**Министерство образования и науки Российской Федерации**

**Федеральное агентство по образованию**

**Государственное образовательное учреждение**

**высшего профессионального образования**

**Дальневосточная академия государственной службы**

**Факультет государственного и муниципального управления**

**Специальность 080504.65 «Государственное и муниципальное управление»**

**Кафедра менеджмента, государственного и муниципального управления**

**Курсовой проект**

**по дисциплине «Разработка управленческих решений»**

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ разработки УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ХАБАРОВСК»)**

**Хабаровск 2010**

**ВВЕДЕНИЕ**

До перехода на рыночные отношения основными источниками пополнения жилого фонда нашей страны были государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями, а кооперативное и индивидуальное жилищное строительства играли вспомогательную роль. Однако в начале 90-х гг. наметилось резкое свертывание темпов строительства жилья со стороны государства, предприятий и организаций, что привело к почти полному исчезновению какой либо поддержки населения в жилищной сфере.

Благодаря проведенным в 1991–2005 годах реформам в жилищной сфере мы окончательно ушли от планово-административных методов строительства, и сейчас старые методы и подходы не работают. Поэтому нет нужды вспоминать прошлое – надо думать о будущем и создавать жизнеспособные и эффективные механизмы решения жилищных проблем. Причем изобретать велосипед вовсе не требуется: во многих странах такой механизм давно работает. Это – сформированный рынок жилья. Важные предпосылки для его создания есть и в современной России. В предыдущие годы в стране была разработана основная правовая база, принят пакет законов, направленных на формирование жилищного рынка.

Однако, в результате кризисов, потрясших экономику страны в конце XX века, а также нынешнего мирового финансового кризиса, в России сильно возросла дифференциация доходов населения. В силу этих причин одной из важнейших социальных проблем сегодня является обеспечение населения жильем. В России жилье является дорогостоящим объектом и покупка данного товара при разовом получении дохода (заработная плата) для многих россиян практически невозможна.

Нужно подчеркнуть, что такая социальная проблема как проблема развития системы ипотечного кредитования в России является актуальной в социально-экономическом плане. В России за 20 лет рыночных преобразований так и не был создан фонд социального жилья. Действительно социального жилья. Того, которое нельзя приватизировать ни при каких обстоятельствах, которое предоставляется на ограниченный срок до улучшения экономического положения семьи. Временно предоставляется малоимущим, безработным, беженцам, лицам, вернувшимся из мест заключения, молодым семьям, откладывающим деньги для первоначального взноса по ипотеке. Почти во всем мире оно есть: от малопригодных для жизни бараков, до вполне приличных многоэтажек, напоминающих наши гостиницы «три звездочки».

Да, известна сверхгуманная практика европейских стран, например, Германии, где «социалы» живут в муниципальном жилье поколениями, да еще и на вполне приличном пособии. Практически не предпринимая усилий найти работу. В России немецкая практика вызывает удивление. Но еще большее удивление вызывает у немцев российская практика.

В России нет «немецкого» социального жилья даже для работающих. Даже для молодых семей, которые хотят работать, рожать, копить деньги на первоначальный взнос по ипотечному кредиту. При этом Россия делает то, чего не делают богатейшие страны мира - просто дарит жилье, но только незначительной части нуждающихся, выделенных по условным и сомнительным критериям.

В «очередь» могут встать те, у кого на каждого члена семьи приходится менее 10 кв.м, и никаких шансов не имеют те, у кого есть, скажем, 10,1 кв.м. В «очередь» ставятся граждане, чьи официальные доходы едва превышают прожиточный минимум. И этим же гражданам государство предлагает ускоренные варианты получения жилья (субсидии или использование социальной ипотеки) при частичной оплате жилья гражданином за счет собственных накоплений! И граждане со справками о полуголодном существовании оплачивают 1/3 или 2/3 квартиры на радость себе и администрации города, гордящейся своими социальными достижениями.

15 января 2010 года Госдума приняла поправки в закон о введение в действие Жилищного кодекса, вновь продлившие бесплатную приватизацию жилья, теперь до 1 марта 2013 года. Председатель комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Павел Крашенинников горестно прокомментировал решение коллег: «В результате вновь на несколько лет откладывается формирование фонда социального жилья, а, значит и возможность неимущим гражданам улучшить свои жилищные условия».

**Актуальность темы.** В городе Хабаровске огромное количество семей в возрасте от 18 до 30 лет нуждаются в улучшении жилищных условий. Низкий процент нуждающейся молодежи из ее общего числа объясняется тем, что многие молодые семьи, которые реально нуждаются в улучшении жилищных условий, не обращались в органы исполнительной власти из-за отсутствия перспективы получить жилье. По данным социологического исследования по проблеме обеспечения жильем молодых семей, молодые люди пессимистично оценивают свои шансы на получение или приобретение жилья. Каждая вторая молодая семья считает ситуацию безвыходной.

В качестве основных причин, по которым молодые семьи не желают иметь детей, в подавляющем большинстве случаев назывались отсутствие перспектив улучшения жилищных условий или низкий уровень доходов. Неудовлетворенность жилищным положением ведет к снижению уровня рождаемости и увеличению количества разводов среди молодых семей.

Я считаю, что одной из приоритетных задач администрации города Хабаровска должна быть поддержка молодых семей при решении своих жилищных проблем. Являясь гражданином Российской Федерации и коренным жителем города Хабаровска, я хотел бы внести свой вклад в решение одной из важнейшей общественной проблемы нашего времени и предложить свой вариант социального ипотечного кредитования.

В данной работе, мною был предложен проект создания на муниципальном уровне ОАО "Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске" (АСИК).

**Целью проекта** является:

- анализ управления администрации города Хабаровска в системе ипотечного, социального кредитования;

- создание на муниципальном уровне Агентства по социальному ипотечному кредитованию в городе Хабаровске – решение общественной проблемы, обеспечения молодых семей города Хабаровска жильем.

**Задачами** **проекта** являются:

1. Рассмотрение основ системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

2. Анализ состояния и выявление основных проблем в деятельности администрации города Хабаровска по вопросам ипотечного кредитования.

3. На основании выявленных проблем, разработать проект решения этих вопросов.

**Объектом исследования** является система ипотечного жилищного кредитования.

**Предметом исследования** является деятельность администрации города Хабаровска, в сфере ипотечного жилищного кредитования.

**Анализ изученных источников и литературы.** При написании данного курсового проекта были изучены научные публикации, учебные пособия, статьи, законодательные акты, программы по развитию ипотечного кредитования в РФ, Хабаровском крае, городе Хабаровске, а именно:

1. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон РФ от 16.07.1998 №102-ФЗ (с изменениями на 17 июля 2009 года) // Собрание законодательства РФ. - 2009. - №29.- 3400;
2. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в российской Федерации: постановление Правительства от 08.05.02 г. №302 // Собрание законодательства Р.Ф. - 17.01.2000. - №3. - С. 278;
3. Концепция внедрения и развития системы ипотечного жилищного кредитования в Хабаровском крае: постановление Губернатора Хабаровского края от 20.10.2006. №175 // Сборник нормативных актов администрации Хабаровского края. - 2000. - №6. - С. 231;
4. О порядке и условиях предоставления государственной поддержки жителям Хабаровского края в строительстве жилья на условиях ипотеки с привлечением бюджетных средств: постановление Губернатора Хабаровского края от 15.03.05 №61 // Собрание законодательства Хабаровского края. - 2005. - №3. - С.207-212;
5. Об утверждении городской целевой программы "Социальная ипотека для жителей города Хабаровска на 2006-2017 годы" решение Хабаровской городской Думы от 20.06.06. №270 // Сборник нормативных актов администрации города Хабаровска и Хабаровской городской Думы. - 2006. - №6. - С.75-87;
6. Об утверждении городской целевой программы "Жилье для молодых семей на 2006-2009 годы" решение Хабаровской городской Думы от 20.06.06 №269 // Сборник нормативных актов администрации города Хабаровска и Хабаровской городской Думы. - 2006. - №6. - С.89-100;
7. Грудцина, Л.Ю. Инструменты ипотечного кредитования / Л.Ю. Грудцина // Законодательство и экономика. - 2006. - №2. - С. 66-67;
8. Саркисян, А.Г. Ипотечное кредитование на современном этапе / А.Г. Саркисян // Банковское дело. - 2006. - №8. - С.46-52.

Для наиболее полного и достоверного изложения фактов, описывающих выбранную тему, необходимо было изучить законодательную базу Российской Федерации, Хабаровского края, города Хабаровска в области развития ипотечного кредитования.

Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и Концепция внедрения и развития системы ипотечного жилищного кредитования в Хабаровском крае определяют основные проблемы развития ипотечного кредитования на федеральном уровне и уровне субъекта РФ. В данных документах отражены пути решения ипотечного кредитования, приведен перечень программ по развитию ипотеки, которые затрагивают и социальную ипотеку, и ипотеку для молодых семей. Концепции определяют общие направления, на которые должны ориентироваться органы власти местного самоуправления для принятия собственных программ по развитию ипотечного жилищного кредитования населения.

Для исследования ипотечного жилищного кредитования населения в городе Хабаровске был изучено и проанализировано решение Хабаровской городской Думы от 20.06.06 №270 «Об утверждении городской целевой программы - социальная ипотека для жителей города Хабаровска на 2006-2017 годы» и решение Хабаровской городской Думы от 20.06.06 №269 «Об утверждении городской целевой программы - жилье для молодых семей на 2006-2009 годы». В перечисленных документах обзорно освящена сущность проблемы социальной ипотеки и ипотеки для молодых семей. Разработан механизм выдачи кредитов, сроки выплаты процентов, льготы. Проведенный анализ выше названных законодательных актов позволил сделать вывод о несовершенстве механизма ипотечного жилищного кредитования в городе Хабаровске.

А.Г. Саркисян в своей статье «Ипотечное кредитование на современном этапе» определил насущные проблемы ипотечного жилищного кредитования, существующие как в Российской Федерации, так и на уровне субъекта РФ и местного самоуправления.

**Методами исследования** в данной работе являются, абстрактно-логический, монографический и аналитический.

**Эмпирической базой** курсового проекта является Федеральное законодательство, нормативно-правовые акты субъектов РФ, данные периодических изданий, а также Интернет - сайтов российских операторов ипотечного жилищного кредитования.

**Хронологические рамки** охватывают период: 2002-2010гг.

**Практическая значимость** заключается в том, что основные результаты исследования могут быть использованы органами муниципальной власти города Хабаровска для улучшения жилищных условий молодых семей и тем самым усовершенствовании деятельности администрации города Хабаровска по вопросам ипотечного кредитования.

**1. ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**1.1 Ипотека: понятие и сущность**

Ипотека - это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда и т. п.

Из сказанного следует, что можно выделить следующие принципы ипотеки:

* гласность, или публичность - доступ каждого заинтересованного лица к информации, содержащейся в ипотечной книге;
* специальность - возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме;
* достоверность - записи в публичных книгах означают, что в отношении данного имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных;
* старшинство - преимущество одного закладного права перед другим в зависимости от времени внесения его в ипотечную книгу;
* бесповоротность - ипотека прекращается лишь в случаях, прямо предусмотренных в законе или договоре; неприменимости погасительной давности к занесенным в ипотечную книгу правам.

Таким образом, ипотечный кредит - это кредит, обязательство, возвращение которого обеспечено залогом недвижимого имущества (ипотекой).

Ипотечное кредитование - это целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи и обслуживания ипотечных кредитов.

Ипотечные кредиты могут быть обычными и комбинированными (выдаваемыми несколькими кредиторами), а также субсидиарными и выдаваемыми на общих условиях.

Широкое использование кредита является необходимым условием нормального функционирования экономики любого государства и невозможно без серьёзного обеспечения интересов кредитора. Наиболее эффективно эти интересы могут быть защищены посредством использования сторонами залога недвижимости (ипотеки), поскольку:

1) недвижимость сравнительно мало подвержена риску гибели или внезапного исчезновения, а её наличие легко проверяется;

2) недвижимость обладает осложнённой оборотоспособностью (связанной с необходимостью регистрации сделок с ней в государственных органах), что позволяет кредитору легко проконтролировать либо вообще запретить её отчуждение;

3) стоимость недвижимости имеет тенденцию к постоянному росту, что даёт кредитору гарантии полного погашения задолженности;

4) высокая стоимость недвижимости и риск её потери являются мощным стимулом, побуждающим должника точному и своевременному исполнению своих обязательств.

Ипотека - это предоставление ссуды под залог недвижимости.

К недвижимому имуществу, которое является предметом ипотечного обязательства, относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и всё, что прочно связано с землёй, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В залог не принимаются особо охраняемые земельные участки, муниципальное и государственное имущество, а также имущество, в отношении которого факт приватизации признан недействительным.

Но наибольший интерес представляет ипотечное кредитование жилья, т.к. жильё в рыночной экономике - наиболее представительный индикатор роста, отражающий динамику развития различных секторов экономики и уверенность населения в своем будущем, в будущем страны в целом.

В настоящее время в стране созданы необходимые предпосылки, как на федеральном, так и региональном уровнях для начала реализации системы ипотечного жилищного кредитования.

Основные участники ипотечного кредитования:

1. Заемщики - физические и юридические лица, обратившиеся за получением ипотечного кредита, квалифицированные кредитором как надёжные и платёжеспособные и, на основании этого, получившие ипотечный кредит, добровольно предоставляющие уже имеющееся у них собственности и/или приобретаемое на средства кредита жильё в залог и способные внести авансовые платежи при приобретении жилья;
2. Кредиторы - банки и другие финансовые кредитные учреждения, предоставляющие ипотечные кредиты заемщикам на основании оценки их кредитоспособности и осуществляющие последующее обслуживание данных ипотечных кредитов;
3. Продавцы жилья - это физические и юридические лица, продающие собственное жильё или жильё, принадлежащее другим физическим и юридическим лицам по их поручению;
4. Риэлтерские организации - лицензированные продавцы жилья, осуществляющие продажу жилья по поручению других участников рынка, из собственных жилищных фондов, а также участвующие в организации и проведении торгов по реализации жилья, на которое наложено взыскание;
5. Страховые компании - лицензированные страховые компании, осуществляющие страхование заложенного жилья, страхование жизни и трудоспособности заёмщика и страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка;
6. Оценочные агентства - лицензированные страховые компании, осуществляющие независимую профессиональную оценку жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотеке;
7. Операторы вторичного ипотечного рынка - юридические лица, осуществляющие выкуп ипотечных кредитов у первичных кредиторов и выпускающие на их основании ценные бумаги;
8. Инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги операторов вторичного ипотечного рынка (в основном институциональные инвесторы - пенсионные фонда, страховые компании);
9. Правительство - регулирует первичный и вторичный ипотечные рынки, предоставляет поручительства инвесторам по ценным бумагам, участвует в управлении операторов вторичного ипотечного рынка .

Первичный рынок определяется взаимодействием заемщика и банка, а его инструментами являются собственно ипотечные кредиты. Цепочка банк - посредник - инвестор составляет содержание вторичного ипотечного рынка, инструментами которого являются ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами.

Реализация экономических отношений участников ипотечных отношений по существу происходит на первичном ипотечном рынке. Должники в качестве исполнения обеспечения разного рода обязательств, предоставляют кредиторам в залог недвижимое имущество.

Перечень объектов, являющихся недвижимым имуществом, а также вещей, приравненных к нему, приведен в п. 1 ст. 130 ГК РФ.

В п. 1 ст. 5 Закона «Об ипотеке» установлено, что предметом ипотеки может быть недвижимое имущество по классификации ГК РФ, при наличии на него прав, зарегистрированных в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Таким образом, ипотека - это залог недвижимости, подвергнутый государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В качестве предмета ипотеки может выступать любое недвижимое имущество, которое может находиться в гражданском обороте и имеется возможность его отчуждения. В соответствии с п. 1 ст. 5 Закона «Об ипотеке» в отношении отдельных видов недвижимого имущества установлен различный правовой режим, требующий тщательного учета. Помимо этого, определение ограничения права отдавать имущество в залог по договору об ипотеке содержится в ст. 6 Закона «Об ипотеке».

В сущности, первичный рынок ипотечных кредитов - сегмент ипотечного рынка, непосредственно охватывающий всю совокупность деятельности кредиторов и должников, вступающих между собой в соответствующие обязательственные отношения, при которых должник (залогодатель) в качестве способа обеспечения обязательства предоставляет, а кредитор (залогодержатель) принимает в залог недвижимое имущество.

Вторичный рынок ипотечных кредитов - сегмент ипотечного рынка, в котором происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации персонифицированных прав по кредитным обязательствам и договорам об ипотеке.

Таким образом, вторичный рынок является связующим звеном между инвесторами и кредиторами на первичном ипотечном рынке, обеспечивая аккумуляцию денежных средств инвесторов и направляя финансовые потоки (через выпуск облигаций и их размещение на фондовом рынке) в ипотечные кредиты. При этом важной задачей вторичного рынка является предоставление инвестору дополнительных гарантий в отношении вложенных им средств.

**1.2** **Основные проблемы, существующие на современном этапе развития ипотечного кредитования**

Первой проблемой ипотечного жилищного кредитования является нехватка долгосрочных ресурсов. Обеспечивать ипотечные кредиты за счет вкладов очень опасно из-за разрыва в сроках. Для рефинансирования ипотечных кредитов, рынок нужно обеспечить необходимыми ипотечными ценными бумагами, иначе ипотека не получит масштабного развития.

Следует отметить, что в некоторых странах (США, Великобритания, Швейцария и Германия) уже давно существуют механизмы рефинансирования, позволяющие заемщику увеличивать свою кредитную линию по мере увеличения стоимости его жилья и таким образом использовать полученные средства для приобретения «сопутствующих товаров», например, электробытовых приборов, автомобиля и т.д.

Несмотря на сильную социальную составляющую ипотеки, все больше кредитов предоставляется на приобретение индивидуальных жилых жомов, земли, а также даются нецелевые кредиты под залог недвижимости. В ближайшей перспективе наиболее интересным представляется кредитование на этапе строительства жилья. Для подобного рода кредитов основной риск для банка и заемщика - возможная незавершенность строительства, в остальном же подобные кредиты намного надежнее классического кредитования на покупку вторичного жилья, поскольку обеспечением является залог прав требования и в случае неплатежей отсутствуют дилемма выселения или принятия убытков.

Сейчас ни один банк не решается значительно отклониться от общепринятых стандартов кредитования из-за риска неудачного рефинансирования. Так или иначе, в настоящий момент оценка хороших или рисковых кредитов и заемщиков происходит по наитию, поскольку российская ипотека только появляется.

Второй проблемой ипотечного жилищного кредитования является цена ипотеки. Причем стоимость жилья эконом - класса растетет стремительнее, чем элитное жилье. Рост цен на жилье в России обгоняет европейские тенденции.

Снижение рублевой процентной ставки у Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) привело к снижению ставок по банковским кредитам. Однако экономически не просчитанное снижение процентных ставок ниже уровня инфляции может привести не только к дополнительной эскалации роста цен на недвижимость, но и к неудачам при размещении ипотечных ценных бумаг на открытом рынке. В последнее время ставки по ипотечным кредитам снижаются довольно стремительно. В то же время в обозримом будущем ожидать значительного понижения процентных ставок по этим кредитам не стоит.

Выходом из этой ситуации будет ипотечное страхование. Ипотечные кредиты выдаются под залог приобретаемого жилья. Банк, заинтересованный в сохранности предмета ипотеки, требует от заемщика, чтобы предмет ипотеки был застрахован в пользу банка дополнительным обеспечением возврата кредита. В случае уничтожения предмета ипотеки или потери заемщиком титула собственника банк получает страховое возмещение и закрывает кредит.

На российском рынке объем страхования крайне мал, этим видом страхования охвачен очень узкий слой населения. В развитых же странах полис страхования жизни потому и используется в схеме ипотечного кредитования, что он есть практически у каждого работающего и получающего доход человека.

**2. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ВЫЯВЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ПРОБЛЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАБАРОВСКА ПО РЕШЕНИЮ ЖИЛИЩНЫХ ПРОБЛЕМ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ**

**2.1 Реализация муниципальной политики по решению жилищных вопросов молодых семей города Хабаровска**

Муниципальное жилье - жилье, которое на праве собственности принадлежит муниципалитету.

Муниципальное жилье распределяется бесплатно остро нуждающимся: работникам муниципальных бюджетных учреждений города, ветеранам и состоящим на учете молодым семьям, но на условиях предоставление жилья по договору найма специализированного жилого помещения из муниципального жилищного фонда (служебные жилые помещения, то есть без права приватизации и продажи этого жилья), а также на условиях предоставление жилья по договору социального найма жилого помещения из муниципального жилищного фонда (социальные жилые помещения, с правом приватизации этого жилья).

В настоящее время в городе Хабаровске реализуется долгосрочная целевая программа «Строительство муниципального жилья в Хабаровске». Программа, рассчитана на 2008-2013 годы, утверждена депутатами Хабаровской городской думы. За это время из бюджета города планируется выделить более миллиарда рублей, что позволит построить жилье для 260 семей.

Объем средств, необходимых для выполнения программы, рассчитывался, исходя из средней рыночной цены квадратного метра жилья в краевом центре, нормы предоставления общей площади на одного члена семьи. Что же касается числа членов семьи, то для расчета бралась средняя цифра - 3 человека.

Сегодня на учете в мэрии зарегистрирована 131 семья, которая в соответствии со всеми требованиями закона признана малоимущей и нуждающейся в предоставлении жилья из муниципального жилищного фонда по договору социального найма. Документы для постановки на учет рассматривает специальная жилищная комиссия, созданная при администрации города. В комиссию входят и представители городской думы. Квартиры, которые планируется строить в рамках принятой программы, будут предоставляться состоящим на учете семьям, а также нуждающимся в жилье работникам муниципальных учреждений города - в этом случае они будут оформляться на основании договоров найма служебных жилых помещений.

Также в целях более эффективного решения проблемы обеспечения жильем молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2005 N 865 "О дополнительных мерах по реализации Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы", на основании Устава городского округа "Город Хабаровск" Хабаровской городской Думой была утверждена городская целевая программа "Жилье для молодых семей на 2006 - 2009 годы". Количество молодых семей, улучшивших свои жилищные условия через строительство жилья по данной программе должно было быть 280 семей – программа полностью провалилась.

**2.2 Основные проблемы администрации города по вопросам ипотечного кредитования в Хабаровске**

Проблемы жилищной политики администрации города носят не только экономический, но и социальный характер, непосредственно затрагивающий жизненные интересы всего населения и каждой семьи в отдельности.

Мне кажется, что все усилия предпринимаемые властями города Хабаровска по решению жилищных проблем молодых семей являются непродуктивными.

В городе Хабаровске просто огромное количество людей, в том числе и молодых семей, которые реально нуждаются в жилье или улучшении своих жилищных условий. По моему глубокому убеждению, администрация города Хабаровска просто не справляется с поставленными перед ней задачами в виду таких причин как:

**1) Коррупция или нецелевое использование денежных средств.**

Поясню на примере городской целевой программы “Жилье для молодых семей на 2006 - 2009 годы. Она предполагала строительство для молодых семей двух домов на 280 квартир в новом микрорайоне “парус”.

Проект строительства жилого микрорайона "Парус", который до сих пор возводят в краевой столице в рамках социальной ипотеки, оказался несостоятельным.

Из 286 человек, которые планировали получить здесь квартиры, новоселом станет, видимо, всего один.

Он сумел полностью оплатить стоимость своей будущей квартиры в этой новостройке, где цена одного квадратного метра выросла с запланированных 29 тысяч рублей до 54. Остальным участникам программы "Парус" стал не по карману. А взять денег негде. ОАО "Хабаровское краевое ипотечное агентство", которое было оператором этого проекта, перестало финансировать дольщиков. В свою очередь застройщик - МУП "Управление капитального строительства" - пытается через суд вести процедуру расторжения договоров с дольщиками.

На заседании городской думы начальник управления экономического развития администрации Хабаровска Александр Анисимов заявил, что программа "Социальная ипотека для жителей Хабаровска на 2006-2017 годы", утвержденная в свое время городскими депутатами, сейчас фактически находится в тупике. Напомню, по условиям программы заказчиком строительства явилась мэрия Хабаровска, застройщиком - городское управление капитального строительства" (УКС), а единственным кредитором - Хабаровское краевое ипотечное агентство (мэрия должна разрешить дольщикам брать ипотечный кредит не только в ХКИА, которая де-факто вышла из программы, но и в других банках). Программа предусматривала, что две трети процентной ставки по ипотечным кредитам дольщикам будут компенсированы за счет городской казны. При этом участники программы должны были самостоятельно оплатить первоначальный взнос, составляющий не менее 10 процентов от стоимости своей будущей квартиры.

При таких условиях в феврале 2007 года был составлен список из почти трех сотен семей, желающих стать участниками программы. Им предстояло заключить договоры и пройти еще ряд процедур. После чего весной того же года 85 хабаровчан официально стали участниками программы. Однако утверждение сроков ввода в эксплуатацию дома и заключение договоров долевого строительства затянулось больше чем на год. За это время из программы вышли почти все ее участники. К марту 2008 года в ней были официально зарегистрированы всего шесть семей. Но и у них возникла проблема: ипотечное агентство отказало в займе, сославшись на то, что УКС не согласовало с ней перенос сроков строительства. Цена квадратного метра в жилом комплексе за три года выросла почти вдвое.

Как быть дольщикам, которые никак не желают добровольно покинуть "Парус"? Чиновники мэрии считают, что выход только один: они должны оплатить все сто процентов от стоимости жилья, либо отказаться от него полностью. Однако дольщики не согласны с этим. И теперь пытаются добиться справедливости через суд.

Итоги городской целевой программы “Жилье для молодых семей на 2006 - 2009 годы:

I) Эта ситуация лично взята на контроль полномочным представителем Президента Российской Федерации в Дальневосточном федеральном округе В.И. Ишаевым.

II) Прокуратура возбудила уголовное дело по статье "Нецелевое использование денежных средств"

III) Следственное управление при УВД по Хабаровскому краю возбудило уголовные дела по факту хищения денежных средств при строительстве жилых домов в Хабаровске.

**2) Несовершенное законодательство.**

Поясню опять - таки на примере городской целевой программы “Жилье для молодых семей на 2006 - 2009 годы".

Ознакомившись с этой программой, то есть решением Хабаровской городской думы от 20 июня 2006 г. N 269, я сразу задался вопросом, а почему предельный срок возраста участников программы составляет 30 лет и не годом больше. По моему субъективному мнению срок возраста молодых семей должен быть увеличен хотя бы года на три или даже на пять лет. Это обосновывается тем, что многие молодые люди не желают вступать в брачные отношения пока не стабилизируется их социальное и финансовое положение. Амбиции современного поколения мешают им создавать семью на ранних этапах. Несовершенство рынка труда привело к тому, что средней заработной платы, даже обоих супругов, не позволяет брать ипотечный кредит. Поэтому многие созревают для этого только к 35 годам, когда финансовое положение позволяет оплатить ипотеку.

Просматривая дальше эти документы, я наткнулся на решение Хабаровской городской думы от 28 апреля 2009 г. № 31 "О протесте Прокурора города Хабаровска на пункт 4 (где указан возраст участников программы) Городской целевой программы "Жилье для молодых семей на 2006 - 2009 годы". Протест прокурора города Хабаровска был отклонен. Но спустя семь месяцев Хабаровская городская дума выносит решение от 27.10.2009 № 117 "О внесении изменения в раздел 4 Городской целевой программы " Жилье для молодых семей на 2006 - 2009 годы". Согласно изменению возраст участников программы увеличен с 30 до 35 лет.

Не вольно задумываешься, а почему представительным органам власти понадобилось целых семь месяцев, чтобы внести такое нужное изменение. Ведь с такой полезной поправкой увеличивается возрастной ценз молодых семей, а соответственно их возможности в получении жилья.

**3) Нарушение антимонопольного законодательства.**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило обращение Некоммерческого партнерства «Дальневосточный научный центр местного самоуправления» на действия Хабаровской городской Думы, связанные с принятием решения от 20.06.2006 № 270 «Об утверждении городской целевой программы «Социальная ипотека для жителей Хабаровска на 2006-2017 годы», в части определения в качестве исполнителя программы в приоритетном порядке ОАО «Хабаровское краевое ипотечное агентство» (ХКИА).

В этом обращении говорилось, что определение агентства в качестве исполнителя программы без проведения торгов исключает возможность иных хозяйствующих субъектов претендовать на оказание услуг, поименованных в программе, необоснованно предоставляет преимущество в осуществлении агентством коммерческой деятельности.

Из материалов дела и пояснений представителя ответчика следует, что торги на право осуществления функций исполнителя программы органами местного самоуправления г. Хабаровска не проводились.

Исходя из характера установленных программой функций и услуг ХКИА, Комиссия пришла к выводу, что оказание таких услуг не связано с наличием специального разрешения, услуги не отнесены к исключительным полномочиям органов власти и органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, следовательно, могут осуществляться любым хозяйствующим субъектом, при наличии доступа к участию в программе в качестве исполнителя.

Хабаровская городская Дума, определив в приоритетном порядке в качестве исполнителя программы ОАО «Хабаровское краевое ипотечное агентство», создала агентству преимущественные условия хозяйственной деятельности на рынке посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, работающими на этом же товарном рынке, что привело к ограничению конкуренции на рынке таких услуг, а следовательно, к нарушению антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на принятие органами местного самоуправления актов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов.

Вместе с тем, статьей 41.1 Закона о защите конкуренции установлен трех летний срок давности рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, истечение которого является безусловным основанием прекращения рассмотрения такого дела.

Учитывая, что решение «Об утверждении городской целевой программы «Социальная ипотека для жителей Хабаровска на 2006-2017 годы» была принята Хабаровской городской Думой 20.06.2006, то на основании этого, к моему сожалению, рассмотрение настоящего дела было прекращено. Таким образом, я еще больше убеждаюсь, в несовершенстве нормативно-правовой базы.

Поэтому чтобы установить конкуренцию на рынке Хабаровского ипотечного кредитования, я предложил создать ОАО "Агентство по социальному ипотечному кредитованию молодых семей на местном уровне. Агентство будет решать вопросы местного значения в предоставлении социальной ипотеки молодым семьям города Хабаровска. А вот «Хабаровское краевое ипотечное агентство» пусть занимается обеспечением социального жилья всего населения Хабаровского края, ну и может быть пока обеспечением социального жилья населения города Хабаровска ("очередники", молодежь, работники бюджетной сферы, военные и т.д.).

Создание АСИК должно привести к благоприятной конкуренции на рынке ипотечного жилья, а это в свою очередь должно содействовать снижению ставки по социальному ипотечному кредитованию в городе Хабаровске и в конечном результате приведет к положительному, социальному климату среди населения.

**3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА**

**3.1 Описание проекта**

ОАО "Агентство по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске" (далее именуется "Агентство") должно быть под руководством Администрации города Хабаровска, и его деятельность должна быть направлена на улучшение социальной жизни молодых семей города.

Свою деятельность Агентство должно осуществлять на основе Конституции Российской Федерации, законов Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов государственной власти, законов Хабаровского края, постановлений Губернатора, Правительства края, а также муниципальных правовых актов, которые являются непосредственным источником права, четко отвечающим, вопросам местного значения и руководствуется настоящим проектом.

Агентство должно действовать на основании строгого соблюдения законности.

Агентство должно создаваться, реорганизироваться и ликвидироваться постановлением Мэра города Хабаровска, по согласованию со структурными подразделениями администрации города (департаментом архитектуры, строительства и землепользования, комитетом по социальным вопросам, а также департаментом муниципальной собственности администрации города).

Агентство должно являться юридическим лицом (ОАО), иметь собственное имущество, самостоятельный баланс, печать, штамп и бланк со своим наименованием, открывать счета в банках, в том числе внебюджетный счет для поступления средств от государственных предприятий и организаций, общественных объединений и граждан.

Финансовые ресурсы Агентства должны формироваться за счет средств бюджетов различных уровней и привлеченных внебюджетных источников.

Агентство должно иметь закрепленное за ним по договору безвозмездного пользования имущество, необходимое для осуществления своей деятельности, иметь самостоятельную смету расходов, утверждаемую администрацией города.

Агентство по социальному ипотечному кредитованию в городе Хабаровске должно осуществляет свою деятельность под контролем Правительства Хабаровского края, Мэра города Хабаровска, Прокуратуры Хабаровского края и общественной палаты при полпреде ДФО.

**3.2 Нормативно-правовая база проекта**

При создании проекта Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске (АСИК) необходимо руководствоваться нормативно - правовыми актами Российской Федерации, краевых органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Основы ипотечной системы в нашем государстве были заложены, на основании главного закона - Конституции России, и прописаны в Законе Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики".

В Хабаровском крае существуют два основных документа, которые регламентируют ипотечное жилищное кредитование на территории субъекта: Концепция «Внедрения и развития системы ипотечного жилищного кредитования в Хабаровском крае» от 20.10.2006. - №175, Положение «О порядке и условиях предоставления государственной поддержки жителям Хабаровского края в строительстве жилья на условиях ипотеки с привлечением бюджетных средств» от 15.03.2005 №61.

Концепция «Внедрения и развития системы ипотечного жилищного кредитования в Хабаровском крае» определяет степень и роль участия краевых органов государственной власти и местного самоуправления в процессе формирования и внедрения ипотечного жилищного кредитования на территории края. Намечены конкретные направления деятельности этих органов, позволяющие использовать взаимно дополняющие друг друга рыночные механизмы и механизмы адресной социальной поддержки населения края. Концепция строится на следующих основных принципах: добровольность и доступность участия в системе ипотечного жилищного кредитования; четкое функциональное распределение обязанностей всех ее участников, их максимальная защита от рисков; безусловное исполнение участниками программы своих обязательств друг перед другом; эффективность функционирования рынка недвижимости, инвестиционного рынка, включая рынок ценных бумаг.

**3.3 Организационно-управленческая структура проекта**

Для реализации поставленной, перед Агентством, цели необходимо серьезно отнестись к созданию штата профессиональных сотрудников.

Организация работы Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске, должна осуществляться на основании положения о деятельности АСИК.

Содержание его должно заключаться в следующем:

***1. Общая часть***

Агентство по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске должно являться самостоятельным юридическим лицом. Агентство должно возглавляться руководителем.

***2. Основные задачи***

Агентство по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске в своей деятельности обязано стремится к решению следующих задач:

-создавать условия для развития единого рынка долгосрочных ипотечных жилищных кредитов в городе Хабаровске;

-снижать возможные кредитные риски;

-создавать условия для повышение качества жилья;

-стремится к снижению стоимости коммунальных затрат для владельцев жилья (поскольку эти показатели будут влиять на решение о покупке жилья);

-повышать надежность механизма рефинансирования и в конечном итоге уменьшать стоимость кредитов для заемщиков.

***3. Функции сотрудников Агентства***

- проводить мониторинг рынка ипотечного кредитования;

-составлять прогнозы;

-использовать дифференцированный подход к населению нуждающегося в приобретении жилья;

-отслеживать динамику рынка ипотечного кредитования;

-привлекать средства инвесторов в сферу жилищного кредитования;

-проводить юридические консультации по социальному ипотечному кредитованию;

-производить своевременное и качественное исполнение по обращениям и жалобам.

***4.*** ***Обязанности сотрудников Агентства***

*Персонал обязан:*

-в своей деятельности обеспечивать соблюдение Конституции РФ, федеральных законов, Устава Хабаровского края и краевых законов, Устава муниципального образования города Хабаровска, нормативных актов городской Думы и Мэра города, а также настоящего проекта;

-осуществлять полномочия в пределах предоставленных им прав и в соответствии с должностными обязанностями;

-исполнять приказы, распоряжения и указания, вышестоящих в порядке подчиненности руководителей, изданные в пределах их должностных полномочий;

-поддерживать уровень квалификации, достаточный для исполнения должностных полномочий;

-своевременно рассматривать обращения граждан, нуждающихся в приобретении жилья.

***5. Права сотрудников*** ***Агентства***

*Персонал должен имеет право:*

-в полном объеме получать информацию, сведения и документы необходимые для работы Агентства в пределах своей компетенции;

- взаимодействовать с учреждениями, организациями, предприятиями всех форм собственности по вопросам своей профессиональной деятельности;

- проводить проверки при строительстве ипотечного жилья;

- следить за соблюдением выполнения соглашений между Агентством по ипотечному социальному кредитованию в городе Хабаровске и его партнерами.

***6. Организация управления***

1. Персонал Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске должно непосредственно подчиняется его руководителю;

2. Руководитель должен планировать работу и организовывать выполнение работ служащими Агентства;

3. Руководитель должен организовывать и проводить совещания в пределах своей компетенции с представителями предприятий и организаций любого рода деятельности и всех форм собственности;

4. Заместитель руководителя должен осуществлять распределение обязанностей между специалистами Агентства в соответствии с должностными инструкциями, контролировать их исполнение;

5. Руководители отделов и специалисты отделов должны выполнять свои прямые функциональные обязанности в соответствии с положением об Агентстве.

**3.4 Кадровый состав**

Распределение должностных обязанностей Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске приводиться ниже в таблице № 1.

Таблица 1 - Кадровый состав АСИК

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование штатной единицы** | | | **Кол-во сотрудников** | **Профессионально-демографические требования к должности** | **Служебные обязанности** |
| 1 | Руководитель проекта | | | 1 | Высшее профессиональное образование, стаж работы на руководящих должностях не менее 5-ти лет | 1) Организация деятельности по реализации целей и задач проекта.  2)Координация деятельности сотрудников организации.  3)Проведение анализа хода исполнения проекта.  4)Взаимодействия с органами власти и СМИ по реализации проекта. |
| 2 | Помощник руководителя проекта | | | 1 | Возраст от 30 лет.  Высшее образование.  Стаж работы от 3-х лет | 1)Выполнение указаний руководителя проекта по вопросам, связанным с функционированием организации.  2)Обеспечение организации квалифицированными сотрудниками.  3)Предоставлению Руководителю отчетов о состоянии работы предприятия, работе кадрового состава предприятия. |
| 3 | Главный бухгалтер | | | 1 | Высшее экономическое образование, стаж работы не менее 5-ти лет | 1)Контроль за целевым расходованием средств проекта.  2)Введение финансовой и налоговой документации. |
| 4 | | Заместитель главного бухгалтера | 1 | | Высшее экономическое образование, стаж работы не менее 3-хлет | 1)Выполнение указаний главного бухгалтера.  2)Начисление и выдача сотрудникам заработной платы. | |
| 5 | | Начальник аналитического отдела | 1 | | Высшее профессиональное образование, стаж работы не менее 3-х лет | 1) Выполнение указаний руководителя проекта по вопросам, связанным с анализом и прогнозами на рынке ипотечного кредитования.  2) Координация деятельности сотрудников аналитического отдела. | |
| 6 | | Специалисты аналитического отдела | 2 | | Высшее профессиональное образование, стаж работы не менее 2-х лет | 1)Анализ рынка ипотечного кредитования города.  2)Мониторинг механизмов рынка ипотеки города. | |
| 7 | | Начальник экономического отдела | 1 | | Высшее экономическое образование, стаж работы не менее 3-х лет | 1) Выполнение указаний руководителя проекта по вопросам, связанным с решением социально-экономических задач.  2)Координация деятельности сотрудников экономического отдела. | |
| 8 | | Специалисты экономического отдела | 2 | | Высшее экономическое образование, стаж работы не менее 2-х лет | 1)Анализ социально-экономического положения населения города.  2)Формирование информационной базы.  3)Подготовка основных показателей. | |
| 9 | | Начальник отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования | 1 | | Высшее профессиональное образование, стаж работы не менее 3-х лет | 1) Выполнение указаний руководителя проекта по вопросам, связанным с эффективной и слаженной работой с населением города.  2) Координация деятельности сотрудников отдела. | |
| 10 | | Специалисты отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования | 3 | | Высшее профессиональное образование, стаж работы не менее 2-х лет | 1)Оказание консультативной помощи по вопросам ипотеки.  2)Проработка вопросов и механизмов для оптимального решения поставленных задач.  3)Решать возникающие проблемы в области предоставления кредитов.  4)Использовать дифференцированный подход к каждому жителю города. | |
| 11 | | Начальник  юридического отдела | 1 | | Высшее юридическое  образование, стаж работы не менее 3-х лет | 1) Выполнение указаний руководителя проекта по вопросам, связанным с соблюдением нормативно-правовой базы.  2) Координация деятельности сотрудников юридического  отдела. | |
| 12 | | Специалисты юридического отдела | 2 | | Высшее юридическое образование, стаж работы не менее 2-х лет | 1)Составление разного рода договоров, как кредитных договоров, так и других, в пределах компетенции.  2)Оказание консультационной,  юридической помощи.  3)Проверка документов на соответствие их законности. | |
| 13 | | Начальник финансового отдела | 1 | | Высшее экономическое образование, стаж работы не менее 4-х лет | 1) Выполнение указаний руководителя проекта по финансовым вопросам, связанных  с распределением бюджетных средств.  2) Координация деятельности сотрудников финансового  отдела. | |
| 14 | | Специалисты финансового отдела | 2 | | Высшее экономическое образование, стаж работы не менее 3-х лет | 1) Распределение и перераспределение средств поступающих на строительство  жилья молодым семьям | |
| 15 | | Приемная по жалобам | 1 | | Высшее профессиональное образование, стаж работы не менее 2-х лет | 1)Прием и регистрации поступающих жалоб и  обращений.  2) Качественное исполнение и организация контроля над исполнением документов.  3) Учет и анализ результатов исполнения контролируемых документов в установленные сроки. | |

Итого: 20 штатных единиц.

**3.5 Должностная инструкция специалиста отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования**

Настоящая должностная инструкция должна быть разработана и утверждена руководителем Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске на основании Трудового кодекса Российской Федерации и иных нормативных актов, регулирующих трудовые правоотношения в Российской Федерации.

**I. Общие положения**

1. Специалист отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования должен относится к категории специалистов.

1.2. На должность специалиста отдела по работе с населением по вопросам ипотечного кредитования должно назначается лицо, имеющее высшее профессиональное образование и стаж работы не менее 2-х лет.

1.3. Назначение на должность специалиста отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования и освобождение от нее должно производиться приказом руководителя учреждения.

1.4. Специалист отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования должен знать:

- Конституцию Российской Федерации;

- законы Российской Федерации, постановления и решения Правительства РФ и региональных органов управления, а также органов местного самоуправления по вопросам ипотечного жилищного кредитования;

**II. Должностные обязанности**

2.1. Должны осведомлять молодые семьи города Хабаровска с ипотечными услугами Агентства.

2.2. В пределах своей компетенции должны осуществлять контроль за ходом ипотечного процесса каждого клиента.

2.3. Должны готовить совещания в пределах своей компетенции с жителями города Хабаровска.

2.4. Должны готовить предложения по формированию планов мероприятий своей деятельности.

2.5. Должны оказывать консультативную помощь по вопросам социальной ипотеки.

2.6. Должны использовать дифференцированный подход к каждому клиенту.

**III. Права**

3.1. Должны получать сведения и документы, необходимые для работы отдела в пределах своей компетенции.

3.2. Должны знакомиться с проектами решений руководства Агентства, касающимися его деятельности.

3.3. По вопросам, находящимся в их компетенции, должны вносить на рассмотрение руководства Агентства предложения по улучшению деятельности Агентства и совершенствованию методов работы; замечания по деятельности отдельных работников Агентства; предлагать варианты устранения имеющихся в деятельности Агентства недостатков.

3.4. Должны запрашивать лично или по поручению руководства Агентства информацию и документы, необходимые для выполнения своих должностных обязанностей.

3.5. Должны требовать от руководства Агентства оказания содействия в исполнении своих должностных обязанностей и прав.

**IV. Ответственность**

Специалист отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования должен нести ответственность:

4.1. За ненадлежащее исполнение или неисполнение своих должностных обязанностей, предусмотренных настоящей должностной инструкцией, - в пределах, определенных трудовым законодательством Российской Федерации.

4.2. За правонарушения, совершенные в процессе осуществления своей деятельности, - в пределах, определенных административным, уголовным и гражданским законодательством Российской Федерации.

4.3. За причинение материального ущерба - в пределах, определенных трудовым и гражданским законодательством Российской Федерации.

* 1. **Финансовое обеспечение проекта**

Расчеты средств, необходимых на оплату труда основных сотрудников Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске на 2011 год приведены в таблице № 2.

Таблица 2 - Заработная плата основных сотрудников проекта

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование штатной единицы | Кол-во  единиц | Оклад  На месяц,  Руб. | Отчисления В ПФ РФ,  14%, руб. | Подоходный  налог, 13%,  руб. | Затраты на месяц,  руб. | | Затраты  на  проект,  руб. |
| Руководитель Проекта | 1 | 50000 | 7000 | 6500 | 63500 | | 762000 |
| Помощник руководителя проекта | 1 | 40000 | 5600 | 5200 | 50800 | | 609600 |
| Главный бухгалтер | 1 | 45000 | 6300 | 5850 | 57150 | | 685800 |
| Заместитель главного бухгалтера | 1 | 35000 | 4900 | 4550 | 44450 | | 533400 |
| Начальник аналитического отдела | 1 | 30000 | 4200 | 3900 | 38100 | | 457200 |
| Специалисты аналитического отдела | 2 | 25000 | 3500 | 3250 | 31750 | | 762000 |
| Начальник экономического отдела | 1 | 30000 | 4200 | 3900 | 38100 | | 457200 |
| Специалисты экономического отдела | 2 | 25000 | 3500 | 3250 | 31750 | | 762000 |
| Начальник  отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования | 1 | 30000 | 4200 | 3900 | 38100 | | 457200 |
| Специалисты отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования | 2 | 25000 | 3500 | 3250 | 31750 | | 762000 |
| Начальник юридического отдела | 1 | 30000 | 4200 | 3900 | 38100 | | 457200 |
| Специалисты юридического отдела | 2 | 25000 | 3500 | 3250 | 31750 | | 762000 |
| Начальник финансового отдела | 1 | 35000 | 4900 | 4550 | 44450 | | 533400 |
| Специалисты финансового отдела | 2 | 30000 | 4200 | 3900 | 38100 | | 914400 |
| Приемная по жалобам | 1 | 20000 | 2800 | 2600 | 25400 | | 304800 |
| Итого | | | | | | 9220200 | |

Расчеты средств, необходимых для строительства первого 10-ти этажного, 10-ти подъездного панельного дома с численностью проживания 400 молодых семей или 1300 человек в городе Хабаровске, с учетом того что на этаже находится 4-ре квартиры: 1-на однокомнатная, 1-на двух комнатная и 2-ве трехкомнатные квартиры.

В однокомнатную квартиру планируется заселить семью из 2-х человек, не имеющих детей, но проживших в браке не менее 1-го года. В двухкомнатную квартиру планируется заселить семью из 3-х человек, то есть имеющих одного ребенка. И в трехкомнатную квартиру планируется заселить семью из 4-х человек, двое из которых дети. Первый дом планируется построить к середине 2012 года.

При определении стоимости строительства первого 10-ти этажного, 10-ти подъездного панельного дома рассчитывается показатель рыночной стоимости жилого помещения на первичном рынке жилья города Хабаровска.

Расчетный показатель рыночной (средней) стоимости жилых помещений определяется как произведение нормы предоставления общей площади жилого помещения на 1 члена семьи, размера семьи (3 человека) и сложившейся средней рыночной цены 1 кв. м на первичном рынке жилья в городе Хабаровске по формуле:

СЖ = НП x РС x РЦ, где:

СЖ - расчетный показатель рыночной (средней) стоимости жилого помещения, исходя из нормы предоставления жилого помещения по договору социального найма;

НП - норма предоставления общей площади жилого помещения на 1 члена семьи, равная 18 кв. м;

РС - размер семьи (3 человека);

РЦ - средняя рыночная цена 1 кв. м жилья в Хабаровске.

СЖ = 18 x 3 x 28000 = 1512000 руб.

Итак, в среднем на семью приходится 1512000 рублей. Умножаем эту цифру на количество семей (400 семей). Получаем 604800000 рублей.

Для строительства первого 10-ти этажного, 10-ти подъездного панельного дома в соответствии с нормами и сложившейся ситуацией на первичном рынке жилья города Хабаровска необходимы денежные ресурсы в размере 604800000 рублей.

**Источники финансирования:**

1. Так как в рамках федеральной целевой программы «Жилище» (Национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России»), местным властям предоставляются государственные гарантии и частично субсидируются процентные ставки по кредитам, то финансирование ОАО "Агентство по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске", в большей степени должно производиться за счет средств, выделяемых из федерального бюджета.
2. Также, финансирование должно производиться из краевого и городского бюджета.

Дополнительные источники финансирования учреждения должны состоять из привлеченных внебюджетных средств, а также других источников предусмотренных российским законодательством (собственные средства граждан, привлекаемые кредитные ресурсы банков и иных кредитных организаций и т.д.).

В случае не выделения средств из федерального и краевого бюджетов на софинансирование деятельности Агентства, то, на мой взгляд, администрация города Хабаровска должна искать другие источники, например:

-Муниципалитет имеет свою землю, она для него бесплатна.

-Муниципалитет спокойно может нанимать подрядчиков.

-Муниципалитет спокойно может кредитоваться под эту землю.

-Муниципалитет спокойно может строить муниципальное жилье, которое будет находиться в его собственности. Для чего? Для того чтобы можно было хотя бы переселять на время семьи из ветхого, аварийного жилья, для того чтобы можно было дать жильё молодым семьям.

Поэтому я предлагаю, значительную часть земельных территорий, которые должны, конечно, пройти межевание и кадастровый учет, передавать бесплатно, но с целевым назначением ОАО "АСИК" под жилищное строительство. Почему с целевым назначением - потому что чтобы не была эта земля опять-таки захвачена крупными коммерческими структурами. Целевым назначением выделяются земельные участки, на них можно строить только жилье, и жилье можно строить разных видов.

* 1. **Механизм реализации деятельности Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске**

Мэром города утверждается Положение об Агентстве.

Заместителем Мэра производится координация деятельности структурных подразделений администрации города по реализации деятельности Агентства.

Администрация города осуществляет корректировки программных мероприятий и их ресурсного обеспечения для деятельности Агентства:

- предусматривает в бюджете города средства на финансирование деятельности Агентства.

Аналитический отдел Агентства проводит анализ и мониторинг рынка ипотечного кредитования города.

Экономический отдел Агентства проводит анализ социально-экономического положения населения города.

Юридический отдел Агентства следит за соблюдением законности сотрудников и клиентов, а также отслеживает изменение нормативно-правовой базы по вопросам кредитно-ипотечной системы.

Финансовый отдел Агентства организует распределение средств на строительство жилья молодыми семьями.

Специалисты отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования:

- осведомляют молодые семьи города Хабаровска с ипотечными услугами Агентства;

- организует разъяснительную работу с молодыми семьями, нуждающихся в приобретении жилья, или улучшении жилищных условий;

- формируют списки молодых семей;

- создают банк данных молодых семей.

Приемная по жалобам принимает и регистрирует жалобы и обращения, поступающие от молодых семей. Ведет учет и анализ результатов исполнения контролируемых документов в установленные сроки.

Правительство Хабаровского края, Мэр города Хабаровска, Прокуратура Хабаровского края и общественная палата при полпреде ДФО осуществляют контроль за целевым использованием финансовых средств.

Участие молодых семей в долевом строительстве жилья на территории города или получении льготного социального кредита осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, квартиры, построенные за счет средств Агентства, передаются в муниципальную собственность.

* 1. **Препятствия и риски внедрения проекта**

В ходе своей деятельности Агентство по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске может столкнуться со следующими видами рисков:

**Экономические и финансовые риски –** в нынешних условиях мирового - финансового кризиса может, ощущаться нехватка денежных средств для проведения мероприятий по реализации целей и задач проекта.

Смягчение: нахождение потенциальных инвесторов, тщательная проработка сметы проекта и ее соблюдение, а также эффективное использование целевых, бюджетных и внебюджетных средств.

**Препятствия на уровне муниципального законодательства** - отсутствие совершенной законодательной базы в области социального ипотечного кредитования в городе Хабаровске.

Смягчение: создание такой нормативно-правовой базы должно быть приоритетным в деятельности органов местного самоуправления города Хабаровска.

**Кадровые препятствия** – нехватка высококвалифицированных специалистов в области ипотечного кредитования, для реализации проекта.

Смягчение: поиск и жесткий отбор профессиональных сотрудников, а также повышение квалификации сотрудников путем отправления их на специализированные курсы (учебу) за счет средств Агентства.

**Административно-управленческие трудности** – уточнение и перераспределение функциональных обязанностей и полномочий между отделами и сотрудниками в первый период функционирования Агентства.

Смягчение: продуманные действия руководства проекта.

**Риски общественного мнения** – оценка миссии Агентства, как недоступной для большинства жителей города Хабаровска.

Смягчение: тщательная проработка механизмов для оптимального решения таких задач как:

-стремление к снижению стоимости коммунальных затрат для владельцев жилья (поскольку эти показатели будут влиять на решение о покупке жилья);

-повышение надежности механизма рефинансирования и в конечном итоге уменьшение стоимости социальных кредитов для заемщиков.

- обеспечение положительного освещения мероприятий и деятельности Агентства в средствах массовой информации.

* 1. **Этапы внедрения проекта**

ОАО "Агентство по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске" планируется создать к 2011 году.

Для воплощения проекта в жизнь потребуется шесть этапов:

***1. Создание организационной структуры управления.***

На этом этапе проводится набор и отбор специалистов во все отделы Агентства. С 1 июня по 1августа 2010 г.

***2. Ремонт и подготовка помещений.***

На этом этапе производятся ремонтные работы в помещениях, выделенных на безвозмездной основе администрацией города Хабаровска, предназначенных для размещения АСИК. С 1 июня по 1сентября 2010 г.

***3. Развитие материально-технической базы "Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске".***

На этом этапе проводится оснащение Агентства мебелью, оргтехникой, канцелярией и т. д. С 1сентября по 1 октября 2010.

***4. Организация курсов повышения квалификации специалистов.***

На этом этапе повышают квалификацию, в первую очередь специалисты юридического, аналитического отделов, а также отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования, а затем все остальные сотрудники. С 1августа по 1 ноября 2010 г.

1. ***Реклама в средствах массовой информации об открытии "Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске".***

С 1 ноября по 10 января 2011 года.

1. ***Открытие и начало работы "Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске".***

С 10 января 2011 года.

По времени проведения многие этапы проходят параллельно, так как они не являются взаимосвязанными.

При четком выполнение этапов проекта и **полном** его финансировании сбоев и задержек быть не должно.

**4. Построение сетевой модели по реализации проекта**

Таблица 3 - Карточка-определитель по реализации мероприятий Проекта

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по порядку | Обозначение операции | Наименование работ | Предшествующие операции | Продолж-ть операции  (длит-ть работ) | Кол-во исполнителей |
| 1 | A | Мэром города утверждается Положение об Агентстве. | - | 4 | 1 |
| 2 | B | Заместителем Мэра производится координация деятельности структурных подразделений администрации города по реализации деятельности Агентства. | - | 10 | 1 |
| 3 | C | Администрация города осуществляет корректировки программных мероприятий и их ресурсного обеспечения для деятельности Агентства:  - предусматривает в бюджете города средства на финансирование деятельности Агентства. | - | 6 | 1 |
| 4 | D | Аналитический отдел Агентства проводит анализ и мониторинг рынка ипотечного кредитования города. | A,B | 6 | 3 |
| 5 | E | Экономический отдел Агентства проводит анализ социально-экономического положения населения города. | A | 9 | 3 |
| 6 | F | Юридический отдел Агентства следит за соблюдением законности сотрудников и клиентов, а также отслеживает изменение нормативно-правовой базы по вопросам кредитно-ипотечной системы. | C,D | 12 | 3 |
| 7 | H | Финансовый отдел Агентства организует распределение средств на строительство жилья молодыми семьями. | C,D | 5 | 3 |
| 8 | G | Специалисты отдела по работе с населением по вопросам социального ипотечного кредитования:  - осведомляют молодые семьи города Хабаровска с ипотечными услугами Агентства;  - организует разъяснительную работу с молодыми семьями, нуждающихся в приобретении жилья, или улучшении жилищных условий;  - формируют списки молодых семей;  - создают банк данных молодых семей. | E,F | 20 | 4 |
| 9 | K | Приемная по жалобам принимает и регистрирует жалобы и обращения, поступающие от молодых семей. Ведет учет и анализ результатов исполнения контролируемых документов в установленные сроки. | E,F | 8 | 1 |
| 10 | L | Правительство Хабаровского края, Мэр города Хабаровска, Прокуратура Хабаровского края и общественная палата при полпреде ДФО осуществляют контроль за целевым использованием финансовых средств. | G,H | 16 | 4 |

# На основании «карточки – определителя» проводим расчет временных характеристик событий и временных характеристик работ и строим сетевую модель.

1. **Определение наиболее раннего срока наступления событий (ETi)** проводится по формуле:

**ETi=max {ETj + tij},**

где I–номер предшествующего события;

J – номер последующего события.

ET2=max{ET1+t12}=0+4=4;

ET3=max{ET1+t13}=0+10=10;

ET4=max{ET3+t34}=10+6=16;

ET5=max{ET4+t45}=16+12=28;

ET6=max{ET5+t56}=28+20=48;

ET7=max{ET6+t67}=48+16=64.

1. **Определение наиболее позднего срока наступления событий (LTi)** проводится по формуле:

**LTj=min {LTj – tij}.**

LT6=min{LT7–t67}=64–16=48;

LT5=min{LT7–t57}=64–28=28;

LT5=min{LT6–t56}=48–20=28;

LT4=min{LT5–t45}=28–12=16;

LT3=min{LT4–t34}=16–6=10;

LT1=min{LT3–t13}=10–10=0.

1. **Определение полного (общего) резерва времени (TSij)** проводится по формуле:

**TSij= LTj – ETi – tij.**

TS12=LT2–ET1–t12=10–0–4=6

TS13=LT3–ET1–t13=10–0–10=0

TS14=LT4–ET1–t14=16–0–6=10

TS25=LT5–ET2–t25=28–4–9=15

TS34=LT4–ET3–t34=16–10–6=0

TS45=LT5–ET4–t45=28–16–12=0

TS46=LT6–ET4–t46=48–16–5=27

TS56=LT6–ET5–t56=48–28–20=0

TS57=LT7–ET5–t57=64–28–8=28

TS67=LT7–ET6–t67=64–48–16=0

**4.1 Организация управления проектом и контроль за его выполнением**

Предполагаемые действия по реализации проекта

1. Проведение предварительного исследования общественного мнения;
2. Определение направления работы по информированию граждан;
3. Организация совместной деятельности муниципальных органов власти с органами власти субъекта РФ.

Проект муниципальной организации ОАО "Агентства по социальному ипотечному кредитованию молодых семей в городе Хабаровске" 2011 года упорядочивает и систематизирует мероприятия, которые регламентируются ипотечным жилищным кредитованием на территории субъекта: Концепция «Внедрения и развития системы ипотечного жилищного кредитования в Хабаровском крае» от 20.10.2006. - №175, Положение «О порядке и условиях предоставления государственной поддержки жителям Хабаровского края в строительстве жилья на условиях ипотеки с привлечением бюджетных средств» от 15.03.2005 №61, а также Утверждении долгосрочной городской целевой программы «Строительство муниципального жилья в Хабаровске». Программа, рассчитана на 2008-2013 годы, утверждена депутатами Хабаровской городской думы.

Проект осуществляется при поддержке:

- Правительства Российской Федерации.

- Правительства Хабаровского края.

- Администрации города Хабаровска.

Проект контролируется:

- Правительством Хабаровского края,

- Мэром города Хабаровска,

- Прокуратурой Хабаровского края

- Общественной палаты при полпреде ДФО.

**4.2 Социальный эффект и значимость проекта**

*Социальный эффект* проекта заключается в том, что:

- большинство молодых семей города Хабаровска, смогут значительно улучшить свои жилищные условия;

- произойдет развитие системы муниципальной поддержки молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в строительстве жилья, отвечающего установленным санитарным и техническим требованиям;

* будут создаваться условия для повышение качества жилья;
* улучшиться демографическая ситуация в городе;
* произойдет укрепление семейных отношений;
* улучшаться не только жилищные условия, но и так, же произойдет спад социальной напряженности в обществе;
* будет создаваться, и усовершенствоваться нормативно-правовая база на местном уровне, которая в свою очередь приведет к снижению бюрократических барьеров, возникающих при получении социального ипотечного кредита в городе Хабаровске для молодых семей.

*Значимость проекта.*

Проект является актуальным, поскольку:

- способствует увеличению объемов социального ипотечного жилищного кредитования;

- соответствует спросу населения города приобретению социального жилья;

- способствует привлечению финансовых и инвестиционных ресурсов для обеспечения молодых семей города жильем;

- содействует приобретению или строительства жилья:

- способствует улучшению жилищных условий жителей города;

- является катализатором в решении социальных проблем;

- способствует сближению власти и населения города Хабаровска;

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Исходя из основного закона, Конституции РФ статьи 7 "Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека".

Город Хабаровск является столицей Дальнего Востока с численностью населения около 600 тысяч человек. Одной из наиболее важных социальных проблем города является приобретение жителями города собственного жилья. В настоящее время покупка квартиры для большинства молодых семей практически невозможна, тем более в условиях мирового финансового кризиса (увольнение с работы, снижение заработной платы и т. д.).

К сожалению, муниципалитет не готов обеспечивать социальным жильём всех желающих в неограниченных количествах. Вот поэтому мною был предложен проект решения жилищного вопроса, молодых семей города Хабаровска.

Создание "Агентства по ипотечному социальному кредитованию в городе Хабаровске", должно значительно помочь молодым семьям города в приобретение жилья или улучшение своих жилищных условий при помощи социальной ипотеки.

Если предложенные мною механизмы будут достаточно эффективны, то обеспечение социальной ипотеки в большей степени превратится в помощь молодым семьям города Хабаровска и тем самым способствует снижению социальной напряженности в столице Дальнего Востока.

Проект требует затрат и должен финансироваться в полном объеме. Социальный эффект проекта может быть очень значимым, а опыт его реализации может быть полезен другим городам Российской Федерации.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАНЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Конституция Российской Федерации: офиц. текст. - М.: Приор, 2001 г.
2. Налоговый кодекс Российской федерации (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ // Парламентская газета. - 2000. - №151-152.
3. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: постановление Правительства от 08.05.02 г. №302 // Собрание законодательства РФ - 17.01.2000. - №3. - С. 278.
4. О банках и банковской деятельности: закон РФ от 02.12.1990г. №395-1 // Собрание законодательства РФ. - 1996. - №6. - С.472.
5. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ: постановление Правительства РФ от 11.01.2000 №28 // Собрание законодательства РФ. - 2000. - №3.- С.278.
6. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002г. №127-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1999. - №8. - С.568.
7. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы: постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. N 675 // Собрание законодательства РФ - 2001. - №39. - С. 3770.
8. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон РФ от 16.07.1998 №102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1998. - №29.- С.3400
9. Концепция Внедрения и развития системы ипотечного жилищного кредитования в Хабаровском крае: постановление Губернатора Хабаровского края от 20.10.2006 №175 // Сборник нормативных актов администрации Хабаровского края. – 2000 г. - №6. - С. 231.
10. О порядке и условиях предоставления государственной поддержки жителям Хабаровского края в строительстве жилья на условиях ипотеки с привлечением бюджетных средств: постановление Губернатора Хабаровского края от 15.03.05 №61 // Собрание законодательства Хабаровского края. - 2005. - №3. -С.207-212.
11. Об утверждении городской целевой программы "Жилье для молодых семей на 2006-2009 годы": решение Хабаровской городской Думы от 20.06.06 №269 // Сборник нормативных актов администрации города Хабаровска и Хабаровской городской Думы. - 2006. - №6. - С.89-100.
12. Об утверждении городской целевой программы Социальная ипотека для жителей города Хабаровска на 2006-2017 годы: решение Хабаровской городской Думы от 20.06.06 №270 // Сборник нормативных актов администрации города Хабаровска и Хабаровской городской Думы. - 2006. - №6. - С.75-87.
13. Золотарев В.С. Рынок ценных бумаг / В.С. Золоторев. - Ростов н/Д: Феникс, 2000.-265с.
14. Иванов В.В. Ипотечное кредитование / В.В. Иванов. - М.: Информационно-внедренческий центр «Маркетинг», 2001. - с. 12.
15. Лапуста М.Г. Современный финансово-кредитный словарь / М.Г. Лапуста. - М.: ИНФРА-М, 2002. - 598с.
16. Ужегов А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка / А.Н. Ужегов. - СПб.: Питер, 2001.-С. 174-175
17. Басин Е. В. Ипотечно-жилищное кредитование - важнейший инструмент решения жилищной проблемы в России / Е.В. Басин // Жилищное право. -1999 г. - №2.-С. 6.
18. Бахтин А. Ипотечный демпинг под бюджетным прикрытием / А. Бахтин // Финансовая Россия. - 2003. - №38. - С. 1-8.
19. Брюков В. Ипотека для среднего россиянина / В. Бирюков // Банковское обозрение. 2003. - №9. - С. 79.
20. Горегляд В. Ипотека без залога обречена на провал / В. Горегляд // Банковское обозрение. -2003. - №9. - С. 69.
21. Грудцына Л.Ю. Инструменты ипотечного кредитования / Л.Ю. Грудцына // Законодательство и экономика. - 2006. - №2. - С. 66-67.
22. Журкина Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения/ Н.Г. Журкина // Финансы. - 2004. - №6. - С. 17-19.
23. Клочков И.И. Тенденции в развитии ипотечного жилищного кредитования / И.И. Клочков // Финансы и кредит. - 2007. - №23. - С.44-45.
24. Косарева Н. Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования населения в России / Н. Косарева // Вопросы экономики. - 2005. - № 5. - С. 14-18.
25. М.П. Логинов Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в условиях муниципальных образований // Финансы. - 2004. -№1.-С. 11-15.
26. Логинов М. Государственное управление и ипотечное кредитование в современной экономике / М. Логинов // Маркетинг. - 2004. - №1. - С.31.
27. Логинов М. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения / М. Логинов // Деньги и кредит. - 2005. - №4. - С.22-30.
28. Минц В.М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России / В.М. Минц // Банковское дело. - 2004. - №6. - С.30-34.
29. Печатникова С.М. Основные направления и перспективы создания механизма ипотечного кредитования в России / СМ. Печатникова // Менеджмент в России и за рубежом. - 2004. - №1. - С.98-111.
30. Саркисян А.Г. Ипотечное кредитование на современном этапе / А.Г. Саркисян // Банковское дело. - 2006. - №8. - С46-52.
31. Фролов А. Ипотечное кредитование: проблемы и перспективы / А. Фролов // Банковское обозрение. - 2003. - №5. - С.30-48.