

зарубіжних країн, особливу увагу необхідно приділяти питанню запобігання утворення відходів, а саме скороченню їхньої кількості і зменшенню токсичності відходів шляхом системної циклічної оборотності матеріалів, орієнтованих на подальшу переробку з метою одержання вторинної сировини для подальшого використання. Для досягнення соціально-економічного ефекту від таких заходів, а також розуміння з боку громадськості потрібне широке проведення роз'яснювальних кампаній через засоби масової інформації із залученням консультантів по поводженню з відходами. Робота з населенням і юридичними особами повинна орієнтуватися на сприяння пропаганді законодавства про відходи. Місцеві органи самоврядування можуть також проводити заходи щодо стимулювання суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність у сфері поводження з відходами, в тому числі надавати їм пільги за участь у створенні об'єктів поводження з відходами.

1. Закон України "Про охорону навколишнього середовища". – ВВР, 1991, №41, ст. 546; 1996, №15, ст. 70. – 37 с.

2. Закон України "Про відходи". – ВВР, 1998, № 36-37, ст. 242. – 18 с.

3. Фурманенко О.С. Прибирання та санітарне очищення населених місць. – К.: Будівельник, 1991. – 145 с.

4. Экология города: Учебник под ред д.т.н. Стольберга Ф.В. – К.: Либра, 2000. – 464 с.

5. Kreith F. Handbook of solid waste management, New York, McGraw-Hill, Inc., 1994.

6. Steuteville R., Nora Goldstein N., Grotz K. // The state of garbage in America, Part II, BioCycle, vol. 34, no. 6, pp. 42-50 (June 1993).

7. Porter J.W. // Municipal solid waste recycling: the big picture, U.S. Conference of Mayors Recycling Conference, Mar. 29, 1990.

8. <http://www.tradeport.org/ts/countries/finland/isa/index/SWRE.html>.

9. [http://www.fujita.com/fir\\_wmf.html](http://www.fujita.com/fir_wmf.html).

Отримано 18.01.2002

УДК 65.9(2) 26

И.В. ЖИНЖИКОВА

Харьковская государственная академия городского хозяйства

## **ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В СИСТЕМЕ СТАНОВЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ**

Рассматривается ипотечное кредитование как важный инструмент привлечения внебюджетных средств в развитие жилищного строительства.

В любом обществе жилищная политика является важной составляющей экономического развития и роста. Обеспечение жильем – это не только одно из основных конституционных прав человека, но и важнейшая жизненная необходимость.

Сфера жилищного строительства, как и любая другая отрасль экономики, нуждается в инвестициях. На сегодняшний день у нашего государства нет средств на финансирование этой отрасли в таких объемах, как это происходило во времена директивной экономики.

Как свидетельствует мировой опыт, способом привлечения внебюджетных средств в развитие жилищного строительства, а значит, и инструментом решения жилищной проблемы может стать ипотечное кредитование. Детальное изучение механизма ипотеки особенно актуально сейчас, когда Украина уже отошла от принципов монопольного государственного распределения жилья, но полноценные рыночные отношения в этой сфере еще не сформировались.

В широком смысле ипотека – это получение кредита, чаще всего долгосрочного, под залог недвижимого имущества. Это понятие не является новым как в мировой практике, так и для Украины. Первые операции с собственностью по принципу ипотеки проводились еще в Новом Вавилоне. Современная система жилищной ипотеки зародилась во второй половине XIX в. в Западной Европе и США и окончательно сформировалась к середине XX в. В России и Украине ипотечное жилищное кредитование существовало уже в начале XX ст.

Можно выделить такие основные черты классической ипотеки:

- стоимость жилья, которое клиент желает построить, разбивается на две неравные части;
- базовую стоимость (обычно 20-30%) клиент оплачивает за счет собственных средств, вторая часть суммы погашается за счет кредита;
- получив жилье, клиент определенное время (в развитых странах – до 30 лет) занимает его на правах аренды или найма. За это время он должен вернуть кредит и выплатить по нему проценты;
- после завершения расчетов с кредитором клиент получает жилье в полную собственность. В случае, когда клиент не в состоянии вернуть кредит, залог под который был получен, оно отчуждается и продается на аукционе.

Таким образом, у гражданина есть реальная возможность приобретения жилья, а у кредитора – реальный механизм защиты своих интересов.

Конечно, это только общая схема ипотечных отношений. В каждой стране действуют разные модели инвестиционных систем, связанные с финансированием приобретения или строительства жилья. На черты, свойственные той или иной системе, оказывают влияние исторические, культурные особенности народа, его менталитет и уровень

экономического развития страны.

Направление на привлечение внебюджетных средств для строительства жилья было заложено в Концепции жилищной реформы, главная цель которой – создание условий, когда каждый гражданин Украины будет иметь возможность построить, приобрести в собственность или арендовать жилье в соответствии со своими потребностями.

Сейчас в Украине банки практически не занимаются кредитованием жилищного строительства. В более-менее оформленном виде ипотека существует в Киеве, Днепропетровске и Харькове (банк "Аркада", "Укрсоцбанк"). Среди причин сложившейся ситуации – длительный срок окупаемости инвестиций, высокий риск несвоевременного возврата кредитов.

Создание целостной ипотечной системы государственного масштаба требует существенных преобразований в обществе и, прежде всего, повышения благосостояния широких слоев населения, обеспечивающего его доступ к кредитным ресурсам.

Простое копирование успешных моделей не приведет к позитивным результатам. Многие из того, что действует в странах с развитой рыночной экономикой, просто не осуществимо на современном этапе экономических реформ в Украине.

Именно сейчас, когда ипотечные отношения только начинают формироваться, необходимо детально проанализировать мировой опыт привлечения внебюджетных средств в развитие жилищного строительства, чтобы иметь возможность синтезировать модель, которая бы стала оптимальной для реалий украинского общества.

1.Евтух А. Жилищная ипотека // Экономика Украины. – 2001. – №1. – С.39-42

2.Евтух А.Т. Жилищная ипотечная система: мировой опыт // Деньги и кредит. – 2000. – №10. – С.15-23

Получено 18.01.2002

УДК 56.050.9(2) 25

Ю.К.ВЕРБИЦКАЯ

*Харьковская государственная академия городского хозяйства*

## **МЕХАНИЗМЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО МАРКЕТИНГА В РЕЦИКЛИНГЕ**

Рассматривается необходимость применения маркетинговых механизмов для обеспечения оптимального развития отрасли переработки отходов.

На современном этапе развития Украины в рыночных условиях комплексное решение проблем охраны окружающей среды возможно с использованием экономических механизмов и инструментов заинте-