

## **ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Исследование развития социальных программ в области недвижимости показало, что добровольно принудительная благотворительность в российских регионах является одним из административных барьеров для развития предпринимательства и в ряде случаев влияет на оценку привлекательности инвестиционных проектов.

Однако из предназначений создания СФГ - это сформировать надежный и эффективный механизм управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости. Рассматриваемые в исследовании варианты формирования СФГ применимы как в Москве, Московской области так и в других регионах России.

Кроме этого СФГ следует использовать как инновационный механизм для более продуктивной реализации муниципальных программ социальной и экономической поддержки интересов населения (СЭПИН). Достигается это путем развития всех видов бизнеса сопутствующих миссии СФГ и способных снизить себестоимость основного продукта, в нашем случае - это недвижимость, что дает реальную возможность для решения национальных социальных программ.

Социальная политика - приоритеты и принципы развития социальной сферы, устанавливаемые посредством трехстороннего договора между государством, бизнесом и населением, как правило, представляемого общественными организациями.

В рамках реализации программы СЭПИН основной стороной способной правильно определить миссию и стратегию развития инвестиционной деятельности бизнеса в интересах муниципального сообщества является СФГ.

Последние исследования специалистов по стратегическому управлению компаний показывают, что возможность устранения конфликта между финансовыми интересами компаний и различными потребностями общества существует. Все больше управленцев, в том числе и на Западе, приходят к мысли о том, что традиционные взгляды на социальное партнерство и на социальные программы необходимо изменять. В традиционной модели взаимодействия бизнеса и общества благотворительность воспринималась как этически необходимый элемент деловой жизни. Он оправдывался исключительно соображениями, что выделение денег на ту или иную программу нужно, поскольку общество нуждается в этом, и это хорошо.

В 1990-х годах ситуация стала меняться. В целом взносы и пожертвования стали концентрироваться вокруг тем, которые непосредственно связаны с основным направлением бизнеса компании. Так, нефтяные и энергетические компании начали финансировать разработку альтернативных источников энергии, производители бумаги - восстановление лесов, телекомы - устанавливать бесплатные

телефоны в больницах и домах престарелых, строительные компании помимо строительства основных объектов строить социальные объекты и т.д. Для Реализации этих программ компании обладают не только финансовыми активами, но и знаниями, опытом и необходимым оборудованием. Все эти возможности необходимо учитывать при работе СФГ с компаниями для реализации программы СЭПИН.

Главное достоинство нового подхода заключается в том, что с его помощью можно смягчить противоречия между интересами компании хозяйствующими на территории муниципального образования и муниципального общества, используя для этого весь набор активов, доступных компании, а не рассматривая социальные программы как - черную дыру», в которую может уйти неограниченно много денег при минимальной отдаче.

Данный подход позволяет заинтересованной компании участвовать и продолжать получать прибыль от своей профессиональной деятельности, получать дополнительные проекты, что упрощает их поиск и исполнять, свою социально значимую миссию. В этом случае СФГ должно быть правообладателем и оператором данных проектов и предоставлять перечень необходимых для финансирования социальных Программ, а также помогать компании заинтересованной в реализации коммерческих проектов, в выборе той программы, которая существенно не повлияет на экономику коммерческого проекта.

В области строительства схема работы по данному направлению может выглядеть следующим образом (рис. 7.1).

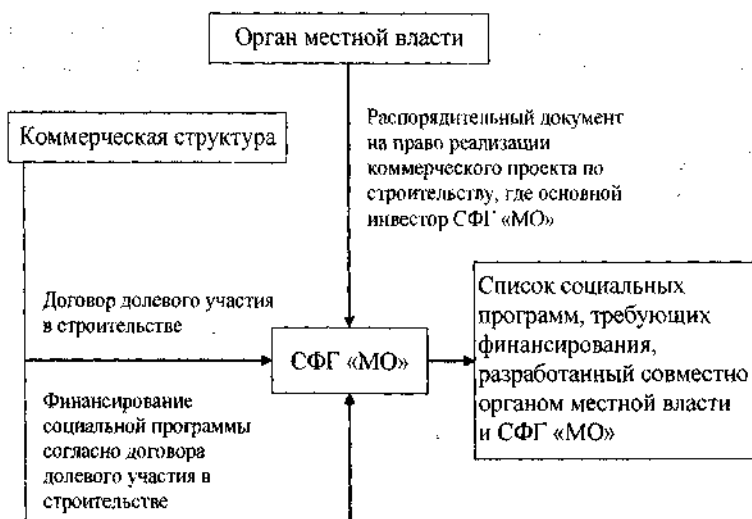


Рис. 1 Схема работы

Для более эффективной работы по развитию социальных программ в рамках реализации программы СЭПИН следует учесть опыт зарубежных стран и мнение руководителей ведущих российских компаний. В рамках проведенного Ассоциацией менеджеров опроса и исследования по проблеме «Социальные инвестиции: взаимодействие бизнеса и государства» было выявлено что:

1) наиболее приемлемой моделью взаимодействия бизнеса и государства в социальной сфере на первом месте следующая модель - государство и бизнес

совместно определяют приоритеты социальной политики, а также области, в которых бизнес может нести «социальную нагрузку» с максимальным учетом своих интересов и на втором месте модель - государство формирует и осуществляет отдельную социальную политику, а бизнес проводит отдельные инициативы в социальной сфере;

2) основным препятствием для участия бизнеса в социальной политике являются неэффективная политика государства в области поддержки и поощрения социально-ответственных компаний и неразвитая законодательная база, не создающая благоприятные условия для социально-ответственного бизнеса;

3) необходимыми льготами для социально-ответственных компаний, представляемыми государством, должны быть на первом месте налоговые, на втором - преференции по государственным заказам и экспортной поддержке, на третьем месте - признание высокой социальной репутации со стороны государства и на четвертом — доступ к льготному финансированию со стороны государства.

С учетом вышеизложенного деятельность СФГ должна заключаться не только в составлении реестра коммерческих проектов и социальных программ и их распределении между заинтересованными коммерческими структурами, но и в постоянном взаимодействии с государством по вопросам создания выгодных экономических и политических условий для компаний, участвующих совместно с СФГ в реализации программы СЭПИН в части развития рынка недвижимости. Корректировке подлежит не только работа с компаниями, но и работа государства с самой недвижимостью и проектами с ней связанными.

Рынок недвижимости позволяет осуществлять операции (сделки) с недвижимостью по приемлемой цене, обусловленного качества и создавать условия для мобильности рабочей силы в нужном месте. Рынок недвижимости предоставляет базу для размещения капитала в физической форме, составляя его значительную часть. От обеспеченности недвижимостью как реальным капиталом зависят инструменты фондового рынка. Ценные бумаги, обеспеченные ипотекой, наилучшим образом гарантируют стабильность всей денежной системы. Недвижимость выступает в качестве средства, которое обеспечивает снижение рисков и издержек в сфере производства. Недвижимость -важнейший элемент национального богатства страны, благосостояния его граждан, инструмент сохранения и накопления богатства для нынешнего и будущих поколений, обеспечивающий социальную стабильность и развитие общества.

Наибольшее значение для развития экономики имеет недвижимость муниципальных образований (городов и иных поселений). Гражданский оборот и использование недвижимости сельскохозяйственного назначения регулируются с учетом специфики сельскохозяйственных угодий как особой категории земель.

В настоящее время действуют федеральные Законы: от 25.10.01 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс РФ», от 24.07.02 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», от 29.12.04 г. №188-ФЗ «Жилищный кодекс

РФ», от 06.10.03 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», от 21.07.97 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», от 16.07.98 г. № 102 - ФЗ «Об ипотеке», которые нуждаются в развитии и многочисленных подзаконных актах, регулирующих отдельные конкретные аспекты инвестиционной деятельности на рынке недвижимости.

Продолжается раздельное правовое регулирование частей объектов недвижимости - отдельно на земельные участки и на расположенные, на них строения.

Все перечисленное создает проблемы для развития ипотеки, которая может и должна стать главным инструментом финансирования нового строительства.

Препятствием для развития рынка недвижимости является отсутствие цивилизованной системы управления. Отсутствует единый орган, отвечающий за развитие рынка недвижимости. Действующая система административных учреждений устарела и не защищает интересы и обслуживание потребностей участников рынка недвижимости.

Сложилась характерная для дорыночного периода ситуация, когда в отсутствие развитого федерального законодательства отдельные федеральные ведомства пытались регулировать правоотношения в области отдельных составных частей недвижимости. Ряд комитетов по управлению имуществом занимаются несвойственной им работой по регистрации прав на недвижимость. Недавно включенный в работу по регистрации прав Минюст России в силу ведомственного подхода не в состоянии разработать нормативную базу по регистрации прав в интересах участников рынка.

Распределение полномочий между федеральными и иными органами бессистемно: нет четкого разделения функций государства и муниципалитета как собственников, с одной стороны и, с другой стороны, как арбитра, организатора рынка. Федеральные ведомства стремятся устанавливать нормы и выполнять административные функции на рынке недвижимости, создавая тем самым конфликт интересов; стремятся сохранить систему территориальных органов, где идет непосредственная работа с объектами и заявителями. Поскольку формально имущественную ответственность за деятельность территориальных органов и их работников несет головной федеральный орган, местные органы не несут реальной имущественной ответственности перед гражданами.

Разрабатываемые ведомствами проекты правовых актов направлены больше на защиту ведомственных интересов, чем интересов собственников и иных правообладателей, и зачастую противоречат целям развития экономики муниципальных образований и рынка недвижимости в частности.

Вот почему создание на муниципальном уровне системы СФГ по обеспечению управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости является одним из приоритетных направлений совершенствования функционирования муниципальной системы управления социально-экономическим развитием территорий и регионов.

Система СФГ по обеспечению управления рынком недвижимости созда-

ется на местном уровне для регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, кадастрового учета единых объектов недвижимости, иных муниципальных учреждений.

Цель системы СФГ по обеспечению управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости состоит в том, чтобы создать базовые условия для развития рынка недвижимости, а именно:

- юридически закрепить факт появления объекта недвижимости посредством делегированного государством учета в кадастре материалов землеустройства и технической инвентаризации;

- установить права и обязанности собственника по использованию и развитию недвижимости (правовое зонирование), которые определяют ценность недвижимости как товара;

- гарантировать существующие права путем регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;

- обеспечить оценку всех объектов недвижимости в пределах муниципалитета для целей налогообложения и сбора муниципального налога на недвижимость.

Для того чтобы обеспечить необходимые и достаточные условия функционирования рынка недвижимости, следует при создании СФГ предусмотреть определенные структурные элементы:

- кадастрового бюро - для кадастрового учета недвижимости как физических объектов;

- службы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней в пределах муниципального образования;

- службы правового зонирования территории - для установления гарантированных прав по использованию недвижимости;

- службы производящей расчеты по налогообложению недвижимости.

Все указанные службы должны иметь четко определенные права и обязанности, должна быть обеспечена имущественная ответственность учреждений и их должностных лиц за их действия или бездействие.

Названные службы СФГ финансируются за счет платы за регистрацию (учет) и предоставление информации, за счет материальных и финансовых средств, переданных местному самоуправлению для осуществления полномочий по ведению единого реестра прав на недвижимость и сделок с ней. Обмен информацией между службами производится бесплатно, так же как и предоставление статистических сведений по установленной форме. Передача службами сведений в иные органы производится за плату, если бесплатное предоставление определенных сведений не установлено законом.

Деятельность указанных служб регламентируется законами Российской Федерации, правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, а также соответствующими им нормативными правовыми актами органов представительной власти субъектов Федерации и муниципальных образований.

Передача земли в собственность местного самоуправления является, необходимым и обязательным условием развития инвестиционной деятельности на

рынке недвижимости.

Безвозмездной передаче в муниципальную собственность должны подлежать все государственные и бесхозные земли в пределах границ муниципальных образований (за исключением ранее переданных в собственность иных лиц и занятых объектами государственной собственности), а также участки вне пределов их границ, занятые объектами муниципальной собственности.

Такая передача земли - при одновременном установлении препятствующих административным и иным злоупотреблениям норм и правил по распоряжению и использованию недвижимости ликвидирует монополию государства на землю, позволит эффективно использовать участки: для муниципалитетов недвижимость будет активом, продажа и налогообложение которого будет обеспечивать основную часть местного бюджета.

Передача земли в муниципальную собственность должна сопровождаться соблюдением муниципалитетами законодательства Российской Федерации, в частности законодательства о приватизации и об использовании недвижимости.

Недвижимость для муниципалитетов будет реальным активом. Первое время это будут преимущественно доходы от продажи земли и иной недвижимости, в дальнейшем же основным источником доходов станут поступления от муниципального налога на недвижимость.

Муниципальный налог на недвижимость - главный источник развития территорий, регулятор рынка и эффективности использования недвижимости.

Комплексное социально-экономическое развитие территории как обязанность местной власти совпадает с интересами собственников по эффективному использованию недвижимости. Взаимосвязь этих интересов должен обеспечить местный налог на недвижимость, который станет для местных властей основным источником финансирования функционирования и развития инженерной инфраструктуры и позволит осуществлять долгосрочные проекты ее развития.

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131 -ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальное образование устанавливает правила использования территории. Это дает ему возможность определять нормы о разрешенном использовании недвижимости; изменять ИХ, предоставляя новые возможности для наилучшего пользования недвижимостью с учетом требований рынка. При этом увеличиваются стоимость объектов, и налогооблагаемая база местного бюджета, исчисляемая как процент от этой стоимости.

Налог на недвижимость выступает стимулом и регулятором рынка, посредством его каждому собственнику устанавливается своего рода нижний предел «рентабельности производства», имущественный ценз (для объектов, не приносящих дохода). Если собственник не может обеспечить эту доходность и оплатить налог, он продает объект, который переходит к более эффективно использующему объект собственнику. Таким образом, налог на недвижимость обеспечит эффективное использование имеющейся недвижимости, позволит снизить налоги на операции с недвижимостью, которые препятствуют вовлече-

нию недвижимости в хозяйственный оборот. Налог на недвижимость позволит более справедливо перераспределить налоговое бремя - лица, владеющие более ценной недвижимостью, будут платить больше, чем менее обеспеченные граждане. Это будет способствовать социальной стабильности.

Введение муниципального налога на недвижимость позволит уменьшить налоги на труд и на прибыль, так как тяжесть налогообложения переносится на уже созданный капитал в вещной форме. Такая реформа всей системы налогообложения будет стимулировать экономическую активность и способствовать экономическому росту.

Приватизация избавляет муниципалитеты от расходов по содержанию объектов и приносит доходы в местный бюджет: единовременные доходы от продаж, а также в виде стабильных поступлений от налогообложения недвижимости. Поэтому муниципалитеты заинтересованы в приватизации недвижимости.

Приватизация должна проводиться муниципальными образованиями в соответствии с предметами ведения, установленными Конституцией Российской Федерации и на основании законов Российской Федерации.

При проведении торгов по продаже земельных участков под застройку муниципальные власти должны гарантировать собственникам и инвесторам права по разрешенному использованию и допустимым строительным ограничениям недвижимости, защиту от злоупотреблений локальных монополистов, предоставляющих коммунальные услуги (стоимость подключения к объектам инфраструктуры должна быть определена заранее и гарантирована муниципалитетом).

Оператором по реализации всех проектов и самой недвижимости совместно с местным самоуправлением должна стать СФГ.

Рассмотрим цели и функции деятельности органов местного самоуправления по совершенствованию управления развитием инвестиционной деятельности на рынке недвижимости.

Среди многообразия целей деятельности органов местного самоуправления выделим три основные цели деятельности по регулированию инвестиционной деятельности на рынке недвижимости:

1) использование недвижимости в качестве инвестиционного ресурса, а также стимула для привлечения средств институциональных и частных инвесторов в экономику;

2) повышение эффективности (в том числе и доходности) использования недвижимости;

3) повышение ликвидности недвижимости на вторичном рынке. Особенностью предлагаемой системы целей является ориентация на стимулирование мобилизации инвестиционных внутренних возможностей участников рынка недвижимости.

Анализ практики различных регионов России показал, что главным направлением преодоления кризисной ситуации не могут быть «повышение собираемости налогов» или иные меры, направленные на перераспределение результатов производства. Очевидно, что любые меры в этом направлении лишь

усугубляют обстановку. В то же время регионы и муниципальные образования обладают огромным материальным богатством, воплощенным в недвижимости и природных ресурсах территории. Сегодня это богатство используется в хозяйственном обороте на 9-17% возможностей. Поэтому основной задачей органов власти всех уровней является переориентация экономической политики с перераспределения собственности на организацию хозяйственной деятельности для зарабатывания средств.

Решение задачи облегчается тем, что ряд регионов и муниципальных образований России уже выработали практические меры, опробовали их и добились определенных результатов (Москва, Санкт-Петербург, Тверь, Великий Новгород, Н. Новгород, Рязань и др.). Если обобщить уже имеющиеся элементы апробированного хозяйственного механизма, оформить их законодательно, то получим комплексный экономический механизм повышения эффективности использования имущественного и природного потенциала территории как основного источника инвестиций не только в развитие рынка недвижимости, но и социально-экономического развития территорий и регионов.

Текущими особенностями рынка развития (реконструкции, создания) объектов недвижимости являются:

- отсутствие гарантий прав инвесторов;
- хаотичность правового регулирования, усложненность процедур получения разрешений на проектирование и строительные работы;
- сложная финансовая ситуация: высокие налоги и плата на этапе согласования строительного проекта; ограниченность бюджетных возможностей властей; нерациональный механизм жилищного финансирования; низкая заинтересованность банков в долгосрочном кредитовании;
- неразвитость инфраструктуры инвестиционной деятельности: становление системы управления инвестиционными проектами и несовершенство конкурентных механизмов отбора проектировщиков, подрядчиков и пр., что при недостатке опыта и специальной подготовки инвестора может привести к необратимым потерям средств;
- слабая изученность структуры спроса и предложения, преобладание политики «следования за ситуацией» вместо активного формирования ее.

Приоритетной задачей деятельности органов власти по формированию рынка развития (реконструкции, создания) объектов недвижимости является снятие ограничений процесса нормального воспроизводства недвижимости по следующим направлениям:

- обеспечение гарантий прав инвесторов;
- совершенствование рыночных подходов в решении градостроительных задач и обеспечение доступа к земельным участкам для строительства жилья и иных объектов недвижимости;
- формирование рыночного механизма финансирования затрат на создание инженерной инфраструктуры новостроек;
- стимулирование сокращения объемов незавершенного производства. В ходе исследования было установлено, что к особенностям рынка оборота объектов недвижимости можно отнести:



- фрагментарность: по сути, единого рынка объектов недвижимости не существует, скорее, сформировались рынки оборота отдельных элементов объекта недвижимости (квартир, участков земли, коммерческой недвижимости);

- высокая степень зависимости характера и полноты развития рынка оборота объектов недвижимости от избранной политической модели поведения органов власти субъектов Федерации.

Сегодня оборот каждого элемента объекта недвижимости регулируется собственным законодательством:

- рынок земли: гражданским, земельным, водным, лесным, о недрах, экологическим законодательством и законодательством о природопользовании;

- рынок жилья и нежилых помещений: гражданским, жилищно-коммунальным законодательством, законами о приватизации, о капитальном строительстве и ремонте, законодательством о градостроительстве и архитектуре;

- рыночно-промышленной недвижимости: гражданским законодательством и законами о приватизации.

Приоритетной задачей по совершенствованию управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости является формирование рынка оборота объектов недвижимости и развитие базовых институтов рынка недвижимости по следующим направлениям:

- создания единой системы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;

- создания условий для становления системы независимой оценки;

- формирования вторичного рынка аренды государственной (муниципальной) собственности;

- формирования залогового механизма;

- формирования единой системы информационного обеспечения и статистического учета результатов деятельности на рынке недвижимости.

Повышение эффективности деятельности по регулированию условий функционирования рынка объектов недвижимости, эксплуатации и управления ими также влияет на процесс совершенствования управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости. Этот сектор рынка недвижимости лишь начинает формироваться. Для его нормализации требуется решить две группы проблем.

Общими проблемами являются:

- отсутствие специалистов - профессиональных управляющих объектами недвижимости, которые в зависимости от квалификации делятся на три группы: управляющий первого уровня (управляющий на отдельном объекте недвижимости), управляющий второго уровня (управляющий имущественным комплексом) и высший управляющий недвижимостью (организатор управления всей недвижимостью какой-либо компании или органа власти);

- неразвитость инструментария управления, в том числе отсутствие проработанной нормативно-методической базы, единых профессиональных стандартов деятельности управляющих объектами недвижимости;

- отсутствие реальной конкуренции в сфере эксплуатации и управления

объектами недвижимости;

- сохранение монополии муниципальных предприятий при оказании коммунальных услуг.

Специфические проблемы связаны с организацией управления конкретными видами объектов недвижимости (жилой, нежилой), а также с разработкой эффективной земельной политики.

Приоритетной задачей формирования рынка эксплуатации и управления объектами недвижимости является повышение эффективности (в том числе доходности) использования государственной (муниципальной) недвижимой собственности по направлениям:

- совершенствования системы управления, содержания, эксплуатации государственного и муниципального жилищного фонда;

- совершенствования системы оплаты коммунальных услуг и платежей от владения (использования) недвижимостью;

- перехода от ведомственного к пообъектному управлению недвижимостью (формирование имущественного бюджета как самостоятельной части бюджета территории);

- подготовки кадров профессиональных управляющих недвижимостью.

Изменение хозяйственной практики, вовлечение имущества в хозяйственный оборот ставят еще одну приоритетную задачу - построение рациональной системы государственного контроля, координации, согласования и регулирования текущей организационно-хозяйственной деятельности органов власти муниципальных образований. Решение задачи предполагает работу по двум направлениям: 1) разработка нормативно-правовой базы государственного контроля текущей хозяйственной деятельности органов самоуправления; 2) создание СФГ как уполномоченной организации для отчета перед государством, а также для координации и согласования текущей хозяйственной деятельности в муниципальных образованиях.