

ИННОВАЦИИ В УПРАВЛЕНИИ РЕГИОНАЛЬНЫМИ ПРОГРАММАМИ СОЦИАЛЬНОЙ НАПРАВЛЕННОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕСУРСА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Миссия социально-финансовой группы муниципального образования (в дальнейшем СФГ МО) - стать лидером на рынке строительства и управления коммерческой недвижимостью, как в Москве и Московской области так и в других регионах России для более продуктивной реализации Программы СЭПИН. Достичь этого можно путем развития всех направлений в бизнесе, сопутствующих основной миссии СФГ МО и способных снизить себестоимость основного продукта - недвижимости, что позволит эффективно решать социальные программы на данном рынке. Реализация данной миссии должна опираться на проводимую социальную политику крупных социально ответственных компаний, с дальнейшим приобщением к ней средних и мелких предприятий и организаций.

Социальная политика - приоритеты и принципы развития социальной сферы, устанавливаемые посредством трехстороннего договора между государством, бизнесом, общественными организациями. В роли общественной организации, в рамках реализации Программы СЭПИН, должна выступать СФГ МО.

Социально ответственная компания - компания, действующая в соответствии с принципами социальной ответственности и осуществляющая комплекс социальных программ в приоритетных для нее направлениях. Задача СФГ МО может заключаться в координации данных направлений.

Социальные программы компании - добровольно осуществляемая компанией деятельность в социальной, экономической и экологических сферах, которая носит системный характер, связана с ее миссией, стратегией развития бизнеса и направлена на удовлетворение запросов различных, заинтересованных в деятельности компании, сторон. В рамках реализации Программы СЭПИН основной заинтересованной стороной способствующей правильно определить миссию и стратегию развития бизнеса в интересующем нас направлении должна стать СФГ МО.

Направления социальных программ в компании могут быть различны. Они могут быть как внутренней, так и внешней направленности. К основным направлениям можно отнести такие, как:

- развитие персонала;
- охрана здоровья и безопасность условий труда;
- социально ответственная реструктуризация;
- природоохранная деятельность и ресурсосбережение;
- развитие местного сообщества;
- добросовестная деловая практика.

СФГ МО должна работать с компаниями по последним трем направ-

лениям и являться консультантом и оператором данных направлений.

Природоохранная деятельность и ресурсосбережение - это направление социальных программ компании, которые осуществляются по инициативе компании с целью минимизации вредного воздействия на окружающую среду.

В рамках данного направления социальной активности компании проводятся программы по экономному потреблению природных ресурсов, повторному использованию и утилизации отходов, предотвращению загрязнения окружающей среды, созданию экологически безопасного производственного процесса, осуществлению экологически безопасных транспортных перевозок, организации акций по озеленению и «субботников». Компании также проходят процедуру экологического аудита и т.п. мероприятия.

Развитие местного сообщества - направление социальных программ компании, призванных внести вклад в развитие местного сообщества и осуществляемых на добровольной основе.

Компании оказываются вовлеченными в жизнь местного сообщества путем осуществления различных социальных программ и акций: поддержки социально незащищенных слоев населения, развития жилищно-коммунального хозяйства, поддержки и сохранения объектов культурно-исторического значения, спонсирования местных культурных, образовательных и спортивных организаций и мероприятий, содействия социально значимым исследованиям и кампаниям, участия в благотворительных акциях и т.п.

Добросовестная деловая практика - направление социальных программ компании, имеющих целью содействие внедрению и распространению добросовестной деловой практики между поставщиками, бизнес-партнерами и клиентами компании.

Программы социальной активности компании, направленные на распространение добросовестной деловой практики, выражаются в проводимой компанией политике информационной открытости в отношении собственников, поставщиков, бизнес-партнеров, клиентов и иных заинтересованных сторон; в организации крупными компаниями программ содействия развитию малого бизнеса; в программах по добровольному ограничению сфер ведения бизнеса (например, введение запрета на курение на рейсах авиакомпаний или популяризация табачными компаниями политики отказа от продажи сигарет несовершеннолетним), а также в программах сотрудничества с органами государственного управления, ассоциациями потребителей, профессиональными объединениями и прочими общественными организациями.

Последние исследования специалистов по управлению и стратегическому развитию 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 менять. В традиционной модели взаимодействия бизнеса и общества благотворительность воспринималась как этически необходимый элемент деловой жизни. Он оправдывался исключительно соображениями того, что выделение денег на ту или иную программу нужно, поскольку общество нуждается в этом и это хорошо.

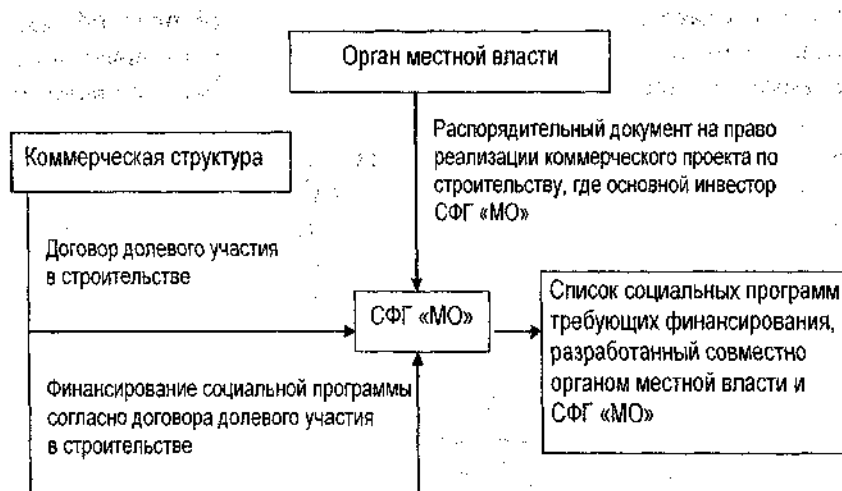
В 90-х годах прошлого столетия ситуация стала меняться. В целом взносы и пожертвования стали концентрироваться вокруг тем, которые непосредственно связаны с основным направлением бизнеса компании. Так нефтяные и энергетические компании начали финансировать разработку альтернативных источников энергии, производители бумаги - восстановление лесов, телекомы - устанавливать бесплатные телефоны в больницах и домах престарелых, строительные компании помимо строительства основных объектов стали 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 МО с компаниями для реализации программы СЭПИН. Главное достоинство этого подхода заключается в том, что он стремится смягчить противоречия между интересами компаний и общества, используя для этого весь набор активов, доступных компании, не рассматривая социальные программы как «черную дыру», в которую может уйти слишком много денег при минимальной отдаче.

Данный эффект можно усилить путем привлечения компаний не просто для участия в благотворительности, а для участия в реализации коммерческих проектов, в том числе и в области недвижимости, но с обязательным обременением к этим проектам в виде финансирования конкретных социальных программ, заранее известных компании-инвестору. Данный подход позволяет заинтересованной компании участвовать в проектах, получать прибыль от своего основного вида деятельности и, в тоже время, выполнять свою социально значимую миссию.

В данном случае СФГ МО должна быть правообладателем и оператором данных проектов, формировать перечень необходимых для финансирования социальных программ и помогать компании, заинтересованной в реализации коммерческого проекта, в выборе той программы, которая существенно не повлияет на экономику коммерческого проекта.

В области строительства схема работы по данному направлению может выглядеть следующим образом.



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

1. Наиболее приемлемой моделью взаимодействия бизнеса и государства в социальной сфере является:

- на первом месте - модель, когда государство и бизнес совместно определяют приоритеты социальной политики, а также сферы, в которых бизнес может нести «социальную нагрузку» с максимальным учетом своих интересов;

- на втором месте - модель, когда государство формирует и осуществляет отдельную социальную политику, а бизнес поддерживает отдельные инициативы в социальной сфере.

2. Основными препятствиями для участия бизнеса в социальной политике определены:

- на первом месте - неэффективная политика государства в области поддержки и поощрения социально-ответственных компаний;

- на втором месте - несовершенство законодательной базы, которая не создает благоприятных условий для социально-ответственного бизнеса.

3. Необходимыми льготами для социально-ответственных компаний, которые должно предоставить государство, должны быть:

- на первом месте - налоговые льготы;

- на втором месте - преференции по государственным заказам и экспортной поддержке;

- на третьем месте - признание высокой социальной репутации со стороны государства;

- на четвертом месте - доступ к льготному финансированию со стороны государства.

С учетом вышеизложенного работа СФГ МО должна заключаться не только в составлении реестра коммерческих проектов и социальных про-

грамм 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 МО в реализации Программы СЭ-ПИН.

Но корректировке подлежит не только работа с компаниями, но и работа государства с самой недвижимостью и проектами с ней связанными. Поэтому следует обратить внимание и на проблемы в этой области.

Рынок недвижимости позволяет осуществлять операции (сделки) с недвижимостью по приемлемой цене, обусловленного качества и в нужном месте, создавая условия для мобильности рабочей силы.

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 уникального 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.

Недавно принятые законы: «Земельный кодекс РФ», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О товариществах собственников жилья», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об ипотеке», нуждаются в их дальнейшем развитии и разработке многочисленных подзаконных актов, регулирующих отдельные, конкретные аспекты деятельности на рынке недвижимости.

В настоящее время продолжается раздельное правовое регулирование различных частей объектов недвижимости - отдельно по земельным участкам и по расположенным на них строениям.

Кадастровый учет объектов дорог, сложен и дорог. Нет законодательства о землеустройстве, содержание прав по использованию и развитию недвижимости регулируется административными решениями при отсутствии защищенных законом правовых гарантий.

Все выше перечисленное делает невозможным развитие ипотеки, которая может и должна стать главным инструментом финансирования нового строительства.

Действующая система административно определяемого налога на

землю препятствует введению законодательства о налогообложении недвижимости на основе ее рыночной цены.

Препятствием для рынка недвижимости является отсутствие цивилизованной системы управления. Отсутствует единый орган, отвечающий за развитие рынка недвижимости. Действующая система административных учреждений устарела и не направлена на защиту интересов и обслуживание потребностей участников рынка недвижимости.

Сложилась характерная для дорыночного периода ситуация, когда в отсутствие развитого федерального законодательства отдельные федеральные ведомства пытаются 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 эту работу 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 и, с другой стороны, как арбитров, организаторов рынка. Федеральные ведомства стремятся устанавливать нормы и выполнять административные функции на рынке недвижимости, заведомо создавая этим 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 больше направлены на защиту интересов ведомств, нежели интересов собственников и иных правообладателей, и зачастую противоречат целям развития экономики и рынка недвижимости.