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. Кроме того, в результате кризисов, потрясших экономику страны в конце ХХ века, в России сильно возросла дифференциация доходов населения. В силу этих причин одной из 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.

Создание условий для долгосрочного ипотечного кредитования является привлекательной альтернативой для населения, вынужденного сейчас копить на жилье в полном объеме, поскольку оно позволяет получить жилье в пользование на начальном этапе.

Кроме того, ипотека содержит в себе огромный потенциал экономического развития, развития кредитной системы. Она позволяет недвижимости превращаться в рабочий капитал, дающий возможность кредиторам получить гарантированный доход, а населению - финансировать покупку жилья.

Система ипотечного кредитования является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных инструментов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу. В зарубежной практике ипотечное кредитование приносит банкам стабильный доход при сравнительно небольших рисках, позволяя наиболее выгодно сочетать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что проблема развития системы ипотечного кредитования в России является актуальной в социально-экономическом плане. Это подтверждается тем, что в последние годы в направлении развития кредитования населения России под залог жилья были сделаны важные шаги. В настоящее время разработана концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ, одобренная и утвержденная Постановлением Правительства РФ от 11 января 2000 года, которая определяет место и роль ипотечного кредитования в жилищном финансировании, в кредитной системе Российской Федерации, а также стратегию государства в становлении данной сферы. Кроме того, принят ряд законов, являющихся базовыми для ипотечного жилищного кредитования в России. Проблемам развития системы ипотечного жилищного кредитования в последнее время уделяется все большее внимание со стороны органов государственной власти.

Целью данной работы является анализ современного состояния системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, выявление основных проблем, сдерживающих ее развитие на современном этапе и возможностей их решения.

Объектом исследования является предприятие ОАО "Иркутскэнерго".

Предметом исследования является "Ипотека на предприятии для молодой семьи" на 2002 - 2010 годы.

Основными задачами, поставленными при написании данной работы, являются:

1. выявление организационно – правовых основ, созданных для развития ипотечного жилищного кредитования на сегодняшний день;
2. выявление основных проблем и возможных перспектив развития ипотеки в нашей стране;
3. разработка предложений и рекомендаций по совершенствованию программы ипотеки для молодой семьи.

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

Информационной базой дипломной работы является Федеральное законодательство, нормативно-правовые акты субъектов РФ, экономическая литература, данные периодических изданий, а также интернет-сайтов российских операторов ипотечного жилищного кредитования.

В первой главе работы рассматриваются теоретические и правовые основы ипотечного жилищного кредитования. Вторая глава посвящена положению о субсидиях на предприятии ОАО "Иркутскэнерго". В третьей главе рассматривается анализ двух предприятий ОАО "Иркутскэнерго" и Сбербанк России.

1. Правовые основы ипотечного кредитования

1.1 Закон "Об ипотеке" (понятие, основания возникновения, правила заключения договора)

Государство выполняет регулирующую роль посредством создания правовой основы, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом оказывает влияние на привлечение дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и содействие различным категориям граждан в приобретении жилья.

В России правовое регулирование механизма ипотечного кредитования осуществляется целым рядом законодательных актов, в том числе Гражданским кодексом РФ , законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и постановлением Правительства РФ.

В настоящее время многие эксперты широко интерпретируют понятие ипотеки. Под ипотекой понимаюткак получение кредита под залог недвижимости, так и получение кредита для покупки недвижимости. Понятие "ипотека" ("чистая ипотека") следует рассматривать как способ обеспечения обязательств, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Если кредит выдается на приобретение жилья, то применяется термин "ипотечное (жилищное) кредитование". Для некоторых случаев употребим термин "смешанная ипотека", когда заемщик берет кредит в банке под залог уже имеющегося жилья для приобретения нового. Таким образом, жилищное кредитование и смешанная ипотека – это формы кредитования с той лишь разницей, что в первом случае в качестве обеспечения по такому ипотечному кредиту может выступать как залог, так и поручительство, а во втором случае – только залог недвижимости. При таком количестве терминов сущность понятия не меняется: ипотека – это вид залога, в котором предметом выступает недвижимое имущество.

Законодательством ипотека определена, как правоотношение, в силу которого залогодержатель имеет право удовлетворить свое денежное требование к должнику по обеспеченному обязательству из стоимости заложенной недвижимости преимущественно перед другими кредиторами. Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете [6, С. 28].

В законе "Об ипотеке" содержится перечень требований, которые могут обеспечиваться ипотекой:

1.Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

- в возмещение убытков или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

- в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

- в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

- в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

2.Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

3.Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой (ссылка).

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений настоящего Федерального закона.

Содержание договора об ипотеке:

1.В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

2.Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

3.Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем.

4.Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

5.Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки соответствующих платежей и их размеры, либо условия, позволяющие определить эти размеры (ссылка).

1.1.1 Государственная регистрация ипотеки

Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации. До 2006 года требовалось также нотариальное удостоверение договора, но это требование было признано неоправданным, поскольку институт нотариального удостоверения фактически дублировал функции государственной регистрации. Возложение на учреждение юстиции обязанности по проверке законности подлежащей регистрации сделки совпадал с той же функцией, которая лежит на нотариате.

Помимо материальных расходов участники ипотечного кредитования несли существенные временные издержки при прохождении сразу двух процедур – нотариального удостоверения и государственной регистрации. Данное обстоятельство увеличивало стоимость ипотечного кредитования, снижало его доступность для населения и, как следствие, сдерживало развитие рынка ипотечного жилищного кредитования. За государственную регистрацию договора об ипотеке, включая внесение в "Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним" записи об ипотеке как об обременении прав на недвижимое имущество, взимается государственная пошлина с физических лиц в размере 500 рублей, с организаций – в размере 2000 рублей.

Для государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, должны быть представлены:

- договор об ипотеке и его копия;

- документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений;

- документ об уплате государственной пошлины;

- иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством о госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступления необходимых для ее регистрации документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки. Госрегистрация ипотеки осуществляется путем совершения регистрационной записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи. Данные записи совершаются в очередности, определяемой на основании дат поступления всех необходимых документов в орган, осуществляющий ведение указанного реестра. Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации [9, С. 35].

На все подлинные экземпляры договора об ипотеке вносятся надписи, удостоверяющие проведение государственной регистрации ипотеки, которые содержат:

- полное наименование регистрирующего органа;

- указание на место государственной регистрации ипотеки;

- указание дату и номер государственной регистрации ипотеки.

Данные надписи заверяются подписью государственного регистратора и скрепляются печатью регистрирующего органа. В целях удостоверения проведения государственной регистрации ипотеки используется штамп регистрационной надписи на документах, в котором после слов "Произведена государственная регистрация" указывается слово "ипотека". Территориальный орган Росрегистрации в штампе регистрационной надписи на документах место проведения государственной регистрации ипотеки отражает посредством внесения в данный штамп:

- своего полного наименования;

- номера регистрационного округа, с указанием после него населенного пункта, являющегося местом нахождения территориального органа или его обособленного подразделения (если государственная регистрация осуществлена обособленным подразделением территориального органа).

Государственная регистрация ипотеки может быть отложена, но не более чем на один месяц при следующих условиях:

- в случае непредставлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки, какого-либо - из документов, указанных выше;

- при несоответствии договора об ипотеке, закладной и приложенных к ним документов требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

- необходимости проверки подлинности представленных документов.

Принимая решение об отложении государственной регистрации ипотеки, регистрирующий орган запрашивает необходимые документы или требует устранения выявленных несоответствий. При невыполнении в установленный срок указанных требований в государственной регистрации ипотеки должно быть отказано. При наличии судебного спора по поводу прав на имущество, являющегося предметом ипотеки, или по поводу обращения на него взыскания госрегистрация ипотеки откладывается до разрешения спора судом.

Завершение взаиморасчетов сторон по кредитному или иному договору, т.е. возврат заемщиком займодавцу суммы долга и выплата установленных договором процентов не означает снятия ипотеки с недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки. Для освобождения недвижимого имущества от установленного обременения необходимо совершить особое юридическое действие - погасить регистрационную запись об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В противном случае все лица, которые в будущем обратятся к сведениям Реестра, получат информацию о наличии обременения в виде ипотеки на определенное имущество.

Обычно регистрационная запись прекращается либо на основании заявления законного владельца закладной, либо на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя. В отдельных случаях регистрационная запись погашается на основании решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки [10, С. 35].

На практике для избежание споров и толкований стороны договора об ипотеке в тексте договора указывается порядок погашения регистрационной записи об ипотеке, включая определение сроков подписания совместного заявления займодавцем, а также ответственность стороны, которая уклоняется от совершения действий, направленных на погашение записи об ипотеке.

Стороны подают заявление в свободной форме, однако в нем должна быть ясно выражена воля сторон. Следует указать, что стороны исполнили свои обязательства по кредитному или иному договору, в обеспечение исполнения обязательств которого был заключен договор об ипотеке, не имеют претензий друг к другу и на этом основании ходатайствуют о погашении регистрационной записи об ипотеке в "Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В орган, осуществляющий госрегистрацию прав при погашении записи об ипотеке в Реестре, помимо одного из указанных заявлений представляется документ, подтверждающий полномочия руководителей организаций, либо документ, подтверждающий полномочия представителей сторон на подписание совместного обращения, если оно подписано представителями сторон договора, и документ, подтверждающий полномочия лица, выдавшего доверенность представителю стороны.

Законодатели предусмотрели ответственность органа, регистрирующего ипотеку. Данное положение опирается на общегражданское правило о праве гражданина или юридического лица требовать полного возмещения причиненных ему в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов убытков. Под убытками понимаются - расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

Кроме того, законодателями установлено особое правило об ответственности при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с которым регистрирующие органы несут ответственность за своевременное, полное и точное исполнение своих обязанностей.

Среди всех видов недвижимого имущества законодателем особо (как по своим функциональным характеристикам, так и по правовому регулированию) выделяются земельные участки. Прежде всего, по договору об ипотеке могут быть заложены не все земли, а только те, которые не исключены из оборота и не ограничены в обороте. Участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Перечень изъятых из оборота земельных участков, занятых объектами, которые находятся в федеральной собственности, представлен в Земельном кодексе РФ. Там же приведены виды земельных участков, которые ограниченны в обороте.

Закон прямо запрещает в качестве предмета ипотеки использовать земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности. Установленный запрет не дает возможности под прикрытием договоров об ипотеке совершать мошеннические сделки с государственными и муниципальными участками. В противном случае было бы возможно посредством обращения взыскания вывести определенные земли из государственной и муниципальной собственности [7, С. 30].

Закон не допускает ипотеки части земельного участка, если его площадь меньше установленного минимального размера. Минимальный размер земельного участка устанавливается нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления, причем отдельно для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

1.2 Кредит или займ?

Во многих случаях нередко берут взаймы не только у банков, процедура получения кредитов в которых достаточно сложна, но и у других предприятий, имеющих возможность временно высвободить требуемые средства из своего оборота.

Во всех случаях заимодавец (при заключении договора займа) или кредитор (при заключении кредитного договора) передает свое имущество заемщику, на которое, как правило, начисляются проценты в течение всего срока, пока переданное имущество не будет возвращено. В чем же разница между кредитом и займом?

Первое и основное отличие заключается в том, что кредитором может быть только банк или иная кредитная организация, тогда как заимодавцем - любое юридическое или физическое лицо. Это значит, что две организации, ни одна из которых не имеет лицензии на осуществление банковских операций, не вправе заключить между собой договор, именуемый "кредитным"[4, С. 46].

Второе отличие связано с моментом вступления договора в законную силу. Договор денежного займа по своей юридической природе является реальным, то есть долговые обязательства по нему наступают в момент фактического получения денег от кредитора. В отличие от него, кредитный договор - консенсуальный, поскольку здесь долговые обязательства возникают с момента достижения сторонами соответствующего соглашения о передаче денег должнику.

Еще одно отличие состоит в следующем. Договор займа может быть беспроцентным, а вот кредиты беспроцентными быть не могут. Что касается договора займа, то если он предполагается беспроцентным, в нем обязательно должна прозвучать формулировка о том, что плата за пользование заемными средствами не взимается. В противном случае заимодавец или кредитор все равно могут потребовать уплаты процентов, причем абсолютно законно.

Следующее отличие заключается в предмете договора. Предметом кредитного договора, заключаемого с банком или иной кредитной организацией, являются только денежные средства, сумму которых и начисленные на них проценты заемщик обязуется возвратить по истечении установленного срока. По договору займа одна сторона (заимодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить заимодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

**Государственный кредит** - это урегулированная нормами финансового права деятельность государства, направленная на получение в кредит денежных средств на условиях возвратности, срочности, возмездности и добровольности. Государство выступает в качестве заемщика средств. В отношении других государств РФ может выступать как должником, так и кредитором.

Денежные средства, взятые взаймы у хозяйствующих субъектов, других государств, МВФ и т. п., поступают в распоряжение органов государства, превращаясь в дополнительные финансовые ресурсы. Они могут быть использованы как инвестиционный ресурс, как планируемый бюджетный ресурс, но, как правило, государственные займы в разных формах используются для покрытия бюджетного дефицита.

**Источником погашения государственных займов** и выплаты процентов по ним выступают средства бюджета, где ежегодно эти расходы выделяются в отдельную строку.

Источниками финансирования дефицита федерального бюджета являются: внутренние источники в следующих формах:

- кредиты, полученные РФ от кредитных организаций в валюте РФ;

- государственные займы, осуществляемые путем выпуска ценных бумаг от имени РФ;

- бюджетные ссуды и бюджетные кредиты, полученные от бюджетов других уровней бюджетной системы РФ;

- поступления от продажи имущества, находящегося в государственной собственности;

- сумма превышения доходов над расходами по государственным запасам и резервам;

- изменение остатков средств на счетах по учету средств федерального бюджета;

- внешние источники в следующих формах: государственные займы, осуществляемые в иностранной валюте путем выпуска ценных бумаг от имени РФ;

- кредиты правительств иностранных государств, банков и фирм, международных финансовых организаций, предоставленные в иностранной валюте, привлеченные РФ.

**Государственный кредит** как финансовая категория выполняет **три функции**:

- распределительную, через которую осуществляется формирование централизованных денежных фондов или их использование на принципах срочности, платности и возвратности;

- регулирующую, при реализации, которой, вступая в кредитные отношения, государство вольно или невольно воздействует на состояние денежного обращения, уровень процентных ставок на рынке денег и капиталов, на производство и занятость;

- контрольную, которая в основном контролирует целевое использование средств, сроки их возврата и своевременность уплаты процентов.

Основными видами ценных бумаг по государственному кредиту являются **государственные займы** (например, облигации внутреннего валютного займа - ОВВЗ, облигации федерального займа - ОФЗ), заемные инструменты для международных финансовых рынков (например, евробонды).

В целом государственные займы могут быть классифицированы по следующим признакам. По срокам действия долговые обязательства могут носить краткосрочный характер (до одного года), среднесрочный характер (свыше одного года до пяти лет) и долгосрочный характер (свыше пяти лет до тридцати лет). Все долговые обязательства РФ погашаются в сроки, определяемые конкретными условиями займа, но не могут превышать 30 лет. По субъектам эмиссии займы делятся на выпускаемые Правительством РФ, правительствами субъектов РФ и органами местного самоуправления. По признаку субъектов - держателей ценных бумаг займы могут подразделяться на: реализуемые только среди населения; реализуемые только среди юридических лиц; реализуемые среди юридических лиц и населения [10, С. 46].

По **форме выплаты доходов** займы могут делиться на:

1. процентно-выигрышные, где владельцы долговых обязательств процентного займа получают твердый доход ежегодно путем оплаты купонов или один раз при погашении займа путем зачисления процента к начисленному номиналу ценных бумаг без ежегодных выплат;

2. выигрышные, где владелец получает доход в форме выигрыша в момент погашения облигаций; доход выплачивается только по тем облигациям, которые попали в тиражи выигрышей;

3. беспроигрышные (целевые) займы предусматривают выплату доходов держателям облигаций или гарантируют получение соответствующего товара, спрос на который в момент выпуска займа не удовлетворяется.

Займы также могут делиться по методам размещения на добровольные, размещаемые по подписке, и принудительные. В настоящее время в РФ используются только добровольные займы. Принудительные займы применяются только в тоталитарных государствах. Займы по подписке близки к займам принудительным, поэтому также не применяются.

По форме займы могут быть облигационными, которые предполагают эмиссию, и безоблигационными, которые оформляются подписанием соглашений, договоров, а также путем записей в долговых книгах и выдачи особых обязательств.

1.2.1 Преимущества ипотечного кредита для заемщика и кредитора

На границе земельного участка заёмщика ставили столб с надписью, которая гласила, что эта земля обеспечивает долг.

По сути, для обеспечения выполнения обязательств стороной договора использовался механизм залога. Этот механизм существует уже несколько тысяч лет и является надёжным и эффективным способом защиты интересов кредиторов.

В современной практике понятие ипотека применяется в основном в случаях залога недвижимого имущества при получении кредита. Другими словами, ипотечное кредитование – это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

Ипотечный кредит, как правило, представляет собой долгосрочный кредит с обязательством возврата в обозначенный договором срок и выплаты процентов по кредиту. Такой кредит предоставляется для приобретения недвижимости под залог данной недвижимости в качестве обеспечения обязательства. Механизм залога означает, что у собственника ограничиваются права на распоряжение залоговым имуществом, а кредитор имеет право при определённых условиях нарушения договора на обращение взыскания на заложенное имущество. Кредитор (то есть залогодержатель) имеет право в случае не возврата долга получить компенсацию за счёт заложенного имущества (предмет залога может быть передан залогодержателю в физической форме или в форме документально зафиксированного права на его получение в виде залогового обязательства) [15, С. 88].

Кредиторами обычно выступают банки или другие кредитные организации, выдающие ипотечные кредиты заёмщикам на основании оценки их кредитоспособности и осуществляющие последующее обслуживание выданных ипотечных кредитов.

Важно осознавать, что ипотечное кредитование подразделяется на жилищную ипотеку и на коммерческую, о существовании которой нередко забывают при упоминании ипотечного кредитования. Коммерческая ипотека включает в себя ипотечные кредиты на коммерческую недвижимость для физических и юридических лиц.

Одним из преимуществ ипотеки для кредитора является то, что она даёт преимущество ипотекодержателю перед другими кредиторами, если таковые имеются. В данном случае речь идёт, в первую очередь, о коммерческой ипотеке. Также стоит отметить широкие возможности рефинансирования ипотечных кредитов в силу стандартизации кредитных продуктов и процессов.

Помимо того, что сегмент ипотечного кредитования в России на сегодняшний день переживает период роста, он также имеет очень большой потенциал развития как со стороны спроса, так и стороны предложения. Со стороны спроса это обеспечивается ростом доходов населения, повышением грамотности населения в области ипотечного кредитования и его преимуществ, а также общим ростом спроса населения на банковские кредиты. Со стороны предложения рост сегмента ипотечного кредитования обеспечивается такими факторами, как постепенное формирование рынка ипотеки на протяжении нескольких лет, планомерное улучшение законодательной базы для ипотечных кредиторов, создание федеральной системы ипотечного кредитования, осознание многими банками значимости ипотеки для собственного успешного развития. Аналитики прогнозируют более бурный рост на сегменте жилищной ипотеки, в силу того, что на сегменте коммерческой ипотеки база для роста уже относительно велика.

К преимуществам ипотечного кредитования, очевидно, относится и то, что, если заёмщик не возвращает в установленный в договоре срок долг по кредиту, кредитор имеет право распорядиться недвижимостью по своему усмотрению. Вследствие того, что недвижимость долговечна, её цена достаточно стабильна и имеет тенденцию к увеличению в долгосрочной перспективе, у кредитора низки опасения не возврата долга, и есть основания для долгосрочного отвлечения финансовых ресурсов. Таким образом, этот способ кредитования обеспечивает достаточно высокую защиту интересов кредиторов.

Что касается процентной ставки по ипотечному кредиту, то она устанавливается банком с учётом основных рисков. Так или иначе, банки страхуют себя от любых рисков, которые связаны с возможной инфляцией и значительным изменением валютного курса. Кредитный риск, или риск неуплаты учитывается банком при оформлении залога, который значительно снижает риск того, что банк потеряет свои деньги. В дополнение к этому тщательно проверяется кредитоспособность заёмщика, часто вводится ряд ограничений на объём ежемесячных выплат последнего. Риск досрочного погашения кредита по ипотеке также является существенным для банка. В большинстве случаев, банки позволяют досрочно погасить кредит [14, С. 28].

Хотя некоторые из них оговаривают некоторые сроки, в период которых досрочное погашение долга невозможно. Понятно, что досрочное погашение кредита влечёт за собой получение кредитором большой суммы денег, которую необходимо реинвестировать. Дело в том, что кредитор не может заранее знать, когда произойдет досрочное погашение, которое, как правило, происходит в момент самой низкой процентной ставки. Кроме перечисленных рисков существуют имущественные риски, а именно риски, которые имеют отношение к объекту залога. Если квартира, которую передали в залог, например, пострадает от пожара и будет непригодна для проживания, то в этом случае обязательства заёмщика по ипотеке не прекратятся. В этом случае риски повреждения имущества подлежат страхованию, и в случае наступления страхового случая деньги выплачивает не заёмщик, а страховая компания, в которой застрахован последний.

Среди всех видов существующих страховок на рынке ипотеки следует выделить два основных риска, которые подлежат страхованию. Первый риск – это наступление нетрудоспособности заемщика, второй – риск повреждения залогового объекта. Расходы по этим видам страхования, конечно, возлагаются на заемщика и составляют по сумме около 1,5% стоимости получаемого кредита.

Большинство случаев ипотечного кредитования имеют длительный срок – до 30 лет. В стандартном варианте ипотеки выплачиваемый процент по полученному кредиту фиксируется на весь срок. Понятно, что такой вариант является наилучшим, если уровень инфляции низкий. Устанавливается достаточно высокий, но в, то, же время строго фиксированный процент по ипотечному кредиту. В результате, при благоприятных условиях, кредитор получает от заёмщика значительную сумму переплаты.

Представляется очевидным, что, если в период всего срока кредитования произойдет повышение уровня инфляции, то кредитор может не вернуть свои деньги, которые он ссудил заёмщику. В этом случае банками применяются различные варианты кредитов, в которых присутствуют переменные процентные ставки. Но такие ставки весьма сложно рассчитываются и не всегда точно отражают уровень существующей инфляции. Именно по этой причине для того, чтобы привлечь заемщиков для этого вида кредита, процентные ставки по нему устанавливаются ниже, чем по кредиту с фиксированной процентной ставкой.

В качестве ещё одного преимущества ипотечного кредитования для кредитора можно отнести высокую диверсификацию кредитного риска в связи с большим количеством заёмщиков.

Среди основных преимуществ ипотечного кредита для банков можно выделить следующие:

1. Недвижимость как надёжный способ защиты интересов кредиторов - недвижимость долговечна, её цена имеет тенденцию к увеличению в долгосрочной перспективе, у кредитора низки опасения не возврата долга. В случае же не возврата кредитор распоряжается объектом недвижимостью по своему усмотрению.

2. На случай непредвиденных обстоятельств, делающих невозможными дальнейшие выплаты по кредиту заёмщиком, сделки ипотечного кредитования, как правило, страхуются поручителями, несущими ответственность (в т.ч. финансовую) за этот кредит в случае неспособности его взявшего выплачивать деньги.

3. Диверсификация кредитного риска - осуществляется за счёт большого и увеличивающегося в ближайшей перспективе количества заёмщиков.

4. Учёт основных рисков кредитора в процентной ставке по ипотечному кредиту. Процентная ставка по ипотечному кредиту устанавливается с учётом основных рисков кредитора и, таким образом, банки страхуются от ситуаций неопределённости и их, негативных для себя последствий.

5. Кредитор получает значительную сумму переплаты от заёмщика (в % от стоимости объекта недвижимости). При существующих процентных ставках и сроках ипотечного кредитования кредитор получает от заёмщика большую сумму переплаты, которая зачастую достигает 100% и более от стоимости жилья.

6. Возможность получения прибыли от данного клиента за счёт продаж ему дополнительных банковских продуктов. Здесь имеются в виду сопровождение сделок, консультации, дополнительные услуги.

В заключение приведу немного информации в области ипотечного кредитования в нашем городе. По итогам первого полугодия 2008 года ведущие компании города около 50% возводимых квартир продали в кредит. К концу года прогнозируется рост доли ипотечных сделок на первичном рынке, которые могут достичь 70% от общего объёма продаж. При существующих ценах каждый выданный ипотечный кредит позволяет кредиторам неплохо заработать: средняя ставка в Иркутске на ипотеку составляет 9-11% годовых в рублях, а кредит, в основном, выдаётся на 10 лет и более. Таким образом, для заёмщика переплата, по итогам его погашения, достигает 100% от стоимости жилья.

Очевидно, подобная значительная сумма переплаты невыгодна для заёмщиков. Поэтому кредиторы, особенно крупные банки, открывают дополнительные комфортабельные ипотечные офисы, где в располагающей для этого обстановке идут переговоры с клиентами, подписываются все необходимые бумаги. Таким образом, они получают своих клиентов, которые, в свою очередь, охотнее идут в такие специализированные офисы. А за счёт огромной суммы переплаты заёмщиками открытие такого специального ипотечного офиса окупается достаточно быстро [13, С. 45].

1.2.2 Классификация ипотечных кредитов

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам.

1. По объекту недвижимости:

- земельные участки;

- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

- на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей);

- строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций. Данное кредитование строительства жилья происходит поэтапно: каждый последующий платеж осуществляется только после завершения его предыдущего этапа.

3. По виду кредитора:

- банковские;

- небанковские.

4. По виду заемщиков:

- как субъектов кредитования:

- кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;

- кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;

- по степени аффилированности заемщиков кредиты могут предоставляться:

- сотрудникам банков;

- сотрудникам фирм — клиентов банка;

- клиентам риэлтерских фирм, клиенты;

- лицам, проживающим в данном регионе;

- всем желающим.

5. По срокам кредитования.

6. По способу амортизации долга:

-постоянный ипотечный кредит;

- кредит с переменными выплатами;

- кредит с единовременным погашением согласно особым условиям.

7. По виду процентной ставки:

- кредит с фиксированной процентной ставкой;

- кредит с переменной процентной ставкой.

8. По возможности досрочного погашения:

- с правом досрочного погашения;

- без права досрочного погашения;

- с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

10. По степени обеспеченности (величине первоначального платежа). Сумма кредита может составлять от 50 до 100% стоимости заложенного имущества.

Кроме того, ипотечные кредиты могут быть:

- обычные и комбинированные (выдаваемые несколькими кредиторами);

- субсидируемые и выдаваемые на общих условиях.

Одним из видов кредитования населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.

1.3 Долгосрочный ипотечный жилищный кредит

Долгосрочный ипотечный жилищный кредит – это кредит, предоставленный на срок 3 года и более соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

Стандартная операция получения ипотечного жилищного кредита состоит из следующих основных этапов:

1. предварительная квалификация (одобрение) заемщика. Заемщик должен принять всю необходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кредита, о своих правах и об обязанностях при заключении кредитной сделки. Кредитор, в свою очередь, оценивает возможность потенциального заемщика возвратить кредит;

2. оценка кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы ипотечного кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки. Указанная процедура именуется андеррайтинг заемщика. Кредитор проверяет информацию, предоставленную заемщиком, оценивает его платежеспособность и принимает решение о выдаче кредита или дает мотивированный отказ. При положительном решении кредитор рассчитывает сумму кредита и формулирует другие важные условия его выдачи (срок, процентную ставку, порядок погашения);

3. подбор квартиры, соответствующей финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора. Заемщик вправе поднять себе жилье как до обращения к кредитору, так и после. В первом случае продавец жилья и потенциальный заемщик подписывают предварительный договор купли - продажи жилого помещения, предусматривающий преимущественное право покупки данного жилья потенциальным заемщиком по согласованной сторонами цене в обусловленный сторонами срок. В этом случае кредитор оценивает жилье с точки зрения обеспечения возвратности кредита, а также рассчитывает сумму кредита исходя из доходов заемщика, вносимого первоначального взноса и стоимости жилья. Во втором случае потенциальный заемщик, уже зная сумму кредита, рассчитанную кредитором, может подобрать подходящее по стоимости жилье и заключить с его продавцом сделку купли - продажи при условии, что кредитор будет согласен анализировать приобретаемое жилье в качестве подходящего обеспечения кредита;

4. оценка жилья - предмета ипотеки с целью определения его рыночной стоимости. Следом подбора квартиры для покупки в кредит оценщик, услуги которого оплачивает заемщик, осуществляет независимую оценку выбранного заемщиком жилья, а кредитор соотносит ее с размером выдаваемого кредита;

5. заключение договора купли - продажи квартиры между заемщиком и продавцом жилья и заключение кредитного договора между заемщиком и кредитором, приобретение жилья заемщиком и переход его в залог кредитору по договору об ипотеке или по закону. В случае положительного решения кредитор заключает с заемщиком кредитный договор, а заемщик вносит на свойский банковский счет собственные денежные средства, которые он планирует использовать для оплаты первоначального взноса [48, С. 25].

2. Поддержка молодых специалистов по программе ООО "ИСБК"

2.1 Характеристика, организационная структура ООО "Иркутская Энергосбытовая компания" Восточного отделения

ООО "Иркутская Энергосбытовая компания" является структурным подразделением ОАО "Иркутскэнерго". В составе "Иркутской Энергосбытовой компании" Восточное отделение, занимается поставкой бесперебойной и качественной электроэнергией юридическим лицам в Эхирит-Булагатском районе.

В зону обслуживания Восточного отделения входят: Иркутско-сельский район, Эхирит-Булагатский район, Качугский, Осинский, Боханский, Усть-Удинский, Жигаловский, Баяндаеский, Ольхоский. Под контролем находится 8 производственных участков в этих районах, на каждом из которых есть начальник производственного участка. В состав Восточного отделения входит обособленное структурное подразделение, расположенное с. Хомутово.

Руководство отделением осуществляет начальник, а в его отсутствие заместитель начальника. Начальник отделения непосредственно подчиняется директору ООО "ИЭСБК". Руководитель осуществляет свою деятельность под контролем главного инженера, служб и отделов ООО "Ируктскэнергосбыт".

Целью деятельности отделения является получение ООО "Иркутскэнергосбыт" прибыли путем эффективного энергоснабжения потребителей Иркутской области, а также обеспечение надежного функционирования и сбалансированного развития Иркутской энергосистемы в составе Единой энергетической системы России.

Отделение в своей деятельности руководствуется документами:

1. Положение о Восточном отделении;

2. Федеральным Законом РФ;

3. Гражданским Кодексом РФ;

4. Приказами Министерства энергетики РФ;

5. Приказы и распоряжения ООО "ИЭСБК";

6. Государственными стандартами;

7. Правилами устройства электроустановок;

8. Правилами учета электрической энергии;

9. Порядком расчета технологических потерь электроэнергии при передачи по электрическим сетям;

10. Инструкцией по определению потерь электроэнергии в трансформаторах;

11. Правилами пожарной безопасности;

12. Коллективным договором;

13. Должностными инструкциями.

В структуру отделения входят несколько отделов:

- Договорной отдел. Занимающийся рассмотрением заявок предприятия различных форм собственности, населения на отпуск электрической энергии и мощности, определение их договорных величин, оформление подключения потребителей к энергосети. Подготовкой и заключением договоров энергоснабжения для поставки, купли-продажи электрической энергии. Своевременное информирование потребителей электрической энергии по всему кругу вопросов, связанных с изменениями и дополнениями договорных условий.

- Группа по реализации электрической энергии. Занимается проведением расчетов за электроэнергию. Прогнозированием потребления электроэнергии и мощности. Взаимодействует с органами соц. Защиты, администрацией муниципальных образований. Осуществлением постоянного контроля за своевременным поступлением денежных средств за отпущенную электроэнергию.

- Бухгалтерская группа. Ведение бухгалтерского учета основных средств, материальных и денежных ценностей. Подготовкой документов по всем хозяйственным операциям отделения. Ведение складского учета. Учет горюче-смазочных материалов.

- Юридический отдел. Ведение претензионно-исковой работы с потребителями, нарушающими исполнение договоров. Рассмотрение споров в арбитражных органах. Рассмотрение жалоб от населения на выход из строя бытовой техники из-за качества электроэнергии. Рассмотрение жалоб между субабонентами и абонентами. Работа с письмами и жалобами от потребителей электроэнергии.

- Группа технического аудита. Принятие мер к ликвидации задолженности потребителей. Выявление без учетного потребления электроэнергии. Составление актов технического осмотра энергоустановок. Контроль правильности работы расчетных приборов коммерческого учета электроэнергии. Обеспечение и контроль замеров электрических нагрузок в режимные дни. Введение надзора за правильностью применения графиков ограничения и отключения потребителей. Составление актов на ликвидацию энергоустановок.

Обязанности начальника отделения: планировать, распределять и контролировать работу сотрудников отделения; выполнять установленные показатели деятельности отделения; осуществлять контроль над исполнением договоров; осуществлять контроль над соблюдением работниками должностных инструкций; контролировать трудовой распорядок, технику безопасности, охрану труда предприятия. Соблюдать правила пожарной безопасности; разработка предложений по награждению, наказанию работников; организовывать повышение квалификации.

контролер

оператор

техник

Инженер-инспектор

Дневник выполнения практики

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Дата | Описание выполненной работы | Отметка руководителя |
| 1 | 14.01. – 28.01.08. | Изучение положения о Восточном отделении ООО "Иркутская Энергосбытовая компания" |  |
| 2 | 29.01-11.02. | Изучение должностных инструкций |  |
| 3 | 12.02-18.02. | Участие в проведении ежегодной инвентаризации дебиторской задолженности, подписание актов-сверки с потребителями |  |
| 4 | 19.02-25.02. | Отправка счет-фактур юридическим лицам |  |
| 5 | 26.02-5.03 | Оформление в составлении актов на ограничение введение режима потребления электроэнергии |  |
| 6 | 6.03-10.03. | Формирование перечня необходимых нормативно-правовых актов для теоретической части диплома |  |
| 7 | 11.03-17.03. | Изучение положения о выдачи субсидий сотрудникам ОАО "Иркутскэнерго" |  |
| 8 | 18.03-24.03. | Формирование приложений для второй части диплома на основе договора о предоставлении субсидий за счет средств работодателя на получение ипотеки |  |
| 9 | 25.03-4.04.08 | Изучение информации о предоставлении ипотечного кредитования сотрудникам ОАО "Иркутскэнерго" от банка-сотрудника "Газпромбанк" |  |

2.2 Анализ экономической деятельности ООО "Иркутская Энергосбытовая Компания"

ООО "Иркутская Энергосбытовая Компания" была создана 11 апреля 2008 г.

Основным приоритетом Компании является качественная и бесперебойная поставка электроэнергии своим потребителям, внимательное отношение к клиентам и их нуждам. Мы высоко ценим те ценные наработки и достижения, которые были достигнуты нами на протяжении 55-летней истории "Энергосбыта" и будем постоянно совершенствовать их в новом статусе.

Согласно постановления от 17 декабря 2008 г. N 46-П "О смене организации, осуществляющей функции гарантирующего поставщика" ООО "Иркутская Энергосбытовая Компания" был присвоен статус гарантирующего поставщика.

ООО "Иркутская Энергосбытовая Компания" обслуживает около 300 тыс. бытовых абонентов и более 8 000 юридических лиц и осуществляет свою деятельность на территории Иркутской области.

В структуре Компании9 отделений, расположенные в городах: Иркутск, Братск, Ангарск, Саянск, Тулун, Усолье-Сибирское, Черемхово, Усть-Илимск.

Качество финансового управления в ООО "Иркутская сбытовая компания" - значительно превосходит минимальные требования, предъявляемые законодательством, и общие стандарты, сложившиеся в России. Руководство компании, состоящее из молодых и компетентных специалистов, имеет собственные профессиональные стимулы повышать прозрачность компании, благодаря чему ее привлекательность для рынков капитала со временем должна повыситься. В то же время, поскольку компания работает в отрасли, являющейся объектом жесткого регулирования со стороны государства, и ее перспективы весьма неопределенны в силу предстоящей реформы энергетической отрасли России, компания по-прежнему в очень большой степени зависит от действий правительства и ряда влиятельных групп, а так же непосредственно головной компания "Иркутскэнерго". Как следствие, возможности компании по внедрению передовой международной практики корпоративного управления ограничены [7, С. 21].

Финансовая отчетность предприятия - это система показателей, характеризующих условия и финансовые результаты его работы за фиксированный период времени. Активы предприятия - это хозяйственные ресурсы использованные, проданные или подлежащие потреблению в течение одного отчетного периода (оборотные активы), либо средства, которые используются больше одного отчетного периода (необоротные активы).

Краткосрочные обязательства - обязательства, которые должны быть оплачены или погашены в течение года или операционного цикла.

Долгосрочные обязательства - обязательства, которые не должны быть оплачены или погашены в течение года или операционного цикла.

Собственный капитал - это остаточная стоимость активов предприятия после вычета обязательств.

Вклады - первоначальные инвестиции владельцев и дополнительные взносы, сделанные в течение всего периода деятельности предприятия.

Нераспределенная прибыль - это накопленная прибыль предприятия и не распределенная между акционерами в виде дивидендов.

Отчет о финансовых результатах считается наиболее важным документом финансовой отчетности, так как он содержит сведения о результатах деятельности предприятия. Он состоит из четырех элементов.

Доходы - приток или другое увеличение активов предприятия или уменьшение его задолженности в результате основной деятельности.

Расходы - отток или другое использование активов предприятия в результате основной деятельности.

Анализ хозяйственной деятельности фирмы состоит из двух тесно взаимосвязанных разделов: финансового анализа и производственного управленческого анализа.

Основными задачами анализа хозяйственной деятельности являются:

1. Общая оценка финансового состояния предприятия: анализ динамики изменения основных финансовых показателей;

2. Анализ стоимостной динамики производства и сбыта: анализ себестоимости, анализ динамики и структуры реализации продукции, анализ политики компании в отношении запасов (как готовой продукции, так и сырья/материалов);

3. Анализ дебиторской и кредиторской задолженности: анализ структуры и динамики каждого вида задолженности, оценка влияния каждого вида задолженности на финансово-экономическое состояние компании.

Анализ кредитно-заемной политики: анализ условий привлечения кредитных средств, целесообразности их привлечения и эффективности использования.

Анализ условно-постоянных и условно-переменных расходов: разделение расходов компании на условно-переменные и условно-постоянные, анализ динамики и структуры их изменения, описание и анализ расчетов с бюджетами всех уровней и внебюджетными фондами (включая анализ учетной политики компании), определение точки безубыточности.

Определение и анализ основных финансово-экономических проблем предприятия.

В целом, финансовое положение компании можно охарактеризовать как стабильное. Однако проанализировав финансовое положение компании более детально можно констатировать несколько отрицательных моментов. В 2009 году выручка в компании выросла по сравнению с 2008 годом на 13%. Так же увеличилась и себестоимость на 9%. Валовая прибыль так же увеличилась – на 17%. Коммерческие расходы увеличились на 19%, а вот расходы на управление снизились на 7%. Прибыль от продаж увеличилась на 32%. Эти тенденции весьма положительно характеризуют финансовое положение компании. Однако этого не достаточно для более ясной картины необходим комплексный анализ. В связи с ростом прибыли увеличилась и сумма процентов к уплате и к получению. Рост наблюдается и в операционных доходов, и расходах. За счет этого, чистая прибыль снизилась на 23% по сравнению с 2008 годом.

Таблица 2.1 Динамика показателей прибыли по сравнению с прошлым годом

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2008 год | 2009 год | Отклонение | |
| абсолютное | % |
| Доходы и расходы по обычным видам деятельности | | | | |
| 1. Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг, тыс. р. | 6330138 | 7165844 | 826706 | 113 |
| 2. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, тыс. р.  % к выручке | 3363264  53,1 | 3678 964  51,3 | 315700  2,2 | 109 |
| 3. Валовая прибыль, тыс. р.  % к выручке | 2975874  47,01 | 3486880  48,6 | 511006  1,033 | 117 |
| 4. Коммерческие расходы, тыс. р.  % к выручке | 1190865  18,8 | 1418939  19,8 | 228074  1,0 | 119 |
| 5.Управленческие расходы, тыс.р.  % к выручке | 765564  12,09 | 715777  9,98 | -49787  -2,11 | 93 |
| 6. Прибыль (убыток) от продаж (реализации), тыс. р.  % к выручке | 1019445  16,1 | 1352164  18,8 | 332719  2,7 | 132 |
| Прочие доходы и расходы | | | | |
| 7. Проценты к получению, тыс. р. | 5445 | 2268 | -3177 | 42 |
| 8. Проценты к уплате, тыс.р. | 35294 | 102200 | 66906 | 289 |
| 9. Доходы от участия в других организациях, тыс. р. | - | - | - | - |
| 10. Прочие операционные доходы, тыс. р. | 126338 | 865401 | 739063 | 685 |
| 11. Прочие операционные расходы, тыс. р. | 390580 | 1504377 | 1113797 | 385 |
| 12. Внереализационные доходы, тыс. р. | - | - | - | - |
| 13. Внереализационные расходы, тыс. р. | - | - | - | - |
| 14. Прибыль (убыток) до налогообложения (бухгалтерская прибыль), тыс. р. | 725354 | 613256 | -112098 | 84 |
| 15. Отложенные налоговые активы, тыс. р. | - | - | - | - |
| 16. Отложенные налоговые обязательства, тыс. р. | 15534 | 16600 | 1066 | 107 |
| 17. Текущий налог на прибыль, тыс.р. | 187105 | 200769 | 13564 | 107 |
| 18. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода, тыс. р. | 512251 | 395987 | -116264 | 77 |

По данным таблицы 2.2 (отчет о прибылях и убытках) динамика большинства показателей положительная. Выручка в отчетном периоде увеличилась по сравнению с предыдущим, что в абсолютных отклонениях составило 826706 т. руб., а в динамике 133%. По всем показателям наблюдается рост, а именно:

- с/с увеличилась на 315700 т. руб., в динамике на 109%

- прибыль от продаж на 332719 т. руб., в динамике на 132%

- прибыль до налогообложения уменьшилась на 112098 т. руб., в динамике на 16%

- чистая прибыль уменьшилась на 116264 т. руб., в динамике 23%.

Таблица 2.2 Анализ изменения чистой прибыли по факторам, тыс. р.

|  |  |
| --- | --- |
| Факторы | Изменение чистой прибыли  ( +увеличение; - снижение) |
| Изменение чистой прибыли - всего  В том числе за счет изменения: | -116264 |
| Суммы выручки | - |
| Уровня себестоимости в % к выручке | 2,2 |
| Уровня коммерческих расходов в % к выручке | 1,0 |
| Уровня управленческих расходов в % к выручке | - |
| Суммы процентов к получению | - |
| Суммы процентов к уплате | - |
| Суммы доходов от участия в других организациях | - |
| Суммы доходов от прочих операций | - |
| Суммы расходов от прочих операций | - |
| Суммы доходов от внереализационных операций | - |
| Суммы расходов от внереализационных операций | - |
| Суммы отложенных налоговых активов | - |
| Суммы отложенных налоговых обязательств | - |
| Суммы текущего налога на прибыль | - |

По данным, приведенным в таблице 2.2, изменение чистой прибыли произошло за счет увеличения себестоимости, а так е за счет увеличения управленческих расходов.

Таблица 2.3 Динамика показателей рентабельности по сравнению с 2008 годом

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2008 год | 2009год | Отклонение |
| 1.Средняя величина активов, тыс.р. | 2070886 | 1698580 | -372306 |
| 2.Средняя величина собственного капитала, тыс.р. | 4151718 | 4337640 | 185922 |
| 3.Выручка от реализации (без НДС), тыс. р. | 6330138 | 7165844 | 826706 |
| 4. Бухгалтерская прибыль, тыс.р. | 725354 | 613256 | -112098 |
| 5.Чистая прибыль, тыс.р. | 512251 | 395987 | -116264 |
| 6.Рентабельность активов, % | 24,7 | 23,3 | -1,4 |
| 7.Рентабельность собственного капитала, % | 12,3 | 9,1 | -3,2 |
| 8.Рентабельность инвестиций, % |  |  |  |
| 9.Рентабельность продукции, % | 15,2 | 10,7 | -4,5 |

Данные таблицы 2.2. показывают, что средняя величина активов предприятия существенно снизилась, такая же тенденция наблюдается по показателям чистой прибыли, бухгалтерской прибыли. Соответственно, происходит снижение рентабельности собственного капитала, и рентабельности продукции.

Таблица 2.4 Состав и структура имущества предприятия

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | На начало  2009 года,  тыс. р. | В % к  имуществу | На конец 2009 года,  тыс. р. | В % к  имуществу | Отклонение  (гр. 4 – гр.2) |
| Актив |  |  |  |  |  |
| Всего имущества в том числе: | 6454510 | 100 | 6556363 | 100 | 101853 |
| внеоборотные активы | 2070886 | 32,08 | 1698580 | 25,9 | -372306 |
| Оборотные активы, в том числе: | 4383624 | 67,92 | 4857783 | 74,1 | 474159 |
| материальные оборотные средства | 2076365 | 32.1 | 1535943 | 23 | -540422 |
| Дебиторская задолженность | 2066703 | 32 | 3178211 | 48,4 | 1111608 |
| денежные средства и краткосрочные финансовые вложения | 240556 | 2,1 | 143499 | 3,6 | -97057 |
| Реальные активы (справочно) | - | - | - | - | - |
| Пассив |  |  |  |  |  |
| Собственные средства, в том числе: | 645410 | 100 | 6556363 | 100 | 101853 |
| - собственные оборотные средства | 4151718 | 64,4 | 4337640 | 66,2 | 185922 |
| Заемные средства, в том числе: | 2302792 | 35,6 | 2218723 | 33,8 | -84069 |
| - долгосрочные кредиты и займы | 474271 | 7,3 | 475820 | 7,2 | 1549 |
| - краткосрочные кредиты и займы | 1826625 | 28,2 | 1740231 | 26,5 | -86394 |
| - кредиторская задолженность, в том числе: | 1896 | 0,03 | 2672 | 0,04 | 776 |
| по расчетам с поставщиками | - | - | - | - | - |
| Задолженность по не товарным операциям (по оплате труда, социальному страхованию и обеспечению, внебюджетным платежам, расчетам с бюджетом и др.) | - | - | - | - | - |

В структуре имущества предприятия так же за отчетный год произошли структурные изменения. Стоимость имущества в целом за год увеличилось на 101853 тыс. рублей. Внеоборотные активы снизились на 372306 тыс. руб., оборотные активы увеличили свою стоимость на 474159 тыс. руб., материальные оборотные средства снизились на 540422 тыс. руб. Так же 2009 год характеризуется в данном ключе увеличением дебиторской задолженности на 111608 тыс. руб., а так же снижением денежных средств на 97057 тыс. рублей. Таким образом, наибольшее влияние на изменение актива баланса за 2009 год оказали оборотные активы. Что касается пассива баланса, то его можно охарактеризовать следующим образом. Собственные средства увеличились за год на 101853 тыс. руб. На их изменение в наибольшей степени повлияло изменение собственных оборотных средств – на 185922 тыс. руб. Заемные средства хоть и в наименьшей степени повлияли на изменение пассива, однако их вклад так же значителен и составляет – 84069. В финансовом анализе так же очень важно отследить движение собственных оборотных средств. Данные представлены в Таблице 2.5

Таблица 2.5 Анализ наличия и движения собственных оборотных средств за 2009 год, тыс. р.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | На начало года | На конец года | Отклонение |
| I.Капитал и резервы, всего | 25555103 | 3114880 | -22440223 |
| Прибавляется:  Доходы будущих периодов | - | - | - |
| Исключаются:  Задолженность по взносам в уставный капитал |  |  |  |
|  |  |  |
| II.Собственный капитал предприятия | 4151718 | 4337640 | 185922 |
| Прибавляются:  Долгосрочные обязательства, всего | 474271 | 475820 | 1549 |
| Исключаются:  Внеоборотные активы, всего | 2070886 | 1698580 | -372306 |
| III.Собственные оборотные средства | 4383624 | 4857783 | 474159 |
| Изменение собственных оборотных средств за счет изменения: |  |  |  |
| 1) оборотной части уставного капитала (включая добавочный) капитала | - | - | - |
| 2) величины резервного капитала |  |  |  |
| 3) суммы нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) | 1230563 | 1684722 | 454159 |
| 4)величины незавершенного строительства | - | - | - |
| 5) величины долгосрочных финансовых вложений и т.п. | - | - | - |

Данные, приведенные в таблице 2.5 можно охарактеризовать следующим образом: капитал Иркутской энергосбытовой компании снизился на 22440223 тыс. рублей. Однако собственный капитал увеличился на 185922 тыс. руб. Это свидетельствует о постоянном движении оборотных средств предприятия.

Таблица 2.6 Изменение абсолютных показателей финансовой устойчивости предприятия за2009 год, тыс. р.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | На начало года | На конец года | Отклонение |
| 1. Запасы (З) | 645410 | 1556363 | 101853 |
| 2. Собственные оборотные средства (СОЗ) | 2076365 | 4337640 | -540422 |
| 3. Краткосрочные кредиты и займы | 1826625 | 475820 | -86394 |
| 4. Краткосрочная задолженность поставщикам  ( непросроченная) | 1896 | 2672 | 776 |
| 5. Векселя к уплате (непросроченные) | - | - | - |
| 6. Авансы полученные | - | - | - |
| 7. Нормальные источники формирования запасов (НИФЗ) | 240556 | 143499 | -97057 |
| 8. Излишек (+), недостаток (-) СОЗ для покрытия запасов (стр.2 - стр.1) | 1430955 | 2781277 | 1350322 |
| 9. Излишек (+), недостаток (-) НИФЗ для покрытия запасов (стр.7 - стр.1) | -404854 | -1412864 | 1008010 |

Данные таблицы 2.6 свидетельствуют о неустойчивом финансовом положении Иркутской энергосбытовой компании. В частности отрицательно на неустойчивое положение компании повлияло недостаток нормальных источников финансирования, снижение собственных оборотных средств, а так же недостаток запасов.

Таблица 2.7 Изменение относительных показателей финансовой устойчивости предприятия

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | На начало 2009 года | На конец 2009года | Отклонение |
| Характеризующие состояние оборотных  средств |  |  |  |
| 1. Коэффициент обеспеченности запасов  Собственными оборотными средствами | 2,2 | 1,6 | -0,6 |
| 2. Коэффициент маневренности собственных средств | 0,8 | 0,7 | 0,1 |
| 3. Коэффициент чистых мобильных средств | 0,6 | 0,6 | - |
| Характеризующие состояние основных средств |  |  |  |
| 4. Индекс постоянного актива | 0,6 | 0,8 | 0,2 |
| 5. Коэффициент долгосрочного привлечения заемных средств | 0,4 | 0,5 | 0,1 |
| 6. Коэффициент накопления амортизации ( износа) | 0,12 | 0,15 | 0,03 |
| 7. Интенсивность накопления износа | 0,15 | 0,18 | 0,03 |
| 8. Коэффициент реальной стоимости в имуществе предприятия: |  |  |  |
| а) основных и материальных оборотных средств | 0,2 | 0,3 | 0,1 |
| б) основных средств | 0,8 | 0,7 | -0,1 |
| Характеризующие финансовую независимость предприятия в целом |  |  |  |
| 9. Коэффициент автономии (независимости) | 0,6 | 0,55 | 0,05 |
| 10. Коэффициент соотношения заемных и собственных средств | 0,6 | 0,6 | - |

Анализ относительных показателей финансовой устойчивости, приведенный в таблице 2.7 характеризует Иркутскую энергосбытовую компанию не с положительной стороны. За 2009 год наблюдается снижения коэффициента обеспеченности запасами, а так же коэффициента маневренности собственных средств. Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме и равен отношению разности между суммой всех источников собственных средств и стоимостью внеоборотных активов к сумме всех источников собственных средств и долгосрочных кредитов и займов. Рекомендуемое значение - 0,5 и выше. Коэффициент чистых мобильных средств остался на том же уровне. Индекс постоянного актива увеличился на 0,03. В целом значение коэффициентов, характеризующих состояние основных средств находятся на уровне норматива, поэтому можно констатировать, что состояние основных средств Иркутской энергосбытовой компании весьма положительно. Коэффициенты, характеризующие финансовую независимость предприятия так же недалеки от своего нормативного значения. Здесь так же можно отметить положительную динамику, в сравнении с 2008 годом.

Показатели эффективности использования ресурсов предприятия и их анализ представлен в следующей таблице 2.8.

Данный анализ выявил положительные тенденции показателей. Так, например анализ отразил положительную динамику выработки на одного работника, отразил увеличение фондоотдачи, итак же ресурсоотдачи.

Таблица 2.8 Изменение показателей эффективности использования ресурсов предприятия

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2008 год | 2009 год | Темп изменения, % |
| 1. Выручка от продажи, работ, услуг, тыс.р. | 6330138 | 7165844 | 826706 |
| 2. Бухгалтерская прибыль, тыс.р. | 725354 | 613256 | -112098 |
| 3. Средняя величина авансированного капитала (активов), тыс.р. | 4383624 | 4857783 | 474159 |
| 4. Среднесписочная численность работников, чел. | 245 | 256 | 9 |
| 5. Среднегодовая стоимость основных производственных фондов, тыс.р. | 9447968 | 10236920 | 788952 |
| 6. Среднегодовая выработка на 1 работника, р. | 256 | 300 | 44 |
| 7. Фондоотдача, р. | 0,67 | 0,7 | 0,02 |
| 8. Ресурсоотдача (коэффициент оборачиваемости авансированного капитала) | 0,23 | 0,25 | 0,02 |

Данные, приведенные в таблице 2.9 положительно характеризуют оборачиваемость оборотных средств в компании. В 2009 году наблюдается снижение продолжительности одного оборота, это весьма положительно характеризует компанию в этом ключе. В том числе и повышение высвобождаемости оборотных средств.

Таблица 2.9 Динамика показателей оборачиваемости оборотных средств по сравнению с предыдущим годом

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2008 год | 2009 год | Отклонение |
| Выручка от реализации (без НДС), тыс.р. | 6330138 | 7165844 | 826706 |
| 2. Остатки оборотных средств, тыс.р. |  |  |  |
| -на начало года | 1886454 | 2076365 | 189911 |
| - на конец года | 2076365 | 4337640 | 2261675 |
| 3. Средний остаток оборотных средств, тыс.р. | 1981409 | 3207002 | 1225593 |
| 4. Коэффициент оборачиваемости оборотных средств, количество раз | 1,3 | 1,5 | 0,2 |
| 5. Продолжительность одного оборота, дней | 277 | 240 | -37 |
| 6. Коэффициент закрепления оборотных средств | 2,9 | 3,2 | 0,3 |
| 7. Дополнительное привлечение (высвобождение) оборотных средств в результате изменения их оборачиваемости, тыс.р. | 120356 | 135615 | 15259 |

Более детальный анализ оборотов за год представлен в следующей таблице 2.10. Из данной таблицы виден сезонный характер оборотов денежных средств. Дело в том, что в зимние месяцы происходит наибольшее поступление денежных средств, чем в летнее. Это обусловлено спецификой деятельности компании. Поступление электроэнергии в весеннее-летний период сокращается более чем на половину. Поэтому и обороты денежных средств изменяются соответственно.

Таблица 2.10 Изменение длительности оборота денежных средств предприятия по месяцам

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Месяц | Остатки денежных средств  ( по сч. 50,51,52,55,55), тыс.р. | Оборот за месяц  ( по сч. 51), тыс.р. | Период оборота, дни  ( гр. 1х30; гр.31) |
| Январь | 1203 | 8560 | 15 |
| Февраль | 1123 | 7564 | 23 |
| Март | 1095 | 5644 | 18 |
| Апрель | 958 | 4875 | 16 |
| Май | 654 | 3258 | 25 |
| Июнь | 621 | 3289 | 21 |
| Июль | 560 | 2981 | 25 |
| Август | 565 | 2800 | 19 |
| Сентябрь | 560 | 2798 | 17 |
| Октябрь | 986 | 3489 | 15 |
| Ноябрь | 1123 | 4890 | 16 |
| Декабрь | 1209 | 6950 | 19 |

В таблице 2.11 представлен анализ показателей дебиторской задолженности. Он свидетельствует об относительно стабильной динамике данных показателей. Доля сомнительной задолженности составляет примерно 54 - 56 %, причем в 2009 году она увеличилась на 36486 тыс. руб. Оборачиваемость дебиторской задолженности снизилась на 1 раз, период погашения увеличился на 3 дня.

Таблица 2.11 Динамика показателей дебиторской задолженности по сравнению с прошлым годом

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Предыдущий год | Отчетный год | Отклонение |
| Выручка от реализации, тыс.р. | 6330138 | 7165844 | 826706 |
| Средняя дебиторская задолженность, тыс.р. | 3747441 | 4500150 | 725709 |
| Сомнительная дебиторская задолженность, тыс.р. | 2052598 | 2421081 | 36483 |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности, количество раз | 5 | 4 | -1 |
| Период погашения дебиторской задолженности, дни | 7 | 10 | 3 |
| Доля дебиторской задолженности в общем объеме оборотных средств, % | 23,1 | 25,6 | 2,5 |
| Отношение средней величины дебиторской задолженности к выручке от реализации | 59,2 | 62,8 | 3,6 |
| Доля сомнительной дебиторской задолженности в общем объеме дебиторской задолженности, % | 54,2 | 56,2 | 2,0 |

Оборачиваемость товарно–материальных ценностей увеличилась, так же как и срок хранения запасов. Об этом свидетельствуют данные, приведенные в таблице 2.12.

Таблица 2.12 Динамика показателей товарно-материальных запасов по сравнению с прошлым годом

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Предыдущий год | Отчетный год | Отклонение |
| 1. Себестоимость реализованной продукции, тыс.р. | 4431096 | 5016090 | 584994 |
| 2. Средние товарно-материальные запасы, тыс.р. | 2076365 | 1535943 | -540422 |
| 3. Оборачиваемость товарно-материальных запасов, количество раз | 2 | 3 | 1 |
| 4. Срок хранения запасов, дней | 1 | 2 | 1 |

Таблица 2.13 Сравнительная оценка условий оказания и получения коммерческого кредита на предприятии

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дебиторская  задолженность | Год | | Кредиторская  задолженность | Год | |
| предыдущий | отчетный | предыдущий | Отчетный |
| 1. Выручка от  Реализации, тыс. р. | 6330138 | 7165844 | 1. Оборот по дебету сч.60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками", тыс.р. | 330891 | 420561 |
| 2. Средняя  Задолженность покупателей за продукцию, товары, услуги и работы | 3747441 | 4500150 | 2. Средняя задолженность перед поставщиками за продукцию, товары и услуги | - | - |
| 3. Срок погашения задолженности покупателей за продукцию, товары, услуги и работы | 7 | 10 | 3. Срок погашения задолженности перед поставщиками за продукцию, товары и услуги |  |  |
| 4. Срок хранения запасов, сырья и материалов | 1 | 2 |  |  |  |
| 5. Период хранения готовой продукции | - | - |  |  |  |
| 6. Период однократного оборота средств | 2 | 2 |  |  |  |

Анализ, приведенный в таблице 2.13 свидетельствует о положительных условиях для получения кредита. Этому, прежде всего, поспособствовало наличие высоких показателей выручки и дебиторской задолженности, и отсутствие краткосрочных обязательств перед поставщиками.

Таблица 2.14 Изменение коэффициента устойчивости экономического роста и факторов его определяющих

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Предыдущий год | Отчетный год | Отклонение | |
| абсолютное | в % |
| 1. Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг, тыс. р. | 6330138 | 7165844 | 835706 | 113.2 |
| 2. Чистая прибыль, тыс. р. | 512251 | 395987 | -116264 | 77 |
| 3. Реинвестированная прибыль, тыс. р. |  |  |  |  |
| 4. Средняя величина активов, тыс. р. | 6454510 | 6556363 | 101853 | 101.57 |
| 5. Средняя величина собственного капитала , тыс. р. | 4151718 | 4337640 | 185922 | 104.47 |
| 6. Коэффициент финансовой зависимости (Кфз) | 0,89 | 0,9 | 0,01 |  |
| 7. Ресурсоотдача (коэффициент оборачиваемости авансированного капитала) (Коа) | 0,6 | 0,8 | 0,2 |  |
| 8. Уровень рентабельности реализованной продукции, % (Урр) | 23,5 | 25,5 | 2 |  |
| 9. Коэффициент реинвестирования прибыли ( Крп) | 0,23 | 0,3 | 0,05 |  |

В качестве показателя, позволяющего оценить эффективность функционирования организации, рассматривается величина реинвестированной прибыли. Коэффициент финансовой зависимости предприятия означает насколько активы предприятия финансируются за счет заемных средств.

Слишком большая доля заемных средств снижает платежеспособность предприятия, подрывает его финансовую устойчивость и соответственно снижает доверие к нему контрагентов и уменьшает вероятность получения кредита. Однако, и слишком большая доля собственных средств также невыгодна предприятию, так как если рентабельность активов предприятия превышает стоимость источников заемных средств, то за недостатком собственных средств, выгодно взять кредит.

Поэтому каждому предприятию, в зависимости от сферы деятельности и поставленных на данный момент задач необходимо установить для себя нормативное значение коэффициента.

Коэффициент финансовой зависимости рассчитывается по следующей формуле:

,где



**СК -** собственный капитал

**ВБ -** валюта баланса

Динамика коэффициентов устойчивости экономического роста представлена в таблице 2.15. В 2009 году произошло изменение по всем представленным показателям. Однако изменение не столь значительное.

Самое значительно изменение претерпел коэффициент финансовой независимости, что отрицательно характеризует финансовое положение компании. Так же наблюдается снижение рентабельности реализованной продукции. В целом, несмотря на такое положение дел в компании, экономический рост все же наблюдается.

Таблица 2.15 Расчет влияния факторов на изменение коэффициента устойчивости экономического роста

|  |  |
| --- | --- |
| Факторы | Изменение Кус  (+ повышение; - снижение) |
| 1. Изменение коэффициента финансовой зависимости | -0,23 |
| 2. Изменение ресурсоотдачи (коэффициента оборачиваемости авансированного капитала) | +0,12 |
| 3. Изменение уровня рентабельности реализованной продукции | -0,12 |
| 4. Изменение коэффициента реинвестирования | 0,03 |
| Совокупное влияние факторов | 0,38 |

Показатели ликвидности находятся на низком уровне вследствие постоянного роста кредиторской задолженности и непоступления денежных средств в оплату поставленной электроэнергии от промышленных предприятий и государства. При этом предприятие сохраняет достаточно высокий уровень финансовой независимости.

Таблица 2.16 Изменение показателей платежноспособности предприятия за 2007 год

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | На начало года | На конец года | Изменение |
| 4. Общий коэффициент покрытия (быстрой ликвидности) | 0,9 | 1,6 | 0,7 |
| 5. Промежуточный коэффициент покрытия (быстрой ликвидности) | 2,2 | 7,6 | 5,7 |
| 6. Коэффициент абсолютной ликвидности | 0,08 | 0,06 | -0,02 |
| 7. Коэффициент чистой выручки | 0,5 | 0,56 | 0,06 |

Таблица 2.17 Изменение ликвидности баланса предприятия за год

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Актив | На начало года | | На конец года | | Пассив | На начало года | | На конец года | Платежный излишек  (+), или недостаток (-) | |
| На начало года | На конец года |
| 1. Наиболее ликвидные активы | 162383 | | 105769 | | 1. Наиболее срочные пассивы | 1896 | | 2672 | 160497 | 103097 |
| 2. Быстрые реализуемые активы | 1581203 | | 2777900 | | 2. Краткосрочные пассивы | 1826625 | | 1740231 | -245422 | 1037669 |
| 3. Медленно реализуемые активы | 3406903 | | 2889354 | | 3. Долгосрочные пассивы | 474271 | | 475820 | 2932632 | 1813534 |
| По первым трем группам всего | 5150489 | 5773023 | |  | | | 2302792 | 2218723 | - | - |
| 4. Трудно реализуемые активы | 644510 | 6556363 | | 4. Постоянные пассивы | | | 4151718 | 7337640 | -2847707 | -2954300 |

В настоящее время, у компании имеются возможности привлекать дополнительные средства за счет внешних инвесторов, однако пока существенных изменений в этой области не отмечено. Монопольное положение компании на региональном рынке является фактором, смягчающим негативные последствия финансового кризиса и позволяющим компании относительно стабильно функционировать в кризисной ситуации. При условии стабилизации в системе регулирования отпускных тарифов Иркутская энергосбытовая компания сможет работать рентабельно. Анализ проводился только по данным, доступным в отчетности данного предприятия.

Как видно из произведенных расчетов в целом результаты деятельности предприятия можно считать удовлетворительными.

Самые неудовлетворительные результаты работы были в 2008 году. Это связано с внешними факторами, происходящими в экономике страны. Затем показатели работы предприятия постепенно улучшаются.

Предприятие практически не пользуется краткосрочными займами.

Коэффициенты оборачиваемости в целом неплохие. При ликвидации предприятия собственники не смогут вернуть сумму своих перворначальных инвестиций. А в 2009 году предприятие являлось неплатежеспособным.

Показатели прибыли во все периоды удовлетворительные. Это связано с различными причинам. Немаловажным фактором являются неплатежи за потребляемую электро - и теплоэнергию предприятиями, особенно бюджетными [8, С. 98].

2.3 Программа о предоставлении жилищных субсидий работникам ООО "ИЭСБК"

Решение о предоставлении субсидий работникам ООО "Иркутская энергосбытовая компания" принято в целях ускорения обеспечения жильем работников ООО "Иркутская энергосбытовая компания", сохранения квалифицированных кадров в, и предусматривает улучшение жилищных условий 125 участников Программы до 2011 года включительно.

Кто может быть участником программы:

1. супруг, супруга и, при наличии, их несовершеннолетние дети, если хотя бы один из супругов признан в установленном порядке, нуждающимся в улучшении жилищных условий и является работником ООО "Иркутская энергосбытовая компания" не менее пяти лет;

2. неполные семьи, имеющие несовершеннолетних детей, в которых отец или мать признаны в установленном порядке, нуждающимися в улучшении жилищных условий и являются работниками ООО "Иркутская энергосбытовая компания" не менее пяти лет;

3.работники, имеющие в своем составе инвалидов;

4. проживающие совместно с больными, страдающими тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых по заключению врачебно-консультационной комиссии проживание с ними в одной квартире невозможно;

5. имеющие стаж работы в учреждениях бюджетной сферы свыше 15 лет;

6. в составе семьи, которых оба супруга являются работниками ООО "Иркутская энергосбытовая компания".

Стоимость квартиры, приобретаемой семьей работника рассчитывается по себестоимости в рамках установленных норм, а излишки площади жилья (разница между общей площадью квартиры и установленных программой норм общей площади жилья) будет рассчитана исходя из рыночной стоимости жилья. Семья единовременно оплачивает первоначальный взнос в размере 30% от стоимости жилья (10% за счет средств социальной выплаты и 20% за счет собственных средств) и вселяется в квартиру. На 10 лет семье сотрудника предоставляется беспроцентная рассрочка оплаты 50% от стоимости жилья (ежемесячно равными платежами), при условии, что он будет продолжать работать в ООО" Иркутская энергосбытовая компания". В случае подтверждения работы за весь период рассрочки (в течение 10 лет), в последний год рассрочки семье предоставляется еще одна социальная выплата в размере 20% от стоимости жилья. После оплаты всей стоимости квартиры, квартира подлежит оформлениюв собственность семьи а.

Документы, необходимые для участия в программе:

1.заявление;

2.справка о работе в учреждении бюджетной сферы;

3.ходатайство генерального директора;

4.копия трудовой книжки, заверенная отделом кадров, члена семьи заявителя, работающего;

5.справка о регистрации (форма № 9);

6.характеристика занимаемого жилого помещения (форма № 7);

7.копия свидетельства о заключении брака (при наличии брачных отношений);

8.копия свидетельства о рождении детей (при их наличии);

9.копии паспортов совершеннолетних членов семьи заявителя

коммерческого фонда по договору купли-продажи;

Жилье из специализированного фонда предоставляется в соответствии со списком, который ведется в администрации Общества. Этот список составляется на основе ходатайств руководителей ООО "Иркутская сбытовая компания" о предоставлении жилья своим работникам.

Льготные условия установлены только для тех, кто состоит на учете в качестве нуждающихся в жилье, предоставляемом по договорам социального найма.

Наряду с другими источниками финансирования жилищного строительства займы организаций своим работникам вносят существенный вклад в решение жилищной проблемы в г. Иркутске.

Заем выдается работникам организации на платной основе с учетом платежеспособности заемщика в порядке очередности, определяемой исходя из времени принятия его на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с нормами действующего законодательства и при условии вложения им собственных средств в строительство (реконструкцию) или приобретение жилого помещения.

В отдельных случаях заем может выдаваться по решению трудового коллектива организации в порядке, определенном в коллективном договоре, а при отсутствии его – в порядке, установленном совместным решением администрации и профсоюзного комитета организации, независимо от времени нахождения ее работника на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Такой метод поощрения может заслужить работник за выполнение конкретных поручений, активное участие в модернизации производства, освоение новой техники, технологии, победы в конкурсах на разработку перспективных планов развития производства и т. п.

Для получения такого займа работник обращается на имя руководителя с письменным заявлением, к которому прилагает справку о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, справку о составе семьи и другие документы, необходимые для решения вопроса о выдаче займа. Представленные документы рассматриваются при участии профсоюзного комитета.

Заем предоставляется под залог строящегося (реконструируемого) или приобретаемого жилого помещения либо другого имущества и может быть предоставлен как в деньгах, так и в товарном виде (строительные материалы, изделия и предметы домоустройства, услуги, осуществляемые заимодавцем) с учетом основных условий предоставления займа и требований действующего законодательства [15, С. 46].

Порядок и условия обеспечения возврата займа определяется соглашением сторон с учетом действующего законодательства. Возврат займа и уплата процентов по нему производится в сроки, установленные договором, за счет удержаний из заработной платы, других доходов, внесенных в кассу организации наличными деньгами. В случае недостаточной платежеспособности заемщика во внимание принимаются доходы трудоспособных членов его семьи, несущих солидарную ответственность за обеспечение возврата заимодавцу задолженности по займу и уплаты по нему процентов.

Размер займа может устанавливаться в процентах от стоимости строительства (реконструкции) или приобретения квартиры, индивидуального жилого дома на момент выдачи займа, либо в базисных ценах 2009-2009 годах, а сроки пользования им, возврата, процентная ставка по нему определяется индивидуально для каждого заемщика организацией, выдающей заем. При этом процентные ставки могут быть фиксированными и регулируемыми, решения о чем принимается организацией исходя из ее финансового состояния.

В случае принятия решения организацией о выдаче займа своему работнику в ООО "Иркутская энергосбытовая компания" на его имя открывается текущий счет и между банком и организацией заключается договор на перечисление денег по этому займу. Получатель займа представляет в это учреждение банка копию решения о выделении ему кредита, и после этого он имеет право полученные по займу суммы использовать только путем безналичного перечисления денег за приобретаемые товарно-материальные ценности на основании счетов-фактур или за выполненные работы подрядными организациями на основании актов выполненных работ.

Контроль за целевым использованием средств по займу осуществляет организация, выдавшая заем на основании договора, заключенного с заемщиком.

При установлении факта нецелевого использования заемщиком средств по займу, организация принимает меры по досрочному его возврату. При этом сумма, использованная по нецелевому назначению, считается просроченной задолженностью и за её использование взыскивается плата в размере трехкратной ставки рефинансирования Национального банка, если иное не предусмотрено договором займа или законодательством.

В случае невозможности возврата займа заемщиком обращение взыскания и реализация заложенного строящегося (реконструируемого) или приобретенного жилого помещения либо другого имущества для покрытия убытков заимодавца осуществляется в порядке и на условиях, определяемых действующим законодательством.

До полного погашения задолженности по займу, работник организации не имеет право отчуждения строящегося (реконструируемого) либо построенного или приобретенного жилого помещения без письменного разрешения администрации и профсоюзного комитета организации.

Договором займа может быть предусмотрен досрочный возврат займа в случае прекращения трудовых отношений между заемщиком и заимодавцем по вине или инициативе заемщика.

В случае выбытия из членов организации граждан-застройщиков либо расторжения договора займа до оформления права собственности на жилое помещение сумма займа, проиндексированная в соответствии с законодательством, уставом кооператива либо договором долевого участия, возвращается на расчетный счет организации-заимодавца, если между кооперативом (застройщиком), заимодавцем и заемщиком не будет достигнуто соглашение о замене члена кооператива (дольщика по договору долевого строительства) и переводе денег по займу на нового заемщика.

Могут быть установлены и иные порядок и условия предоставления займов, исходя из местных условий, финансового состояния организаций, материального положения семьи работника и других заслуживающих внимания обстоятельств. Решение этих вопросов находится в компетенции трудового коллектива с участием администрации.

На практике при оформлении займов у некоторых организаций возникают вопросы о том, что вправе ли они без наличия соответствующей лицензии устанавливать самостоятельно процентную ставку за пользование работниками займами и возможно ли перечислять заемные средства другим банкам или подрядной организации, осуществляющей строительство жилого дома [6, С. 28].

На таких же условиях и порядке, изложенных выше, было разрешено привлекать на финансирование строительства жилья и часть инновационных фондов, формируемых организациями (учреждениями), за счет обязательных отчислений юридическими лицами государственной формы собственности, могут использовать на финансирование строительства жилых домов (в виде займов работникам организаций) и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры средства инновационных фондов. На практике значительная часть строящегося жилья для работников организаций финансируется именно из средств инновационных фондов в виде займов (например, по системе Минэнерго эта часть составляет около 33 % возводимого жилья). Средства инновационных фондов являются основным источником для выполнения в текущем году предприятиями и организациями повышенных заданий по вводу в эксплуатацию общей площади жилых помещений для своих работников. Направление предприятиями и организациями инвестиций в жилищный сектор экономики стимулируется соответствующими нормативными документами, определяющими как порядок использования средств на эти цели, так и льготы по налогообложению. Согласно налоговому законодательству налогооблагаемая прибыль предприятий и организаций уменьшается на суммы, направленные на предоставление ссуд для приобретения или строительства жилья работниками, состоящим в штате и нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Трудовым коллективам предоставлены широкие полномочия при решении вопросов социального развития. В частности, трудовой коллектив самостоятельно устанавливает для своих работников социальные льготы в пределах заработанных средств, направляемых на потребление.

Прибыль, остающаяся у предприятия после уплаты налогов и других платежей в бюджет, поступает в полное его распоряжение, и предприятие самостоятельно определяет направления использования этих средств. При необходимости эти суммы направляются на улучшение жилищных условий работникам, в том числе в виде займов.

В нынешних экономических условиях в ходе совершенствования инвестиционной политики и системы финансирования жилищного строительства все более активнее используются различные формы внебюджетного финансирования воспроизводства жилищного фонда.

3. Сравнительный анализ программ по поддержке молодых специалистов при получении ипотечных кредитов

3.1 Государственная поддержка по программе "Молодая семья"

Государственная поддержка граждан, желающих получить ипотечные кредиты на стандартных банковских условиях, но не располагающих достаточными доходами, осуществляется через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита (например, через государственные жилищные сертификаты), что сокращает нужный габарит кредита. Такая система финансирования приобретения жилья гражданами с помощью государства, при которой на долю собственных средств граждан в стоимости квартиры приходилось бы 30 процентов, на долю государственной субсидии (в зависимости от категории населения) в среднем - 20 - 50 процентов и оставшаяся часть - на ипотечный кредит, повысит доступность ипотечных кредитов для граждан и будет стимулировать платежеспособный спрос на жилье.

Указанные субсидии предоставляются в соответствии с бюджетными возможностями в размере от 5 до 70 процентов рыночной стоимости жилья по социальной норме в зависимости от категории граждан, уровня дохода и времени ожидания постановки на учет по улучшению жилищных условий. Для определенных законодательством категорий граждан (в том числе молодых семей, работников бюджетной сферы, граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, граждан, уволенных и увольняемых с военной службы, и др.) субсидии могут предоставляться в большем объеме в соответствии с установленным порядком. Субсидии могут предоставляться за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и средств предприятий.

Довольно распространенной программой является "Молодая семья", позволяющая приобрести молодой семье доступное жилье с помощью специального ипотечного кредитования.

Ипотека для молодой семьи входит в состав программы "Доступное жилье" и обеспечивает доступное жилье молодым семьям. Программа заключается в предоставлении молодой семье субсидии для покупки жилья.

Если возраст хотя бы одного из супругов не более 30 лет и у них нет детей, то размер субсидии будет составлять 35%, если у семьи есть один или более детей, то размер субсидии увеличивается до 40% от стоимости жилья. Размер субсидии зависит от количества детей в семье и от стоимости квадратного метра приобретаемого жилья. Кроме того, кредит для молодой семьи может получить неполная семья, в которой мать (отец) не достигли еще 30-ти летнего возраста [9, С. 72].

По такой программе существует определенный размер жилплощади, на который будет выдаваться субсидия. Размер жилплощади для молодой семьи из двух человек равен 42 квадратным метрам, если в семье больше 2-х человек, то еще по 18 метров на каждого члена семьи.

Для того чтобы участвовать в данной ипотечной программе, семья должна быть признана нуждающейся в улучшении своих жилищных условий. Молодым семьям, которые участвуют в проекте должно быть выдано специальное удостоверение, по мере того, как поступают бюджетные деньги. Семья должна иметь доход или другие денежные средства, которых хватит для оплаты стоимости жилья в части, которая будет больше размера субсидии.

При решении вступать, в программу национального проекта доступного жилья молодым, или нет, семья сталкивается с различными вопросами. Например, боязнь покупать жилье даже при государственной поддержке; некоторые семьи, планируя завести детей, боятся временно потерять платежеспособность по кредиту. Однако в проекте ипотеки молодой семьи это предусмотрено. Например, при рождении ребенка, родители получают от государства дополнительную субсидию, которая берется из регионального бюджета, а ее размер составляет не менее 5% от стоимости приобретенного жилья. Кроме того, если молодая семья не может временно вносить платежи по кредиту, то происходит приостановка выплат (до 3-х лет). Приостановление выплат может быть связано не только с рождением ребенка, но и со строительством жилья.

Еще одним большим плюсом жилищной ипотечной программы для молодых семей является то, что можно внести небольшой первый взнос. Срок для ипотечного кредитования в основном составляет до 20 лет. Максимальная сумма, которая может быть выдана, определяется с учетом платежеспособности заемщика, стоимости жилья и т.д. Кредит, выдаваемый по программе ипотеки для молодых семей, может составлять до 90% стоимости приобретаемого жилья. Если у семьи есть дети, то сумма кредита может доходить до 95% стоимости жилья. Процентная ставка по такому кредиту составляет около 16% в национальной валюте (рубли) и 11% в иностранной валюте (доллары США, евро).

На реализацию программы государственной поддержки молодых семей в Иркутской области по государственной социальной программе "Молодым семьям – доступное жилье" в рамках нацпроекта "Доступное и комфортное жилье гражданам России" ежегодно поступают средства из федерального бюджета: в 2007 году – 9 млн рублей, 2008 году – 11, 8 млн рублей, в 2009 – 92 млн рублей.

На 2009 год на реализацию программы "Молодым семьям – доступное жилье" в бюджете Иркутской области предусмотрено 30 млн рублей.

3.2 Преимущества выбора при предоставлении жилищных субсидий для молодых специалистов

При проведении сравнительного анализа условий предоставления жилищных субсидий по программе ООО "ИЭСБК" и "Молодая семья" можно выделить несколько критериев выбора:

|  |  |
| --- | --- |
| ИЭСБК | Молодая семья |
| 1.Возраст и опыт трудовой деятельности, наличие детей.  -преимуществом обладают сотрудники до 35 лет, оба супруга – сотрудники компании, стаж более 15 лет. | - супруги в возрасте до 30 лет, наличие ребенка дает право на получение дополнительной субсидии из регионального бюджета |
| 2. Кол-во детей в семье  -не имеет значения при расчете размера субсидии | - размер субсидии увеличивается при наличии детей в семье  -если в семье более 2 человек, то площадь жилья увеличивается на 18м2 для каждого члена семьи |
| 3.Возвратность субсидии  -возмездная и безвозмездная | -безвозмездная |
| 4. Предоставление отсрочки платежа  -не предоставляется | Предоставляется отсрочка платежа по кредиту до 3-х лет |

По вышеизложенным критериям выбора вида жилищной субсидии был проведен социологический опрос среди сотрудников ООО "ИЭСБК", результаты которого позволяют сделать следующие вывод: молодому специалисту намного выгоднее обратиться за помощью к государственной программе, чем к предприятию.

Заключение

Важность выделения критериев выбора условий предоставления жилищных субсидий обусловлена сложной экономической ситуацией в стране, нестабильностью доходов молодых семей. Многие из них стараются прибегнуть к поиску дополнительной помощи при решении жилищного вопроса, дополнительных денежных средств при получении ипотечного кредита.

Растет конкуренция среди российских кредитных организаций, которые, понижая процентные ставки и увеличивая срок предоставления кредита, привлекают заемщика взять воспользоваться ипотечным кредитом. А значит, возможность приобретения жилья становится реальнее и для людей, которые не могли раньше даже и надеяться на это.

Также важным фактором является налоговое стимулирование граждан, получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование кредиторов. Необходимо отметить, что именно налоговое регулирование наиболее полно сочетает в себе правовые и экономические рычаги воздействия на ипотечное жилищное кредитование.

Усовершенствована структура предоставления имущественного налогового вычета при приобретении жилья, а также изменены условия предоставления такого вычета при продаже жилого помещения. Систематизация и ясность для плательщиков размеров налоговых ставок, безусловно, положительно сказывается на перспективах роста объемов приобретения жилья через систему жилищного ипотечного кредитования.

Список использованной литературы

1. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федер. закон РФ от 24 февр. 1999 г. в редакции от 02 янв. 2000 г. №39-ФЗ / Собрание Законодательства РФ. Официальное издание. - 1999 г.

2. Об иностранных инвестициях в Российской Федерации: федер. закон РФ от 9 июля 1999 г. №160 / Собрание Законодательства РФ. Официальное издание. - 1999 г.

3. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: утверждены Минэкономики РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ от 21 июля 1999 г. №ВК 477 / Собрание Законодательства РФ. Официальное издание. - 1999 г.

4. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов и отбору их для финансирования: утверждены Минэкономики РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ от 31 марта 1994 г. №7-12/47 // Собрание Законодательства РФ. Официальное издание. - 1999 г.

5. О Департаменте инвестиционного развития и национальных проектов по Иркутской области: постановление администрации Иркутской области от 31 окт. 2008 г. №257-па // Областная газета. – 2009. – 11янв.

6. Бирман Г. Экономический анализ инвестиционных проектов / перевод с английского под редакцией Л. П. Белых. – М.: Банки и Биржи, ЮНИТИ, 1997. – 631 с.

7. Бланк И. А. Инвестиционный менеджмент: учебник / И.А. Бланк. – К.: Эльга-Н, Ника-Центр, 2001. – 448 с.

8. Бланк И. А. Управление использованием капитала / И. А. Бланк. – К.: Эльга-Н, Ника-Центр, 2000. – 302 с.

9. Блех Ю. Инвестиционные расчеты: модели и методы оценки инвестиционных проектов / Ю. Блех, У.Гетце. – Калининград: Янтарный сказ, 1997. -480 с.

10. Боброва И. И. Инвестиционная рулетка. Мистика финансовых рисков / И. И. Боброва, В. А. Зимин. – М.: Вершина, 2007. – 480 с.

11. Гончаренко Л. П. Инвестиционный менеджмент: учеб.пособие / Л. П. Гончаренко, В. В. Березин, Е. А. Олейнков. – М.: КноРус, 2006. – 296 с.

12. Графова Г.Ф. Экономическая оценка инвестиций: учеб.пособие / Г. Ф. Графова, С. В. Гуськов. – М.: Дашков и К, 2008. – 138 с.

13. Жуков Л. М. Инвестиционный менеджмент. Быть ли ему в России? / Л. М. Жуков // экономика строительства. – 2002. – май (№5). – с.2-12.

14. Золотогоров В. Г. Инвестиционная привлекательность экономики России / В. Г. Золотогоров. – Ростов н/Д.: Феникс, 2007. – 252 с.

15. Инвестиции в строительство Иркутской области: статистический сборник Иркутской области. – ИрктскСтат, 2008. – 127 с.

16. Иванов Г. И. Инвестиции: сущность, виды, механизмы функционирования / Г. И. Иванов. – Ростов н/Д: Феникс, 2002. – 352 с.

17. Инвестиции: учебник / П. И. Вахрин. – М.: Дашков и К, 2004. – 384 с.

18. Ковалев В. В. Методы оценки инвестиционных проектов / В. В. Ковалев. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 245 с.

19. Ковалевская Н. Ю. Инвестиционный проект: методы управления и анализа: учеб пособие / Н. Ю. Ковалевская.- Иркутск: Издательство ИГЭА, 2001. – 42 с.

20. Олейников Е. А. Инвестиционный менеджмент:сущность, цели и задачи / Е. А. Олейников, С. Е. Останюк, Б. Б. Кузнецов // Инвестиции в России. – 2000. - №4. – с.25-29.

21. Основы инновационного менеджмента / под ред. П. Н. Завалина. – М.: Экономика, 2000. – 120 с.

22. Саблин В.В. Формирование системы регулирования и управления инвестиционной деятельностью в новых условиях развития / В.В. Саблин // Новое в экономике и управлении. – 2007. - №6. – с.36-42.

23. Сотников А. С. Управление инвестиционным процессом в регионе: монография / А. С. Сотников. – Орел: ОРАГС, 2007. – 100 с.

24. Ткаченко В. Я. Оценка эффективности инвестиций в проекты транспортного строительства: учебник / В. Я. Ткаченко, В. П. Перцев. – Новосибирск: Наука, 2004. – 334 с.

25. Филин С. Инвестиционный риск и его составляющие при принятии инвестиционных решений / С. Филин // Инвестиции в России.- 2002. - №3. – с.21-23.

26. Чернов В. А. Инвестиционная стратегия / В. А. Чернов. – М.: КноРус, 2006. – 310 с.

27. Шеремет В. В. Управление инвестициями: в 2-х томах / В. В. Шеремет, В. М. Павлюченко, В. Д. Шапиро. – М.: Высшая школа, 1998. – 416 с.

28. Шкодинский С. В. Инвестиционная стратегия: учеб.пособие / С.В. Шкодинский. – М.: Дашков и К, 2008. – 138 с.

29. Галасюк В. О конфликте критериев IRR и NPV [Электронный ресурс] / В. Галасюк. – Режим доступа: http://www.cfin.ru. – (15.04.2009).

30. Кузнецов В. В. Управлению государственной собственностью в условиях переходной экономики: [Электронный ресурс]: интерактивный учебник / В. В. Кузнецов, В.В. Бандурин. - Режим доступа: http://society.polbu.ru/bandurin\_gossobst.html. - (24.05.2009).

31. Орлов А. И. Менеджмент:планирование и контроль [Электронный ресурс] / А. И. Орлов. – Режим доступа: http://www.AUP.ru. – (9.05.2009).

32. Староверова Е. Этапы оценки инвестиционных проектов [Электронный ресурс] / Е. Староверова. - Режим доступа: http://ocenchik.ru. – (26.05.2009).

33. Степанов И. рейтинговая оценка инвестиционных проектов при формировании стратегии [Электронный ресурс] / И. Степанов. – Режим доступа: http://investbiz.ru. – (15.04.2009)

Приложение №1

к Положению о предоставлении жилищных субсидий

ДОГОВОР

О предоставлении работнику жилищных субсидий за счет средств работодателя

на получение кредита на жилье

г. Иркутск "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., данные паспорта)

именуемый в дальнейшем Работник, с одной стороны и ООО "ИЭСБК", именуемое в дальнейшем Работодатель, в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Предмет договора

Работодатель обязуется предоставить Работнику для получения кредита на жилье в уполномоченном Работодателем банке в соответствии с приложением № 1 к Положению:

- безвозмездную жилищную субсидию в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей;

- возмездную жилищную субсидию в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, всего \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, а Работник обязуется использовать предоставленные субсидии по целевому назначению и в течение десяти лет с момента получения жилищных субсидий возвратить Работодателю возмездную жилищную субсидию в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. на условиях и в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Обязательства Сторон:

Работник обязуется:

Использовать предоставленные жилищные субсидии по целевому назначению.

Оформить и передать Работодателю письменное заявление об удержании из заработной платы денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора в течение 1 дня с момента предоставления возмездной жилищной субсидии.

Возвратить возмездную жилищную субсидию в сумме и сроки, предусмотренные в п.п. 3.3., 3.4. настоящего договора.

Проработать в ООО "ИЭСБК" после получения жилищной субсидии от 5 (пяти) до 10 (десяти) лет, т.е. не менее срока, предусмотренного п. 3.1. настоящего договора. Под датой получения жилищной субсидии понимается дата зачисления денежных средств на текущий счет Работника в уполномоченном Работодателем банке.

Работодатель обязуется:

Обеспечить Работнику предоставление жилищных субсидий в соответствии с настоящим договором.

Размер и порядок возврата субсидии

Общая сумма жилищных субсидий для получения кредита на жилье составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, из которых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей Работнику предоставляется на возвратной основе на \_\_\_\_\_ лет.

Предоставление субсидии Работнику осуществляется Работодателем путем перечисления средств на счет работника в банке, в котором Работник будет оформлять кредит на жилье, в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления Работником кредитного договора. Под датой получения жилищной субсидии понимается дата зачисления денежных средств на текущий счет Работника в банке.

Возврат возмездной жилищной субсидии в соответствии с п. 3.1. договора осуществляется Работником ежемесячно путем удержания из заработной платы или наличными в следующие сроки:

До 01 \_\_\_\_\_\_ 2009 г – \_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

До 01 \_\_\_\_\_\_ 2009 г – \_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

До 01 \_\_\_\_\_\_ 2010 г – \_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

До 01 \_\_\_\_\_\_ 2011 г – \_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

До 01 \_\_\_\_\_\_ 2012 г – \_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

До 01 \_\_\_\_\_\_ 2013 г – \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. и т.д.

Работник имеет право на досрочное погашение возмездной жилищной субсидии без предварительного извещения Работодателя.

Ответственность:

За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Работник обязуется возместить Работодателю безвозмездную жилищную субсидию в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в случае:

- нецелевого использования полученных жилищных субсидий, в течение 10 дней с момента получения требования о возврате;

- увольнения без уважительных причин в течение 5 лет с момента получения безвозмездной жилищной субсидии, в течение 10 дней до момента увольнения. В контексте настоящего договора уважительными причинами увольнения являются:

перевод работника по его просьбе или с его согласия на работу в другое дочернее или зависимое общество ОАО "Иркутскэнерго", структурное подразделение ОАО "Иркутскэнерго" или переход на выборную работу (должность) (п.5 ст.77 ТК РФ);

отказ работника от перевода на другую работу, необходимого ему в соответствии с медицинским заключением, выданным в порядке, установленном федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо отсутствие у работодателя соответствующей работы (п.8 ст.77 ТК РФ);

признание работника полностью неспособным к трудовой деятельности в соответствии с медицинским заключением, выданным в порядке, установленном федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (п.5 ст.83 ТК РФ).

наступление чрезвычайных обстоятельств, препятствующих продолжению трудовых отношений (военные действия, катастрофа, стихийное бедствие, крупная авария, эпидемия и другие чрезвычайные обстоятельства), если данное обстоятельство признано решением Правительства Российской Федерации или органа государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации (п.7 ст.83 ТК РФ);

ликвидация организации (п.1 ст.84 ТК РФ).

Работник обязуется досрочно возместить Работодателю сумму невозвращенной возмездной жилищной субсидии в случае увольнения независимо от оснований и причин в течение 10 дней до момента увольнения.

В случае возврата жилищных субсидий по основаниям, предусмотренным п.п. 4.2 и 4.3 на суммы жилищных субсидий начисляются проценты в размере ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ на день увольнения работника, со дня зачисления на текущий счет Работника до фактического дня возврата денежных средств.

В случае невозврата жилищной субсидии в срок, предусмотренный в настоящем договоре, Работник уплачивает Работодателю пени в размере 0,1 % от суммы субсидий за каждый день просрочки до дня ее фактического возврата.

Действие договора

Договор вступает в силу с момента подписания обеими сторонами и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

Заключительные положения.

6.1. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6.2. Споры, возникающие между сторонами, решаются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.3. Во всем, что не предусмотрено договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

Подписи сторон:

Реквизиты

Работодатель Работник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2009 г "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2009 г