2. Проинформировать клиента о наличии на рынке объектов; осуществить поиск интересующей клиента недвижимости и предложить ему имеющиеся варианты; привести к результативной сделке, подписав акт осмотра объекта.

3. Собрать необходимые правоустанавливающие и другие документы для выставления на продажу объекта недвижимости.

4. В случае, если будет найден необходимый вариант, то следует установить порядок взаиморасчетов участников сделки.

5. Установить порядок заключения предварительного договора купли – продажи с внесением задатка.

6. Уточнить порядок процедуры регистрации перехода права и передачи объекта до регистрации прав и окончательного расчета или после.

7. Отчитаться перед клиентом об оказании услуги, по всем затратам и передать клиенту документацию.

Необходимо определить основные принципы стандарта оказания риэлтерских услуг, которыми, по нашему мнению, могут быть:

1. Информационная конфиденциальность – ведение переговоров с клиентом в отдельных специализированных аудиториях. Цена сделки, порядок и время расчетов и другие не должны разглашаться.

2. Полное соответствие риэлтерских услуг требованиям письменного договора между клиентом и агентством.

3. Оптимальное исполнение законных требований клиента наряду с деликатным и тактичным поведением.

4. Отсутствие заинтересованности риэлтора в размере суммы сделки, а именно: пропорциональность оплаты риэлтора в зависимости от масштаба и качества выполненной услуги.

5. Полная ответственность риэлтора, определенная договором в отношении подлинности, целостности, секретности и качества выполненных услуг. Обязательное страхование имущественных рисков при потере недвижимости по вине риэлтора.

6. Полная гарантия в отношении клиента со стороны риэлтора рассмотрения возможных споров путем альтернативных форм разрешения правовых конфликтов.

Следует отметить, что современный рынок недвижимости осуществляет свое развитие достаточно быстрыми темпами, следовательно, специалисты в данной области должны иметь очень глубокие познания в области психологии, искусства продаж, управления и др. Необходимо риэлтерским агентствам в регионах присоединиться к обязательной профессиональной подготовке своего персонала. Так как только увеличение профессиональных участников рынка недвижимости позволит, применяя современный опыт, упростить шаблонность работы и получить максимальную прибыль.

Можно заключить, что главными направлениями повышения качества функционирования риэлтерского агентства могут выступать:

– модернизация процедуры обучения персонала риэлтерской компании;

– гарантия повышения мастерства и распространения опыта;

– укоренение материально-технической базы путем использования информационных технологий;

– обязательная стандартизация деятельности риэлтерской компании с учетом разработанных наилучших стандартов;

– обязательная сертификация риэлтерских агентств с целью гарантии единой высококачественной работы риэлторов.

Литература

1. *Арташина, И.А.* Проблемы развития рынка риэлтерских услуг / И.А. Арташина, Е.Л. Ступин // Вестник Нижегородского государственного университета им. Н.И. Лобачевского. – Н. Новгород, 2006. – Вып. 2 (9). – С. 513.

2. *Дубровская, И.А.* Справочник риэлтера / И.А. Дубровская. – М., 2006.

3. *Зубков, В.А.* Стандартизация и техническое нормирование, сертификация и испытание продукции в строительстве / В.А. Зубков, В.Н. Свиридов. – М., 2003.

4. *Морозова, Ж.А.* Риэлтерская организация: бухгалтерский учет и налогообложение / Ж.А. Морозова. – СПб., 2005.

5. Профессиональные стандарты риэлтерской деятельности Российской Гильдии риэлторов. – URL: http://www.rgr.ru/Sertifikaciya/Sertifikaciya/Standard/default.aspx

6. Сертификация риэлтерской деятельности. – URL: www.yarsn.ru

7. www.magr.ru/about/

8. www.rgr.ru

9. www.RWAY.Ru

УДК 330.342.146

***Е.Д. Разгулина***

*Научный руководитель: доктор экономических наук, заместитель директора ИСЭРТ РАН по научной работе Т.В. Ускова*

## К ВОПРОСУ ОБ ИНВЕСТИРОВАНИИ КОМПАНИЯМИ РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

В статье рассматриваются направления инвестиций компаний в социально-экономическое развитие территорий. Выделена категория «социальные инвестиции» как необходимое условие регионального развития. Дана характеристика социальных инвестиций для современной российской экономики и выявлены негативные тенденции социального инвестирования.

Представлен механизм социального инвестирования и предложен ряд направлений стимулирования социальной деятельности компаний, реализация которых позволит повысить роль бизнеса в региональном развитии.

Инвестирование, социальные инвестиции, региональное развитие, бизнес-структуры.

The article considers the directions of companies' investment in socio-economic development of the territories. The category of «social investments» as a precondition for regional development is pointed out. The characteristic of social investment for the modern Russian economy is given and the negative trends of social investment are identified. The paper presents the mechanism of social investment and directions to stimulate enterprises' social activity, its implementation will enhance the role of business in regional development.

Investment, social investment, regional development, business structure.

Инвестиции играют основополагающую роль в процессах воспроизводства, структурных преобразований, решения многих социально-экономических проблем. В общей структуре инвестиций особое место занимают социальные инвестиции, которые в самом общем виде определяются как вложения в человеческий или социальный капитал. Потребность в социальных инвестициях обусловлена необходимостью решения в российских условиях задач построения социально-ориентированной рыночной экономики, перехода на инновационный путь развития, а также социально-экономического развития территорий [3], [11]. Очевидно, что без достижения баланса между экономической эффективностью и социальной справедливостью решение данных задач невозможно.

Изучению и поиску решения проблем формирования социальных инвестиций посвящены многие труды российских и зарубежных авторов. Предметом их исследований стали мотивы и направления благотворительной деятельности бизнеса (Беляева И.Ю., Эскиндаров М.А., Деревянченко А.А., Тульчинский Г.Л.), социальная ответственность бизнеса (Абалкин Л.И., Благов Ю.Е., Литовченко С.Е., Кричевский Н.А., Гончаров С.Ф., Либоракина М.И., Фридман М., Боуен Г., Вуд Д., Девис К., Оуэн Р., Уолтон К.), социальные налоги (Киреева Е.Ф., Евстигнеев Е.Н., Соколов Я.В., Мамбеталиев Н.Т.) влияние социальных инвестиций на имидж компаний и региональное развитие (Гаркавенко А.Н., Лосева Е.Ю., Пилюгин Е.А., Андреева Е.Л., Капферер Жан-Ноэль, Темпорал П., Траут Джек), социальные программы компании (Благов Ю.Е., Корсаков М.И., Перегудов С.П., Литовченко С.Е.).

В настоящее время под социальным инвестированием большинством авторов понимается вложение средств в объекты социальной среды. В широкой трактовке социальные инвестиции – это вложения, направленные на усиление социальной ориентации экономической системы с целью достижения экологической безопасности, стимулирования экономического роста, обеспечения гарантированного уровня образования и медицинской помощи, питания и др. Зачастую социальные инвестиции отождествляются с корпоративной социальной ответственностью (КСО). В частности, доклады о социальных инвестициях, подготавливаемые Ассоциацией менеджеров России, в основном посвящены роли бизнеса в общественном развитии и оценке состояния социальных инвестиций российских компаний.

Однако нельзя в полной степени согласиться, что социальные инвестиции российского бизнеса являются формой финансовой помощи, выделяемой компанией на реализацию долгосрочных и, как правило, совместных партнерских программ, направленных на снижение социального напряжения в регионах присутствия компании и повышение уровня жизни и человеческого потенциала различных слоев общества. Доказательством служит количество реализуемых социальных программ российскими компаниями по направлениям инвестирования, зафиксированное на I полугодие 2013 г. (табл. 1).

Как показывает анализ, наибольшее внимание российские компании уделяют вопросам социальной политики в отношении работников: повышение квалификации и образование, система мотивации, охрана здоровья и улучшение условий труда, добровольное медицинское страхование, корпоративные пенсионные фонды и пр. Что касается их участия в развитии территорий присутствия, то оно осуществляется через инвестиционные программы технической модернизации, экологические программы, а также благотворительность и спонсорство. Следует подчеркнуть, что вклад компаний в социально-экономическое развитие территорий остается пока крайне малым, предпринимательский сектор пока явно недостаточно участвует в обеспечении социальных потребностей общества [10].

Следовательно, для российской экономики характерен дефицит социального капитала, и, как следствие, происходит интенсификация процесса инвестирования в социальный капитал микроуровня. Поэтому, с содержательной точки зрения, российская модель социального инвестирования пока далека от стандартов зрелой практики.

Исследование Ассоциации менеджеров выявило существенную отраслевую дифференциацию социальных инвестиций российского бизнеса (табл. 2).

*Таблица 1*

**Практика российских компаний в области реализации социальных программ**

| Отраслевая принадлежность компаний | Количество компаний | Программы | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Всего | Направленные на работников компании | Направленные на внешнее сообщество | Кодексы, политики, стандарты |
| Нефтегазовая | 17 | 51 | 22 | 17 | 12 |
| Энергетика | 19 | 30 | 14 | 10 | 6 |
| Металлургическая и горнодобывающая | 18 | 44 | 28 | 13 | 3 |
| Производство машин и оборудования | 18 | 26 | 20 | 3 | 3 |
| Химическая, нефтехимическая, парфюмерная | 9 | 18 | 8 | 4 | 6 |
| Деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная | 1 | 1 | 1 | – | – |
| Производство пищевых продуктов | 4 | 14 | 6 | 4 | 4 |
| Телекоммуникационная | 5 | 7 | 3 | 4 | – |
| Финансы и страхование | 8 | 17 | 6 | 6 | 5 |
| ЖКХ и бытовое обслуживание | 2 | 4 | 1 | 1 | 2 |
| Розничная торговля | 2 | 3 | 2 | 1 | – |
| Транспорт и дорожное хозяйство | 10 | 22 | 13 | 3 | 6 |
| Общественное питание, гостиничное хозяйство | 1 | 1 | 1 | – | – |
| Строительство | 3 | 6 | 3 | 3 | – |
| Сельское и лесное хозяйство | 3 | 5 | 2 | 3 | – |
| Образование, наука, культура | 2 | 2 | 1 | 1 | – |
| Прочие виды услуг | 4 | 5 | 4 | 1 | – |
| Итого | 126 | 256 | 135 | 74 | 47 |

Источник: [6].

*Таблица 2*

**Социальные инвестиции российских предприятий различных отраслевых групп по направлениям использования**

| Отрасль экономики | Величина социальных инвестиций на одного работника, тыс. руб. | Структура отраслевых социальных инвестиций, % | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Развитие персонала | Охрана здоровья | Ресурсо-сбереже-ние | Деловая практика | Развитие местного сообщества | Другое |
| Сырьевой сектор | | | | | | | |
| Топливный комплекс | 135,9 | 37,0 | 17,5 | 0,0 | 0,0 | 31,1 | 14,3 |
| Металлургия | 61,1 | 51,0 | 7,6 | 2,8 | 0,2 | 17,8 | 20,5 |
| Электроэнергетика | 62,7 | 66,1 | 8,9 | 0,8 | 0,2 | 11,5 | 12,5 |
| Всего | X | 54,8 | 9,7 | 1,6 | 0,2 | 17,4 | 16,3 |
| Перерабатывающий сектор | | | | | | | |
| Лесная промышленность | 124,8 | 24,2 | 7,4 | 0,0 | 0,4 | 10,8 | 57,1 |
| Машиностроение | 14,3 | 69,0 | 19,3 | 0,2 | 0,7 | 6,7 | 4,0 |
| Производство потребительских товаров | 59,7 | 71,5 | 2,4 | 0,1 | 2,0 | 23,0 | 1,1 |
| Химическая промышленность | 27,2 | 22,9 | 10,0 | 1,3 | 0,2 | 7,5 | 58,0 |
| Всего | X | 44,9 | 12,5 | 1,3 | 1,0 | 9,4 | 30,9 |
| Сфера услуг | | | | | | | |
| Финансовый сектор | 2,9 | 58,3 | 3,2 | 4,7 | 1,1 | 29,5 | 3,2 |
| Профессиональные услуги | 23,7 | 27,2 | 23,7 | 3,7 | 4,3 | 25,9 | 15,2 |
| Сервис | 46,8 | 11,7 | 10,2 | 3,9 | 2,8 | 3,8 | 67,7 |
| Телекоммуникации | 92,7 | 17,3 | 7,0 | 71,0 | 2,6 | 1,6 | 0,5 |
| Торговля | н.д. | 73,0 | 11,1 | 9,5 | 3,2 | 3,2 | 0,0 |
| Транспорт | 21,9 | 87,4 | 4,8 | 2,8 | 0,0 | 4,3 | 0,7 |
| Всего | X | 46,3 | 8,5 | 16,8 | 2,0 | 15,3 | 11,0 |

Составлено по: [2], [7].

Исходя из представленных данных, стоит отметить, что достойное внимание социальным программам уделяют компании машиностроения. В остальных отраслях имеет место режим жесткой экономии на затратах в программы различного уровня. Еще одной особенностью нынешнего этапа формирования социальных инвестиций в России является то, что на развитие территории присутствия в большей степени ориентированы топливный комплекс (31,1 % в структуре социальных инвестиций), финансовый сектор (29,5 %), профессиональные услуги (25,9 %) и производство потребительских услуг (23,0 %).

Как отмечает доктор экономическмх наук, профессор Е.В. Балацкий, трудоемкие отрасли ориентированы в основном на «внутренние» социальные инвестиции, в то время как энерго- и материалоемкие – на «внешние». Данный факт раскрывает тезис о зависимости величины социальных инвестиций от «технологии» компании в широком смысле: «легкие» отрасли ориентированы в основном на работу с собственными сотрудниками, в то время как «тяжелые» вынуждены нести дополнительные статьи затрат, связанные с экологией и ресурсосбережением [1].

Базовые отрасли экономики, являясь основными донорами федерального, региональных и местных бюджетов, обеспечивают могущество страны, включая социально-экономическое развитие, социальную защиту и гарантии обеспечения жизненного уровня работников. Значит, от осуществления социальных инвестиций в данных отраслях зависит реализация социально-экономических программ, сохранение уровня социально-экономической защищенности работников и недопущение обострения социальной напряженности. Следовательно, необходимо привлекать крупный бизнес к решению проблем социально-экономического развития территорий.

В этой связи необходимо выработать ряд стратегических направлений, реализация которых позволит повысить роль российского бизнеса в региональном развитии. В частности, со стороны государства нужно обеспечить контроль за выполнением всеми субъектами рынка социальных, налоговых и иных фискальных обязательств, оказывать поддержку развитию институтов гражданского общества. Со стороны бизнеса – в полном объеме выполнять установленные законом обязательства, расширять сложившийся круг ключевых стейкхолдеров [5].

Необходимость институционализации социальных инвестиций как формы регионального развития связана также с глобализацией, усиливающей влияние крупных компаний на экономическое развитие. Национальные государства постепенно утрачивают способность независимо формировать внутреннюю социально-экономическую политику, уступая место транснациональным корпорациям. Негативные для устойчивого развития территорий социальные и экологические последствия деятельности мощных транснациональных структур можно предотвратить только путем согласованных действий власти и бизнеса, направленных на постепенное формирование социально ориентированных моделей их поведения [9], [12]. Использование бизнесом и органами власти преимуществ совместной работы и принятие, с одной стороны, инвестиционного подхода к финансированию социальной сферы, а с другой, – инновационного подхода к управлению региональными программами, приведут к повышению эффективности совместных действий в улучшении социально-экономической сферы территорий.

Социальные программы бизнеса, направленные на развитие территорий присутствия, более эффективными может сделать, во-первых, ориентация на достижение значимого социального результата при соблюдении бизнес-интересов компании или так называемого «бизнес-эффекта». Необходима разработка и реализация социальной программы в результате совместной работы компании, органов государственной власти и регионального самоуправления, основанная на принципах социального партнерства, а не в качестве отклика на «просьбы из территорий». Требуется использование инновационного подхода, направленного на поддержку новых социальных технологий и современных механизмов управления, прежде всего, конкурсное распределение средств, долевое финансирование, мониторинг и оценка социальных и экономических результатов [4], [8].

Таким образом, социальное инвестирование как важнейший инструмент реализации задач социально-экономического развития территорий включает в себя следующие элементы: субъекты, формы, инструменты и направления социальных инвестиций (см. рисунок).

Следовательно, государственно-частное партнерство и социальное партнерство, основанное на принципах социальной ответственности, должны стать активными элементами реализации проектов развития территорий, а для этого необходимо создание прозрачных, взаимовыгодных механизмов сотрудничества власти и бизнеса, пересмотр сложившихся стереотипов поведения бизнес-структур и способов их участия в развитии социальной сферы. С одной стороны, для этого требуется политическая воля со стороны администраций, с другой, – новый подход бизнеса к пониманию своей роли и социального инвестирования, повышение интереса к развитию территории присутствия. Только в этом случае можно будет говорить о переходе на новый эволюционный этап развития российской модели социальных инвестиций, которая создаст комфортные условия для функционирования бизнеса и позволит повысить эффективность использования бюджетов, выделяемых для обеспечения устойчивого развития регионов.

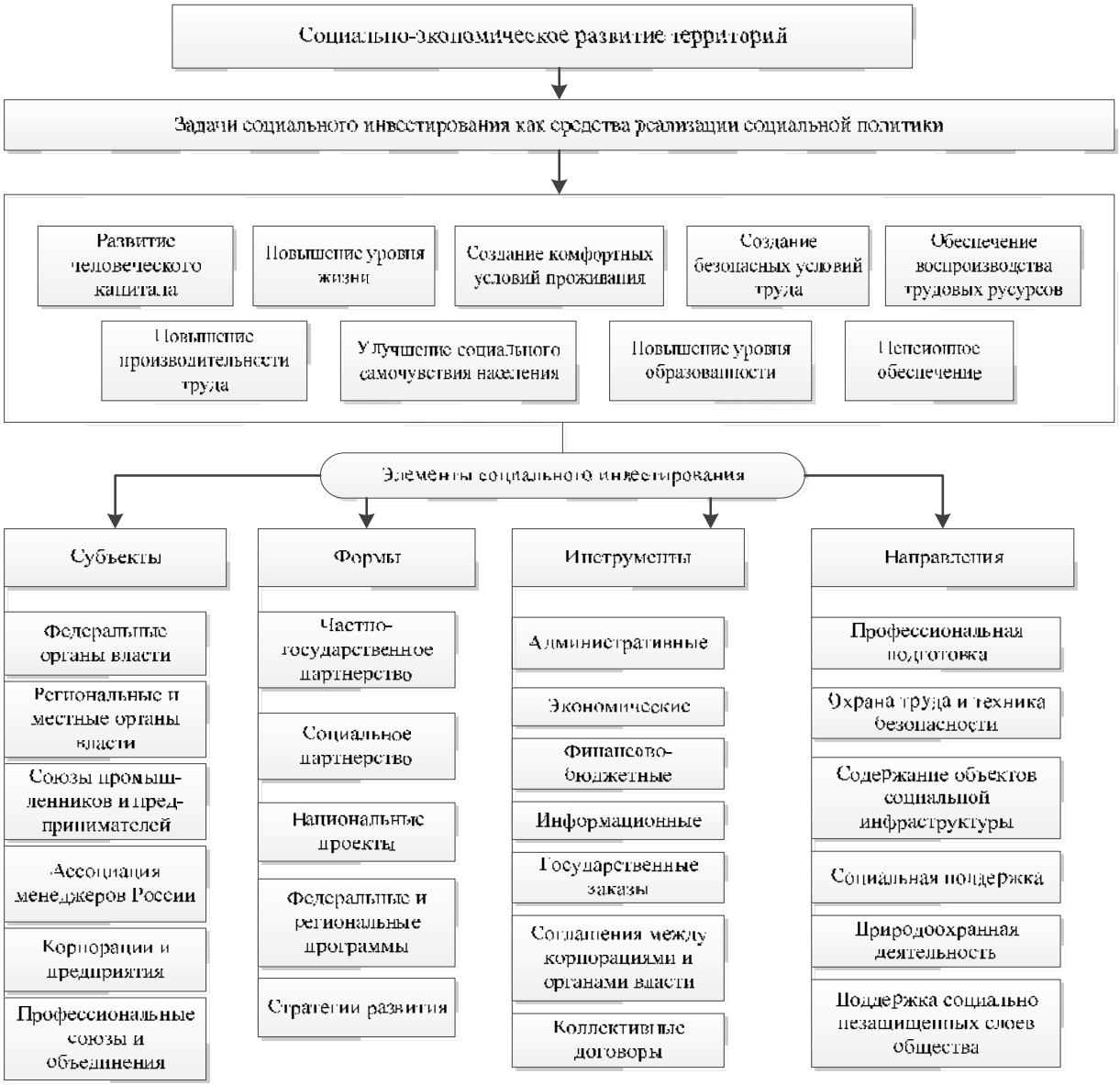



Рисунок. Механизм социального инвестирования
как инструмент реализации задач социально-экономического развития территорий

Составлено по: [3, с. 39].

Литература

1. *Балацкий, Е.* Социальные инвестиции компаний: закономерности и парадоксы / Е. Балацкий // Экономист. – 2005. – № 1. – С. 64 – 80.

2. *Благов, Ю.Е.* Доклад о социальных инвестициях в России – 2008 / [Ю.Е. Благов и др.]; под общ. ред. Ю.Е. Благова, С.Е. Литовченко, Е.А. Ивановой. – М., 2008.

3. *Гаркавенко, Н.И.* Организационно-экономические механизмы социального инвестирования в базовых отраслях промышленности / Под общ. ред. А.И. Татаркина. – Екатеринбург, 2009.

4. *Кравцова, Т.В.* Технология социального инвестирования и рост социальной ответственности регионального бизнеса / Т.В. Кравцова // Terra Economicus. – 2010. – Т. 8. – № 4 – 3. – С. 125 – 129.

5. *Ломовцева, О.А.* Социальные инвестиции как форма реализации социальной ответственности предприятия / О.А. Ломовцева, С.Ю. Соболева // Известия Волгоградского государственного технического университета: Межвузовский сб. науч. ст. № 5 (14). – Волгоград. – 2005. – С. 146 – 153.

6. Национальный Регистр корпоративных нефинансовых отчетов [Электронный ресурс]. – URL: http://xn--o1aabe.xn--p1ai/simplepage/476.

7. Официальный сайт Ассоциации менеджеров России. – URL: http://www.amr.ru/

8. *Разгулина, Е.Д.* Особенности социальной ответственности бизнеса в контексте регионального развития / Е.Д. Разгулина // Социальный капитал как ресурс модернизации в регионе: проблемы формирования и измерения: материалы Межрегиональной научно-практической конференции, г. Череповец, 16 – 17 октября 2012 г.: в 2 ч. Ч. 2. – Череповец, 2012. – С. 113 – 121.

9. *Разгулина, Е.Д.* Модели взаимоотношений бизнеса и власти на региональном уровне / Е.Д. Разгулина // Materiały IX Międzynarodowej naukowi-praktycznej konferencji «Nauka: teoria i praktyka – 2013». – V. 3. – Ekonomiczne nauki.: Przemyśl. – Nauka i studia. – P. 62 – 64.

10. *Разгулина, Е.Д.* Участие бизнеса в решении социальных задач развития территорий / Е.Д. Разгулина // Современные научные исследования и инновации. – 2013. – Сентябрь – № 9. – URL: http://web.snauka.ru/ issues/2013/ 09/26334

11. *Uskova, T.V.* Social responsibility of Russian business: theoretical vision and practical implementation / T.V. Uskova, E.D. Razgulina // Transfer inovácií. – 2013. – 26. – P. 9 – 12.

12. *Uskova, T.V.* Theoretical and methodological aspects of socio-economic systems stability / T.V. Uskova // 20th International Scientific Conference CO-MAT-TECH 2012 Global Crises – Opportunities and Threats October 10 – 12, 2012 Trnava, Slovak Republic. – P. 117 – 122.