

Объект, предмет, цели и задачи дипломной работы

Цель - Разработать пути решения развития новых целевых жилищной программ реализуемых в муниципальном образовании город Владимир.

Для достижения поставленной цели в работе решались следующие **задачи**:

- Рассмотреть теоретические основы программно-целевого подхода.
- Проанализировать международный опыт создания и реализации целевых жилищных программ.
- Проанализировать практику реализации целевых жилищных программ в России.
- Проанализировать целевые жилищные программы, реализуемые в муниципальном образовании город Владимир.
- Выявить проблемы реализации целевых жилищных программ для муниципального образования город Владимир и предложить пути их решения.

Объектом исследования - целевые жилищные программы в муниципальном образовании город Владимир.

Предмет исследования – управленческие отношения, возникающие в процессе создания и реализации программно-целевого подхода в решении жилищных проблем.

программ

Классификация целевых программ

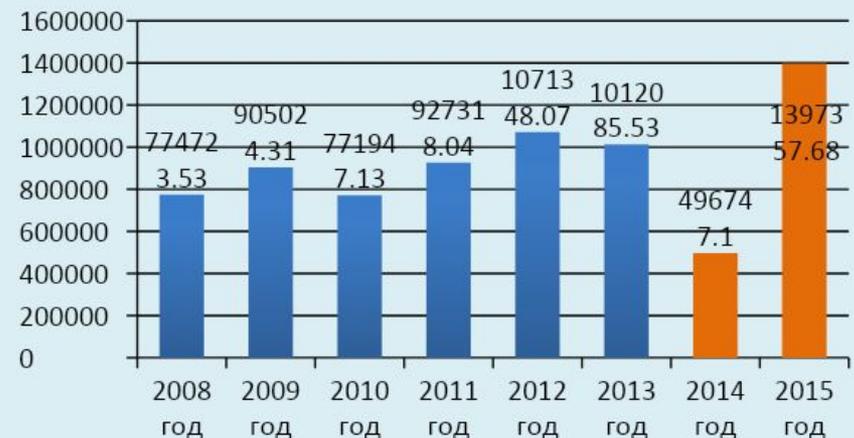


Классификация целевых программ

Объемы бюджетного финансирования ФЦП



Модель целевой программы



Международный опыт создания и реализации целевых программ

Акта о реинвестициях в местное сообщество

Акта о финансовой безопасности и надежности финансовых жилищных организаций



Американский опыт создания и реализации жилищных целевых программ



Ипотечное страхование малообеспеченных граждан или граждан с плохой кредитной историей

Применение расширенной кредитной истории заемщика по платежам ЖКУ, здравоохранения и т.д.

Гибкие условия осуществления первоначального взноса и его субсидирования от муниципальных органов власти (до 50%)

Беспроцентные кредиты при условии проживания в процентах от стоимости жилья (до 7%)

Субсидирование платежей по ипотечным кредитам

Целевые программы доступных кредитов:

- для заемщиков с низкими доходами;
- для определенных мест приобретения жилья.

Либеральные стандарты андеррайтинга

Американский опыт

Опыт Франции в реализации жилищных целевых программ

Применение государственных ипотечных жилищных кредитов по установленным уровням процентной ставки, ограниченные по сумме или местоположению приобретаемого жилья.

Ипотечные кредиты с нулевой процентной ставкой для семей не имеющих жилья или приобретающих их в первый раз с ограничениями на продолжительность проживания и размер.

Предоставление специальных типов регулируемых кредитов (отсрочка платежей, снижение выплат из-за изменения социального статуса и т.д.).

Программы по отчислению с ФОТ предприятий (от 0,45%) в специальное государственное агентство ипотечного кредитования для последующего кредитования работников на специальных льготных условиях.

Французский

ОПЫТ

Австрийский опыт реализации жилищных целевых программ



Субсидирование приобретения вновь построенного жилья по энергосберегающим технологиям

Программы по компенсации процентной ставки по ипотечным кредитам

Применение систем ссудо-сберегающих касс на постройку нового жилья

Субсидирование малообеспеченных граждан

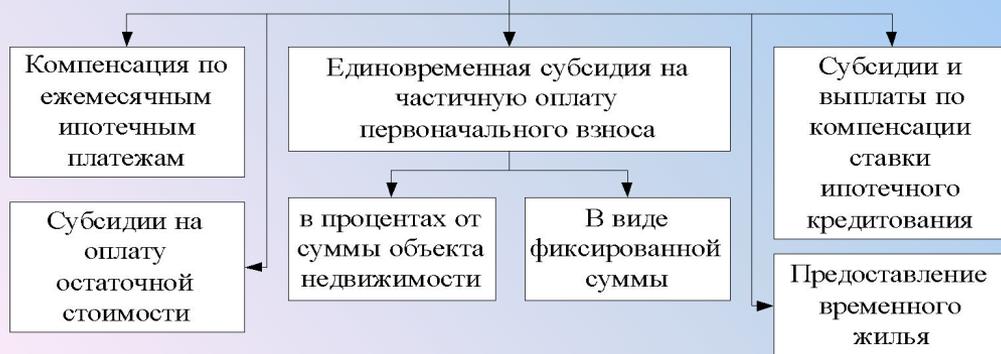
Австрийский опыт

России

Объекты жилищных социальных целевых программ

- 1 Государственные и муниципальные служащие
- 2 Работники различных бюджетных организаций (образование, здравоохранение и т.д.)
- 3 Граждане признанные нуждающимися в жилье
- 4 Молодые ученые и специалисты
- 5 Молодые семьи
- 6 Многодетные семьи
- 7 Работники сельского хозяйства и иных сфер деятельности
- 8 Работники некоммерческих организаций
- 9 Инвалиды и члены их семей
- 10 Граждане специальных категорий или участники специальных программ (ветераны ВОВ, ликвидаторы аварии на Чернобыльской АЭС и т.д.).

Методы поддержки по целевым программам



Объекты жилищных социальных целевых программ по результатам исследования

Проанализированы целевые жилищные программы в России по территориям: Владимирская область, республика Башкортостан, Кировская область, Московская область, Калужская область, Новосибирская область, Тульская область, Карачаево-черкесская республика, республика Мордовия и Тверская область.

Методы поддержки по целевым программам по результатам исследования

Целевые жилищные программы г.

Владимира

№ п/п	Наименование программы, период реализации	Муниципальный правовой акт	Администратор
1	Программа ипотечного жилищного кредитования населения города Владимира на 2010-2015 годы	от 24.11.2009 № 3723	Владимирский городской ипотечный фонд
2	«Социальная ипотека для жителей города Владимира на 2012-2018 годы»	от 28.11.2011 № 3602	Владимирский городской ипотечный фонд
3	«Комплексное освоение и развитие территории муниципального образования город Владимир в целях жилищного строительства на 2012-2016 годы»	от 14.02.2012 № 556	Управление архитектуры строительства и земельных ресурсов
4	«Развитие малоэтажного жилищного строительства на территории города Владимира на 2011-2015 годы»	от 13.07.2011 № 1431	Управление архитектуры строительства и земельных ресурсов
5	«Социальное жилье на 2010-2015 годы»	от 19.11.2009 № 3631	Управление архитектуры строительства и земельных ресурсов
6	«Обеспечение жильем молодых семей города Владимира на 2009-2015 годы»	от 17.11.2009 № 3590	Управление по делам молодежи
7	«Обеспечение инженерной и транспортной инфраструктурой земельных участков, предоставляемых (предоставленных) бесплатно для индивидуального жилищного строительства семьям, имеющим троих и более детей в возрасте до 18 лет, на территории муниципального образования город Владимир на 2013 - 2015 годы»	от 26.08.2013 № 3043	Управление архитектуры строительства и земельных ресурсов

Таблица: Перечень действующих жилищных целевых программ



Структура реализации целевых программ города Владимира

Таблица: План источников финансирования жилищных целевых программ

п/п	План источников финансирования	Объем финансирования
1	Бюджет города	2,41 млрд руб.
2	Вышестоящие бюджеты	1,37 млрд руб.
3	Внебюджетные источники	0,96 млрд руб.

Анализ структуры и содержания целевых жилищных программ, реализуемых в городе

Программа "Социальная ипотека для жителей города Владимира на 2012 - 2018 годы"

Цель программы: повышение привлекательности работы в муниципальных учреждениях г. Владимира.

Задача 1. Разработка и внедрение модели социальной ипотеки для работников бюджетной сферы города Владимира.

План: число охваченных семей – 235.

Срок программы: 7 лет (2012-2018 годы)

1 этап: 2012 - 2014 годы. Разработка и внедрение механизма социальной ипотеки, предоставление ипотечных кредитов (займов) и их обслуживание.

2 этап: 2015 - 2018 годы. Обслуживание выданных ипотечных кредитов (займов).

Задача 2. Организация работы по предоставлению социальных ипотечных кредитов

План: объем ипотечных кредитов – 240 млн. руб.,

Структура программы "Социальная ипотека для жителей города Владимира на 2012 - 2018 годы"

Программа "Развитие малоэтажного жилищного строительства на территории города Владимира на 2011 - 2015 годы"

Цель программы: обеспечение населения города комфортным жильем путем подготовки земельных участков для застройки индивидуальными жилыми домами

Срок программы: 5 лет (2011-2015 годы)

Задача 1. создание условий для малоэтажного жилищного строительства

Формирование участков под жилищное строительство не менее 220,05 тыс. кв. метров

Задача 2. обеспечение земельных участков, предназначенных для развития малоэтажного жилищного строительства

Объем финансирования – 135,098 млн. рублей.

Создание условий под малоэтажное строительство не менее 368 га.

Структура программы развития малоэтажного жилищного строительства на территории г. Владимира на 2011 - 2015 годы

Анализ структуры и содержания целевых жилищных программ, реализуемых в городе

Программа ипотечного жилищного кредитования населения г. Владимира на 2010 - 2015 годы

Цель программы: обеспечение устойчивого развития системы ипотечного жилищного кредитования населения г. Владимира.

Срок программы: 5 лет (2010-2015 годы)

развитие системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов

вовлечение в систему жилищного кредитования отдельных категорий населения

привлечение долгосрочных внебюджетных источников финансирования

внедрение правовых финансовых и организационных механизмов ипотечного кредитования

развитие ипотечного жилищного строительства

Администратор и исполнитель:
Владимирский городской ипотечный фонд

увеличение объемов выдачи долгосрочных ипотечных кредитов

План: Объем ипотечных кредитов – 660 млн. руб.

План: Количество выданных кредитов – 717 шт.

План: объем рефинансирования – 638,0 млн. руб.

План: Объем внебюджетных средств – 1134,0 млн. руб.

Структура программы ипотечного жилищного кредитования населения г. Владимира на 2010 - 2015 годы

Анализ структуры и содержания целевых жилищных программ, реализуемых в городе

Владимир

Таблица: Результат программы «Социальная ипотека для жителей города Владимира на 2012 –2018 годы» в 2013 году

№ п/п	Наименование показателя	План	Отчет	Степень достижения, %
1	Число семей работников бюджетной сферы города Владимира, получивших социальные ипотечные кредиты (займы), не менее (ед.)	120	75	62,5%
2	Общая площадь приобретенного жилья (тыс. кв. м)	6,5	3,3	50,8%
3	Объем ипотечных кредитов (займов), находящихся на обслуживании (млн руб.)	180	153	85,0%

Таблица: Результат программы «Обеспечение жильем молодых семей города Владимира на 2009 – 2015 годы» в 2013 году

№ п/п	Наименование показателя	План	Отчет	Степень достижения, %
1	Количество молодых семей получивших свидетельства о выделении социальной выплаты на приобретение (строительство) жилья (ед.)	130	155	119,2%
2	Количество молодых семей, получивших дополнительную социальную выплату при рождении ребенка (ед.)	-	6	-

Анализа целевой программы жилье для российской семьи

Приказ Минстроя России от 27 мая 2014 года № 258/пр Владимирская область включена в состав участников программы «Жилье для российской семьи».

Возможные застройщики и проекты для участия в целевой жилищной программе:

1. ООО «ВЕРТИКАЛЬ» застройщик микрорайона «ВЕРИЗИНО-2» г. Владимир;
2. ООО «Строй Капитал» застройщик жилого комплекса «Пиганово» микрорайон Юрьевец г. Владимир;
3. ООО «МУРОМГРАД» Жилой комплекс «Дмитриевская Слобода» округ Муром.

Исполнитель:

- Владимирский городской ипотечный фонд

Необходимые документы для участия в программе:

- Заявление, копия паспорта, справка о доходах, документы определяющие жилую площадь; государственный сертификат на материнский капитал, справка с места работы и прочие документы.



Структура заявок за 2014 г.

Возможные участники программы:

- проживающие в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания;
- имеющие 2 и более несовершеннолетних детей и являющихся получателями материнского капитала;
- имеющие три и более несовершеннолетних детей;
- являющихся ветеранами боевых действий;
- граждане, имеющие обеспеченность общей площадью жилых помещений менее 18 кв.м.;
- Граждане работающие в бюджетных учреждениях, научных центрах, учреждениях здравоохранения и прочих.

Выявленные проблемы и пути их решения

№	Возможные проблемы в реализации жилищной целевой программы	Варианты решения проблем
1	Участие в целевой программе предполагает приобретение жилья на этапе застройки, однако граждане вынуждены продавать текущее жилье для первоначального взноса и искать временное жилье, что резко снижает возможный социальный охват аудитории, т.к. малообеспеченные слои населения не в состоянии нести столь высокую финансовую нагрузку – одновременные ипотечные платежи и уплата аренды за временное жилье	Предоставление гибкой системы вступления в целевую программу с минимальным первоначальным взносом, а также разработка новых гибких механизмов залоговых обязательств с отсрочкой
2	Наличие несовершеннолетних детей у потенциальных заемщиков, подающих заявку в целевую программу, ограничивает возможные финансовые операции с жильем и требует согласование процедур продажи жилья с органами опеки.	Привлечение представителей администрации города Владимира к решению различных социальных и юридических споров в процессе реализации целевой программы, как гарантов выполнения обязательств
3	Необходимость подачи заявки в целевую программу по месту прописки осложняет обращение граждан и своевременное формирование всего необходимого комплекса документов, а также ведет к дополнительным транспортным расходам граждан, проживающим не по месту прописки для оформления всех необходимых документов.	Формирование облегченных первоначальных процедур на предоставление комплекта документов для вступления в целевую программу, а также развитие механизмов межмуниципального сотрудничества посредством администрации города Владимира
4	Изменение условий и количества предоставляемой жилой площади по целевой программе застройщиками (по различным причинам), что снижает доверие к программе.	Применения механизмов многоуровневого государственного контроля, а также четкое юридическое закрепление обязательств застройщика
5	Отсутствие возможности у граждан контролировать процесс строительства не гарантирует выполнение застройщиком всех взятых на себя обязательств и качество выполненных работ, включая также вопросы выбора места застройки и местоположения жилой площади.	Формирование механизма общественного контроля и общественных экспертиз и проверок в процессе выполнения целевой программы
6	Отсутствие дополнительных средств у малообеспеченных граждан проведение отделочных работ не позволяет им участвовать в целевой программе.	Внесение изменения в целевую программу в части обеспечения минимальной социальной отделки или разработка новых льготных механизмов кредитования
7	Нестабильная экономическая обстановка в стране и на рынке жилья вызывает риски при оформлении ипотечного кредита	Многоуровневое страхование и закрепление жестких ипотечных ставок на все время платежей

Оценка эффективности долгосрочной целевой программы «Жилье для владимирской семьи» и основные выводы

Общие выводы и рекомендации:

1. Наиболее эффективен и успешен механизм ипотечного кредитования.
2. Социально ориентированные жилищные программы рекомендуется реализовывать через Владимирский городской ипотечный фонд, который является некоммерческой организацией и обеспечивает социальные гарантии в ходе реализации программы.
3. Наиболее удачно реализованными являются целевые жилищные программы, ориентированные на население с невысоким или среднем уровнем дохода.
4. Большой поддержкой администрацией города пользуются целевые программы, реализующиеся в рамках федеральных целевых программ.
5. Поддержку получают программы привлекающие максимум внебюджетных средств (не менее 50%).

Будет построено порядка 200 тыс. квадратных метров жилья эконом-класса по цене 30 тыс./кв.м. Таким образом, общая стоимость программы может превысить 6 млрд. рублей

Оценка программы:

1) При ставке кредитования 10%, проценты по ипотечным платежам за 15 лет реализации программы составят 4,76 млрд. рублей , Субсидия в этом случае составит 1,37 млрд.

2) При ставке кредитования 10%, проценты по ипотечным платежам за 20 лет реализации программы составят 5,19 млрд. рублей , Субсидия в этом случае составит 810 млн.

3) Оценка социальной эффективности показала, что программа может охватить 11 110 человек, или 3700 молодых семей, или более 1500 многодетных.

Спасибо за внимание!