового забезпечення, є не мінусом, а плюсом, не пороком, а великою гідністю» [5, с. 101].

Під час використання даного методу передусім необхідно дати відповідь на питання: чи можна розглядати відновлювальну вартість застрахованого об'єкта як реальний розмір збитків страхувальника у разі знищення такого об'єкта? Вважаємо, що так. Якщо людина проживає в будинку,

то для неї дуже часто недостатньо просто отримати відшкодування ринкової вартості зруйнованого будинку, їй потрібен будинок для проживання. Тому тут її домінуючий інтерес полягає не в отриманні якоїсь компенсації, а у відбудові будинку. Таким же чином і підприємства, як правило, зацікавлені не просто в отриманні відшкодування за згорілі або зруйновані виробничі цехи та обладнання, які використовуються у виробничих цілях, а в їх відновленні, щоб мати можливість продовження операційної виробничої діяльності. Для того щоб власник міг відновити знищене майно, він повинен отримати суму відшкодування більшу, ніж його залишкова вартість, і при цьому у нього доходу не буде, він лише відновить те, що у нього було до настання страхового випадку.

Крім того, ніхто не може заборонити страхувальнику одночасно з майном застрахувати свої фінансові ризики, пов'язані з необхідними витратами щодо відбудови знищеного об'єкта страхування. Таким чином, страхування по відновлювальній вартості, як ми вважаємо, не є причиною утворення додаткового доходу у страхувальника або вигодонабувача.

Таким чином, найбільш придатним для використання страховиками є метод, коли страхова вартість розраховується як відновлювальна вартість застрахованого об'єкта. Даний метод дає змогу найбільш повно задовольнити потреби клієнта під час страхування майна, а також повною мірою здійснити страхове відшкодування без використання коефіцієнта пропорційності. Це дасть змогу збільшити лояльність клієнтів та підвищити репутацію страхових компаній на ринку.

Проте даний метод практично неможливо застосувати, коли планується страхування вбудованих нерухомих приміщень (квартир в багатоквартирних будинках, площі, які здаються в комерційну оренду і т. д.), тому що в разі руйнування об'єкта його відновлення шляхом відбудови практично неможливе – вбудовані приміщення окремо не будуються. Це все вказує на те, що в даному разі під час визначення страхової суми доцільно орієнтуватися на ринкову вартість об'єкта страхування.

Таким чином, рекомендувати єдиний метод визначення страхової вартості нерухомого майна не варто. Саме тут найбільше проявляє себе «договірність» природа страхової суми. На даному етапі і страховик, і страхувальник повинні зважено підійти до вирішення даного питання: страхувальник повинен прийняти рішення, що для нього більш важливе – отримання повного відшкодування своїх збитків у разі настання страхового випадку чи економії на величині страхових платежів, страховик – отримання вагомшої суми страхових внесків, чи виплата страхового відшкодування, яке може значно покращити майновий стан страховика. У результаті компромісу між ними повинна бути визначена страхова сума, яка адекватно відображає інтереси кожної сторони.

**Висновки.** Під час страхування майна категорія страхової вартості носить дуже важливий характер. При цьому вона не має легальної дефініції, а в доктрині страхового права не вщухають дискусії з приводу її економічної та правової природи; немає єдності і в питанні про методики визначення її величини.

Як показує практика, існує декілька методів визначення страхової вартості майна. Вибір методу визначення страхової вартості, як ми вважаємо, для конкретного договору страхування залежить від волевиявлення сторін угоди, тому що

процес визначення страхової суми майна неможливо стандартизувати чи розробити для нього типові алгоритми вирішення проблем, в кожному

конкретному випадку він повинен ґрунтуватися на глибокому дослідженні особливостей об'єкта та вивченні умов договору страхування.

#### Список літератури:

1. Закон України «Про страхування» від 04.10.2001 № 2745-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/85/96-%D0%B2%D1%80>.
2. Постанова КМУ від 10.09.2003 № 1440 «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.
3. Адамчук Н.Г. Теория и практика страхования : [учебное пособие] / Н.Г. Адамчук. – М. : Анкил, 2003. – 704 с.
4. Дедиков С.В. Методики определения страховой стоимости / С.В. Дедиков // Юридическая и правовая работа в страховании. – 2011. – № 4. – С. 8–22.
5. Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования / В.К. Райхер. – М. ; Л., 2011. – 282 с.
6. Родін А.Ю. Правові основи оціночної діяльності / А.Ю. Родін. – М. : Московська фінансово-промислова академія, 2005. – 265 с.
7. Страхование: принципы и практика / Сост. Д. Бланд ; пер. с англ. – М. : Финансы и статистика, 2015. – 416 с.
8. Страховое дело : [учебник] : в 2-х т. Т. 1: Основы страхования / Под ред. О.И. Крюгер ; пер. с нем. – М., 2004. – 232 с.
9. Фогельсон Ю.Б. Комментарий к страховому законодательству / Ю.Б. Фогельсон. – М. : Юристъ, 2011. – С. 175–176.
10. Фогельсон Ю.Б. Страхование право. Теоретические основы и практика применения / Ю.Б. Фогельсон. – М. : Норма ; Инфра-М, 2012.
11. Шихов А.К. Страхование право : [учеб. пособ.] / А.К. Шихов ; 3-е изд., стер. – М. : Юстицин-форм, 2010. – 304 с.

**Наливайко Д. В.**

Киевский национальный торгово-экономический университет

#### ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТРАХОВОЙ СУММЫ ПРИ СТРАХОВАНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

##### Резюме

В статье рассмотрены и проанализированы основные методы определения страховой стоимости недвижимого имущества. Выделены преимущества и недостатки каждого из методов. Даны рекомендации по выбору конкретного метода в зависимости от характеристики объекта страхования.

**Ключевые слова:** страхование имущества, страховая сумма, рыночная стоимость, восстановительная стоимость, страховое возмещение.

**Nalyvaiko D. V.**

Kyiv National University of Trade and Economics

#### SPECIFICS OF DETERMINING THE SUM INSURED FOR INSURANCE OF IMMOVABLE PROPERTY

##### Summary

The article viewed and analyzed the main methods for determining the insurance value of real estate. Advantages and disadvantages of each method. Recommendations for choosing a particular method depending on the characteristics of the object of insurance.

**Keywords:** property insurance, the insured amount, market value, replacement value, insurance indemnity.

УДК 336.7

**Неізнестна О. В.**

Донецький національний університет економіки і торгівлі імені Михайла Туган-Барановського

#### РАННЯ ДІАГНОСТИКА В СИСТЕМІ НАГЛЯДУ ЗА ПРОБЛЕМНИМИ БАНКАМИ

У статті розкрито особливості здійснення ранньої діагностики в системі банківського нагляду. Здійснено загальний моніторинг стану банківської системи для виявлення всіх дестабілізуючих факторів і ризиків банківської діяльності, що можуть впливати на виникнення проблем у банках. Окреслено основні коригувальні заходи державного регулятора, спрямовані на подолання проблемності банківських установ. Запропоновано напрями вдосконалення інструментів раннього діагностування проблем у діяльності банків.

**Ключові слова:** проблемний банк, неплатоспроможність банку, банківський нагляд, регулювання банківської діяльності, інструменти ранньої діагностики, моніторинг банків.

**Постановка проблеми.** Банки на відміну від інших економічних суб'єктів ринку містять у собі підвищену загрозу дестабілізації власної діяльності і провокування загальноекономічної кризи, що

пояснюється самою природою банків, специфікою їхньої діяльності. Оскільки банки є найважливішими елементами інфраструктури сучасного суспільства, то забезпечення їх надійного і стійкого