

3. *Осика С.Г., Пятницький В.Т.*:Світова організація торгівлі: підручник для студ. вищих навч. закл., - 2.вид., перероб. і доп. - К. : К.І.С., 2004. - 514с.
4. Цивільний кодекс України:N435-IV від 16.01.2003 року редакція від 20.11.2012 року/Глава 61/Підряд
5. *В. Лоза.* «Методика та критерії оцінки тендерних пропозицій» Компания "СИНАПС" Электронный журнал энергосервисной компании «Экологические системы» №11, ноябрь 2006. http://esco-ecosys.narod.ru/2006_11/art158.htm
6. *Суходольский Г.А.*: "Тендеры. Вопросы и ответы", 2005.- 312 с.
7. *Балабанова Л. В.* Комерційна діяльність: маркетинг і логістика : навчальний посібник / Л. В. Балабанова, А. М. Германчук. – К. : ВД „Професіонал”, 2004. – с. 288
8. <http://www.translegal.com/legal-english-dictionary/tender>
9. <http://www.investordictionary.com/definition/tender#sthash.qQ1LusHs.dpuf>
10. *К.В. Кузнецов* «Прокьюремент: тендери, конкурси конкурентні закупівлі», М:2005. - 227с.
11. *Фомичев В.И.* Международная торговля: Учебник; 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ИНФРА-М, 2001. - 446 с.
12. <http://www.sesia.org.ua/757.html>
13. <http://www.genon.ru/GetAnswer.aspx?qid=3692f74e-c254-4941-a2df-f34f56e0d68e>
14. <http://www.brevis.kiev.ua/ukr/blog/2010/6/23/tender>

Отримано: 20.09.2013

УДК 69:368

**Т. В. Сердюк,
М.О.Малик**

РИЗИКИ В БУДІВНИЦТВІ ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇХ СТРАХУВАННЯ В СУЧАСНИХ ЕКОНОМІЧНИХ УМОВАХ В УКРАЇНІ

АНОТАЦІЯ

Розглянуто специфіку страхування будівельних ризиків у світі та в Україні. Досліджено причини існуючих недоліків страхування будівельних ризиків, недосконалість законодавчого поля. Визначено необхідні передумови розвитку будівельного страхування в Україні.

Ключові слова: розвиток будівельного ринку, будівельна галузь, страхування ризиків у будівництві, інженерне страхування, поліс EAR.

АННОТАЦИЯ

Рассмотрена специфика страхования строительных рисков в мире и в Украине. Исследованы причины существующих недостатков страхования строительных рисков, несовершенство законодательного поля. Определены необходимые предпосылки развития строительного страхования в Украине.

Ключевые слова: развитие строительного рынка, строительная отрасль, страхование рисков в строительстве, инженерное страхование, полис EAR.

ANNOTATION

Specific character building risk insurance in the world and in Ukraine. The reasons of the existing building defects insurance risks, inadequate legislation. Defined prerequisites of building insurance in Ukraine.

Keywords: building market development, building industry, insurance of risks in building, engineering insurance, policy of EAR.

Постановка проблеми. Ріст будівельної галузі неминує викликає економічний ріст у країні і виникнення необхідних умов для розв'язання багатьох соціальних проблем. Але на сучасному етапі її розвитку говорити про будь-яку конкурентоспроможність цієї галузі не представляється можливим. Якщо на регіональному рівні чітко простежується тенденція верховенства будівельних організацій центральних районів та великих міст-мільйонерів у зв'язку з їх значними потужностями і інвестиційними можливостями, то на глобальному рівні будівельна галузь України програє через брак необхідних фінансових та організаційних перетворень.

В Україні будівництво перебуває в занепаді: основні фонди зношені майже на 60%, у середньому на одну родину вони втричі менші, ніж в Росії і вчетверо - ніж у Литві. Порівняно із західноєвропейськими країнами, матеріальна база України в 3-5 разів менша стосовно житла, в 4-5 разів - щодо культури та спорту, удвічі - щодо науки та в 5-6 разів щодо медицини.[1]

Розвиток будівельного ринку в Україні характеризується багатьма проблемами та диспропорціями. В 2008 році багато

фінансових організацій зазнали кризи, яка призупинила на тривалий час роботи в сфері будівництва. Окрема проблема – афери на будівельному ринку як, наприклад, діяльність «Еліта-Центр» - будівельної афери в Києві, в результаті якої постраждало понад півтори тисячі осіб. Ця афера стала однією з резонансних справ в Україні, здійснювалася шляхом укладання з громадянами договорів про пайову участь у будівництві будинків в різних районах Києва. Пропонована вартість квадратного метра житла становила від 3025 грн., при стовідсотковій сплаті вартості житла пропонувалася знижка до 3%. Фінансові структури надавали кредити на житло, тому багато людей вкладали не лише власні заощадження, а й позичені кошти. Насправді будівництво квартир не велося і шахраї уклали договори подвійного, а іноді й потрійного продажу тих самих квартир в неіснуючих будинках. Ця афера виявила низку політичних, економічних і правових проблем в суспільстві.

За даними Асоціації приватних інвесторів, сьогодні в Україні понад 120 тисяч жертв афер з нерухомістю. Тому надзвичайно важливою виявляється проблема страхування ризиків в сфері будівництва – одне з актуальних питань як для підприємств будівельного комплексу, так і для споживачів будівельної продукції, адже будь-який будівельний проект супроводжують ризики. При підготовці проекту ступінь ризику, що приймається, співвідноситься з очікуваним прибутком. Від того, наскільки адекватна оцінка ризиків, значною мірою залежить результат проекту в цілому. На досвіді Еліта-Центру можна зробити висновок про те, що ті складності, які виникають – тільки підвищують потребу в страхуванні.

Будівельна галузь як ніяка інша пов'язана із виникненням фінансових та технічних ризиків. Ризики можуть виникнути як з боку інвесторів, забудовників, так і з боку спеціалізованих підрядних організацій. Ризик як економічна категорія породжується невизначеністю майбутньої економічної й фінансової ситуації, спричиненої, в тому числі, технічними і соціально-економічними умовами, відсутністю релевантної інформації про реальність джерел фінансування будівельного контракту, а також неможливістю спрогнозувати появу та розвиток певних умов у сфері капітального будівництва в економіці загалом.

Фінансування в житлове будівництво України на жовтень 2013 налічувало 302 створених фондів фінансування будівництва, якими від більш ніж 13,7 тис. інвесторів залучено понад 9,8 млрд грн. Основною

проблемою ринку фінансування в житлове будівництво є невиконання зобов'язань ФФБ перед інвесторами з передачі їм житла у власність. Сьогодні, згідно з даними експертів, близько третини ФФБ з різних причин порушують терміни введення будинків в експлуатацію [2]

Мета статті. Стаття присвячена дослідженню будівельного страхування в світі та перспектив розвитку цього виду страхування в Україні.

Виклад основного матеріалу. Для сучасного будівельного процесу характерне застосування нових матеріалів, впровадження складної техніки. Як наслідок - суттєво зростає ризик аварій, виходу з ладу машин і механізмів, що збільшує ймовірність істотного матеріального збитку для підрядної будівельної організації і зниження її конкурентоспроможності. Можливі збитки і втрати в ході реалізації проекту будівництва, наприклад, об'єкта транспортної інфраструктури, можуть вимірюватись сотнями мільйонів гривень. Одним з інструментів ефективного управління ризиками і компенсації можливих фінансових втрат є страхування будівельних ризиків, що лише починає розвиватись в нашій країні в останнє десятиліття. 2007 року Ліга страхових організацій України (ЛСОУ) разом з Українською будівельною асоціацією (УБА) створила робочу групу, яка була повинна готувати зміни в законодавчих актах щодо страхового інвестування в нерухомість. Результатом співпраці групи з владою стали оприлюднені 2008 року «Рекомендації зі страхування ризиків у будівництві». [3]

Якщо для іноземних компаній страхування інженерних та, як різновид, будівельних ризиків – норма життя, якщо в сусідній Росії договір страхування будівельних ризиків – було обов'язковою вимогою при ліцензуванні будівельних організацій, то в наших реаліях це – прерогатива окремих великих будівельних корпорацій, що залучають, часто-густо, і іноземні інвестиції. Середній та малий бізнес ще взагалі не «доріс» до цивілізованих відносин в страховому полі, в тому числі і завдяки законодавчим недолікам.

Питання страхування будівельних ризиків з кожним днем набуває все більшої актуальності. У світовій практиці будівельні ризики є різновидом інженерних, або технічних, ризиків.

Інженерне страхування включає такі види:

- страхування вибуху котлів – Boiler Explosion (*BE*) Insurance;
- всі ризики підрядника – Contractor's All Risks(*CAR*);
- страхування будівельних механізмів та машин – Contractor's Plant and Machinery Insurance (*CPM*);

- всі ризики монтажу – *Erection All Risks (EAR)*;
- електронне обладнання – *Electronic Equipment (EE)*;
- страхування невід'ємних дефектів – *Inherent Defects Insurance (IDI)*;
- страхування поломок машин – *Machinery Breakdown (MB) Insurance*;
- страхування відповідальності перед третіми особами – *Third Party Liability (TPL)*.

Нині в країнах СНД частково отримали розвиток страхові програми в будівництві *CAR, EAR, CPM, TPL*. [4]

Ризик у будівництві - можлива подія, поява якої має ймовірний і випадковий характер та зумовлює небажані наслідки для учасників контракту або третіх осіб, страхування ризиків у будівництві - відносини із захисту майнових інтересів учасників будівництва при появі страхових випадків за грошові фонди, які створюються за рахунок страхових платежів. Зараз в Україні страхування технічних ризиків здебільшого здійснюється як страхування майнових інтересів при виконанні будівельно-монтажних робіт або як страхування відповідальності перед третіми особами.

Будівництво – досить специфічна галузь, адже на будівельному майданчику має місце велика кількість специфічних ризиків, характерних для певного будівельного об'єкту, які повністю перерахувати практично неможливо. Через неадекватні технології страхування і формулювання страхового договору, нерідко виникають проблеми при врегулюванні збитків (рис. 1).

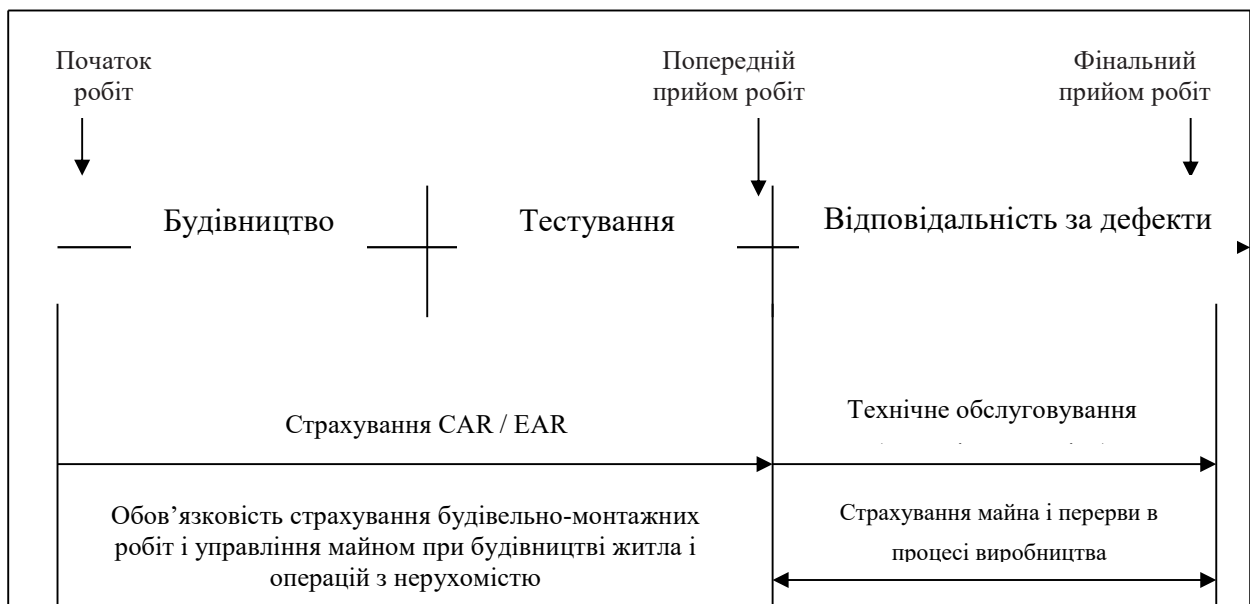


Рис. 1. Страхування етапів будівельних робіт

Тому представники страхового ринку наполягають на більш професійному відношенні до системи страхування будівельних ризиків, пропонуючи потенційним клієнтам варіанти інженерного страхування, частіше за все - CAR, EAR, CPM, TPL .

Страхування будівельного підприємця від усіх ризиків (страхування CAR) є одним з основних видів страхування технічних ризиків. Страховий поліс CAR покриває всі ризики підрядника або інвестора. Можливе також страхування на період гарантії. Це страхування всіх видів будівельних об'єктів, у рамках якого надається страховий захист як від збитків, завданих будівельному об'єкту, спорудам на будівельному майданчику і будівельним машинам, так і від претензій третіх осіб внаслідок матеріального збитку або тілесного ушкодження, пов'язаного з будівництвом об'єкта. Страхування CAR сприяє зниженню вартості будівництва та надає всім учасникам ефективний захист від фінансових ризиків.

Поліс EAR застосовується, якщо монтажні роботи перевищують обсяг будівельних робіт. В основу цього виду страхування покладено ідею забезпечення страхувальникові необхідного і якомога повнішого страхового покриття всіх ризиків, які виникають при монтажі машин та механізмів, а також при зведенні сталевих конструкцій. Цей вид страхування охоплює ризик зберігання під час монтажу та пробний пуск, котрий здебільшого обмежується чотиритижневим строком.

Як правило, в будівництві використовується дороге обладнання, пошкодження якого може принести збитки не лише підряднику, а й спричинити затримку роботи всієї організації. Для вирішення цих проблем розроблено страховий поліс CPM, призначений для страхування будівельних машин і механізмів, що знаходяться на будівельному майданчику. Насамперед, цей поліс може стати в нагоді будівельним та лізинговим компаніям.

Страховий поліс TPL покриває відповідальність підрядника чи інвестора перед третіми особами. Щоправда, страхування за полісом TPL неможливо здійснити окремо від полісів CAR і EAR.

Для обміну досвідом в області страхування технічних ризиків ще в 1968 році була заснована Міжнародна асоціація страховиків машин і устаткування (The International Machinery Insurer's Association — IMIA). Пізніше вона була перетворена в Міжнародну асоціацію страховиків технічних ризиків. До складу IMIA входять Національні асоціації страховиків, найбільші страхові і перестраховочні компанії з 20 країн світу, на які доводиться велика частина світового збору премії по

технічним ризикам: Австралія, Австрія, Данія, Канада, Фінляндія, Франція, Німеччина, Великобританія, Ізраїль, Італія, Японія, Нідерланди, Росія, ЮАР, Іспанія, Швеція, Тайвань, Туреччина, Швейцарія і США. Щоб оцінити масштаби діяльності цієї організації, досить відзначити, що сумарний об'єм премії по договорах страхування технічних ризиків, яка була зібрана членами IMIA в 2006 році, склав більше 6 млрд. Росію в цій авторитетній організації представляють лише дві компанії: «Інгосстрах» і «Гефест». Нашу країну поки не представляє ніхто.[5]

На сьогодні частка будівельних ризиків в портфелі – не більш 2% від загального обсягу страхування. Точніше дізнатися про конкретні цифри не виявляється можливим, тому що зазвичай страховики не виділяють в звітності премії за полісами CAR \ EAR в окрему статтю. В світі страхуються практично 100% будівельно-монтажних ризиків, в середньому по Росії - тільки 2-3% споруджуваних об'єктів, в Білорусі можна говорити про поодинокі договори [6].

Згідно Закону України від 19.06.03 р. № 948 «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», за кожним об'єктом будівництва забудовник або його підрядник у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, був зобов'язаний укласти із страховиком, який визначається управителем та є членом Будівельного страхового пулу, договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва - на користь управителя як довірчого власника, та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ - на користь особи, якій буде переданий об'єкт будівництва після введення його в експлуатацію - об'єднанню співвласників, власнику або експлуатуючій організації.

Закон про фінансово-кредитні механізми встановлював процедуру страхування ризиків, що виникають у процесі функціонування ФФБ, майнові ризики за договором про участь у ФФБ підлягали обов'язковому страхуванню відповідно до Закону про страхування. Майновими ризиками, пов'язаними з договором про участь у ФФБ, є:

- несвоєчасне введення в експлуатацію об'єкта будівництва та/або об'єкта інвестування;
- невідповідність технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єкта інвестування, а також обладнання, яке встановлюється

на об'єкті інвестування для подальшої передачі у власність довірителя, умовами договору або проектної декларації, вимогам державних стандартів, норм і правил;

- невиконання, неналежне або несвоєчасне виконання робіт на об'єкті будівництва та/або об'єкті інвестування, передбачених договором про участь у ФФБ;

- відсутність технічної документації (паспортів, сертифікатів, гарантійних документів) на обладнання, яке встановлюється на об'єкті інвестування для подальшої передачі у власність довірителя;

- ненадання управителем довірителю інформації, передбаченої Правилами ФФБ чи договором про участь у ФФБ, що призвело до завдання шкоди довірителю або спричинило виникнення додаткових зобов'язань довірителя перед управителем.

Страхування фінансових ризиків, пов'язаних з ФФБ, близько двох років було обов'язковим. При цьому плату за цю страховку поклали на довірителя (раніше саме на забудовників покладалася обов'язок застрахувати свою відповідальність перед довірителями). Виявляється, що потенційний інвестор - довіритель - зобов'язаний за свій рахунок застрахувати себе від того, що управитель, забудовник або підрядник належним чином не виконують свої зобов'язання, які передбачені договорами між управителем і довірителем, управителем і забудовником.

Серед головних причин, які заважають розвиватися даному виду страхування, є непрозорість фінансування будівництва об'єктів нерухомості, недовіра до страхових компаній, а також відсутність активного попиту з боку забудовників. Крім того, не всі страхові компанії готові брати на себе такі ризики, знаючи, що на практиці близько 95% будівельних об'єктів здаються несвоєчасно або з якимись порушеннями. Забудовники, зі свого боку, вважають, що страховим компаніям поки економічно не вигідно займатися забудовниками через невеликий об'єм ринку даних послуг. Наприклад, при страхуванні фінансового ризику інвестора його оцінка може обходитися дорожче, ніж платіж за одиничним договором страхування. Ще одне болюче питання — небажання страховиків платити по рахунках, коли будівельним компаніям доводиться вирішувати проблеми виплат по страхових випадках в суді. Враховуючи зростаючу підприємницьку культуру забудовників та норми законів, через кілька років ринок страхування будівельних ризиків отримає певного розвитку за умови забезпечення його відповідною правовою підтримкою.

Висновки. На сьогодні провідні страхові компанії не бажають страхувати ризики інвесторів при зведенні житла через велику кількість і характер ризиків. Страховики не можуть отримати страхове покриття, бо іноземці не хочуть мати справу з Україною за такими ризиками. В Україні забагато недобудованих об'єктів. Ризики страховиків збільшуються і через низький рівень відповідальності забудовників перед інвесторами. Вищого рівня відповідальності не вимагає ні законодавство, ні умови поширених на ринку договорів.

Сьогодні страхування будівельно-монтажних ризиків в нашій країні під силу лише великим професійним страхувальникам, які мають договори перестрахування з іноземними перестрахувальниками – членами ІМІА, кваліфікованих фахівців з процесу аналізу будівельно-монтажних ризиків та дійсні активи і технічні резерви з власного утримання ризиків. Зараз цим вимогам відповідають лише лічені компанії. Більшість компаній страхують будівельні ризики по правилах страхування від пошкодження вогнем. Проте це не значить, що у страхування будівельних ризиків в Україні нема майбутнього. По-перше, за даними учасників ринку, хоча і дуже поступово, але частка таких полісів у загальному обсязі страхування збільшується. По-друге, робляться кроки щодо впорядкування законодавчо-нормативної бази. По-третє, зростає культура страхування самих забудовників та їх зацікавленість у якісному страхуванні будівельних ризиків.

Список літератури:

1. *Грабенко О.В.* Страхування ризиків інвестиційної діяльності /О.В.Грабенко // Фінанси України.- 2008.- №9.- С.124-127.
2. Обязательное страхование при строительстве увеличит стоимость жилья на 3%, считает Нацкомфинуслуг [Електронний ресурс]. - forinsurer.com – журнал о страховании. – Режим доступу: <http://forinsurer.com/news/13/10/23/>
3. Рекомендації зі страхування ризиків у будівництві [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://document.ua/rekomendaciyi-zi-strahuvannja-rizikiv-u-budivnictvi-nor13813.html>
4. *Базилевич В.Д.* Страхова справа / В.Д.Базилевич, К.С.Базилевич. - К. : Знання, 2005. - 351с.
5. Инженерное страхование // Страховий брокер «Дедал», [Електронний ресурс] / Режим доступу: http://www.dedal.ua/insurance/engineering_insurance/

6. Страхування будівельно-монтажних ризиків [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.irbit-glass.ru/budivnitstvo/1721-straxuvannya-budivelno-montazhnix-rizikiv.html>

Отримано: 25.09.2013

УДК 322.8

П.О. Пантелєєв,
А.А. Щербина

«ІНФРАСТРУКТУРНА ПАСТКА» У ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ УКРАЇНИ: ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ТА СПОЖИВЧІ ОЦІНКИ

АНОТАЦІЯ

Розглядається проблема збереження і відтворення житлового фонду багатоквартирних будинків в Україні з позицій високого рівня зносу та низької фінансової спроможності населення в умовах приватної власності на квартири. Пропонуються методи оцінки потреб у реновації житла, збалансовані з платоспроможністю населення.

Ключові слова: житло, будівництво, капітальний ремонт, фінансування.

АННОТАЦИЯ

Рассматривается проблема сохранения и воспроизводства жилищного фонда многоквартирных домов в Украине с позиций высокого уровня износа и низкой финансовой состоятельности населения в условиях частной собственности на квартиры. Предлагаются методы оценки потребностей в реновации жилья, сбалансированные с платежеспособностью населения.

Ключевые слова: жилье, строительство, капитальный ремонт, финансирование.

THE SUMMARY

The problem of preserving and reproduction of multi flat housing in Ukraine taking into account the high level of amortization and low financial possibilities of population in conditions of private property of dwelling is considered. The methodology of appraisal of renovation needs balanced