

Сегодня остро стоит проблема привлечения инвестиционных ресурсов в жилищно-коммунальное хозяйство. Основные фонды отрасли настолько изношены, что аварии на объектах ЖКХ уже мало кого удивляют. Необходимо изыскать огромные средства только для восстановления физически устаревшего оборудования, а ведь необходимы еще и модернизация основных средств, и строительство новых объектов. В статье показаны способы повышения инвестиционной привлекательности отрасли.

---

## Повышение инвестиционной привлекательности организаций ЖКХ

А. Е. ДАРЕЕВ,  
Научно-исследовательский финансовый  
институт Министерства финансов РФ,  
Москва

По расчетам Федерального агентства по жилищно-коммунальному хозяйству РФ, для обновления основных фондов ЖКХ страны требуется приблизительно 2140 млрд руб. При этом необходимы средства на новое строительство как жилья, так и коммунальной инфраструктуры. Сегодня жилищная проблема стоит перед 61% российских семей. Для ее решения необходимо построить 1569,8 млн м<sup>2</sup>, то есть увеличить жилищный фонд страны на 46,1%. В рамках проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на первом этапе (2006–2007 гг.) предполагается осуществить государственные инвестиции в размере 212,9 млрд руб., в том числе прямые – 122,9 млрд руб. и государственные гарантии – 90 млрд руб. Однако этих средств явно недостаточно. Без привлечения **внебюджетных источников** инвестиций решить проблему ЖКХ невозможно.

Сегодня в России существует множество факторов экономического и политического свойства, из-за которых инвесторы неохотно вкладывают средства в реальный сектор

© ЭКО 2007 г.



национальной экономики. Рассмотрим проблемы инвестиционного кризиса в ЖКХ подробнее.

В условиях рынка основная роль государства и бюджетных средств состоит в том, чтобы сформировать механизмы дополнительной поддержки ЖКХ, создать благоприятные предпосылки для привлечения частных инвестиционных ресурсов.

Как известно, в рыночной экономике инвестиции делаются в те объекты, от которых ожидается получение максимальной или гарантированной прибыли. Следовательно, мероприятия по стимулированию инвестиционного процесса в ЖКХ не будут приносить весомого результата до тех пор, пока данная отрасль не будет конкурентоспособна на рынке капитала. Отсюда следует, что основные усилия необходимо направить на развитие доходной базы ЖКХ и снижение инвестиционных рисков, связанных, прежде всего, с тарифным регулированием.

Как показывают проведенные нами исследования, важнейшими причинами, сдерживающими приход инвесторов на потенциально привлекательный рынок жилищно-коммунальных услуг, являются:

- ✓ отсутствие объективной и предсказуемой методики формирования тарифов и, как следствие, высокий инвестиционный риск потери или увеличения срока окупаемости вложенных средств;
- ✓ отсутствие гарантий со стороны государства и органов местного самоуправления по полному исполнению бюджетных обязательств перед ЖКХ;
- ✓ высокая дебиторская и кредиторская задолженность предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства и, как следствие, их неустойчивое финансовое состояние.

Кроме этого, предприятия и организации ЖКХ не имеют собственных источников финансирования инвестиций. Важнейший их источник – амортизационные отчисления – используются не по назначению, а их величина не соответствует потребности.

Для решения перечисленных проблем требуется комплекс взаимосвязанных мероприятий.

1. Установление объективной и предсказуемой системы формирования тарифов. Величина тарифа должна покрывать текущие затраты, обеспечивать нормальную прибыль и средства на инвестирование, сформированные в виде амортизационного и ремонтного фондов, и одновременно тариф должен быть экономически доступным для большинства потребителей.

Сегодня вызывает справедливые нарекания методика формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги, применяемая на большинстве предприятий и организаций ЖКХ. Ценообразование в жилищно-коммунальном хозяйстве не только не поддерживает экономические интересы инвесторов, но и препятствует сокращению затрат.

При отсутствии интереса со стороны инвесторов к ЖКХ в условиях ограничения бюджетных расходов на финансирование отрасли возникают внеэкономические методы покрытия дефицита финансовых ресурсов. К ним относится, например, получившая распространение процедура включения в тарифы инвестиционной надбавки.

С учетом кризисного состояния ЖКХ, на первый взгляд, эта мера выглядит вполне логично. Поскольку собственных источников инвестиций недостаточно, возникает желание увеличить их за счет целевого сбора с потребителей. Но хозяйственная политика, построенная на подобных принципах, изначально ущербна, поскольку не соответствует рыночным методам и направлена на снижение эффективности управления. По нашему убеждению, следует избегать административных методов привлечения инвестиционного капитала.

Выходит, что для того, чтобы иметь дополнительный источник финансирования, достаточно принять административное решение. Такой подход, как показывает практика, ведет в конечном итоге, к нецелевому использованию полученных средств. В противоположность этому инвестиционная политика, построенная на привлечении финансовых ресурсов с рынка капитала, обеспечивает более эффективное использование привлеченных средств, снижение затрат и т. д.

2. Инвесторам необходимы гарантии возврата вложенных средств. Существующий порядок, когда установлением многих тарифов и финансированием ЖКХ занимаются администрации муниципального образования, приводит к тому, что органы местного самоуправления фактически кредитуют местные бюджеты за счет ЖКХ.

Естественно, администрация местного самоуправления заинтересована в более низких тарифах. Это позволяет снизить нагрузку на местные бюджеты и обеспечивает лояльность населения. Местные органы власти понимают, что всегда получают от вышестоящих бюджетов дополнительные источники финансирования для решения проблем в жилищно-коммунальном хозяйстве своего муниципального образования, тогда как в других сферах получить такие средства намного сложнее.

Таким образом, возникает противоречивая ситуация, когда орган, ответственный за содержание и развитие ЖКХ, по сути, заинтересован в его кризисном состоянии. Но, очевидно, что подобная экономическая политика в долгосрочном периоде ведет к развалу отрасли. Однако для органов местного самоуправления решение тактических задач зачастую намного понятнее и выгоднее получения стратегических преимуществ.

Избежать подобной ситуации возможно путем передачи функции по расчету и установлению тарифов специальному независимому от администрации местного самоуправления регулирующему органу. По мнению экспертов, отсутствие «прозрачных» правил формирования тарифов является одним из основных препятствий для потенциальных инвесторов.

Для защиты интересов инвестора должна быть установлена минимальная величина тарифа, которая не будет пересматриваться в течение достаточно длительного срока. По нашему мнению, это могло бы быть 5–7 лет. К сожалению, в настоящее время при установлении тарифов сроки их действия не оговариваются либо нарушаются. Гарантированный срок действия тарифов создает заинтересованность в поиске путей снижения затрат у собственников предприятий.

За этот период инвестор имеет возможность получить повышенную прибыль от вложенных средств за счет внедрения эффективных технологий, ресурсосбережения и т. д. Однако необходимым условием при этом является точное соблюдение со стороны регулирующего органа срока пересмотра тарифа, его индексация в течение периода регулирования, при наступлении оговоренных условий, своевременное выполнение государством и муниципалитетами финансовых обязательств перед предприятиями и организациями жилищно-коммунального хозяйства.

3. Необходимо реструктуризировать задолженность предприятий и организаций ЖКХ по платежам в бюджет, вплоть до полного списания части задолженности. Возникновение задолженности вызвано во многом политикой сдерживания тарифов со стороны органов власти в течение 1990-х годов, а также несвоевременным и неполным выполнением государством своих обязательств.

В структуре задолженности предприятиям ЖКХ более 10% занимают долги организаций федерального подчинения, из них свыше 6 млрд руб. должны только подведомственные организации силовых ведомств. Также существует задолженность федерального бюджета по финансированию расходов на содержание объектов социальной сферы и жилищного фонда, переданного в ведение органов местного самоуправления.

Учитывая то обстоятельство, что основной причиной роста дебиторской задолженности предприятий ЖКХ является государственное регулирование отрасли, а также невыполнение государственными органами своих финансовых обязательств перед ЖКХ, справедливо списание задолженности по пеням, процентам и штрафам перед бюджетами всех уровней. Кроме этого, целесообразно отсрочить и выплату основного долга на несколько лет без начисления пеней и штрафов.

Помимо внешних источников финансирования инвестиций, следует обратить внимание и на развитие внутренних источников. Одним из эффективных способов ускорения процесса обновления основных фондов является гибкая го-

сударственная политика амортизации основных средств. Хотя и существует мнение, что она не может быть эффективным инструментом воздействия на инвестиционные процессы<sup>1</sup>, учитывая специфику экономического состояния ЖКХ, этот фактор никак нельзя сбрасывать со счетов. Он принимает второстепенное значение в относительно благоприятных экономических условиях, когда его потенциал в значительной степени исчерпан. В условиях же инвестиционного кризиса, наблюдаемого в реальном секторе экономики, когда восприимчивость инвестора к любым послаблениям достаточно высока, роль подобного инструмента резко возрастает.

Необходимость введения амортизационных льгот в ЖКХ вызвана потребностью в сокращении сроков окупаемости инвестиций. Ясно, что без механизма быстрого возврата средств добиться улучшения инвестиционной привлекательности ЖКХ весьма затруднительно. Достаточно отметить, что многие инвесторы предъявляют очень высокие требования к финансируемым проектам. Например, внутренняя норма доходности должна быть не менее 25%, а срок окупаемости – не более 3–5 лет<sup>2</sup>. В подобных условиях предприятиям и организациям жилищно-коммунального хозяйства очень сложно конкурировать за инвестиционные ресурсы на рынке капитала.

В ряде развитых стран для отраслей, нуждающихся в инновациях, успешно применялась и применяется модель селективной амортизации. Интерес представляет амортизационная политика, проводившаяся правительством Японии еще в середине XX века. Например, ускоренная амортизация в автомобилестроении, в отрасли производства полупроводников, электроники.

При переоценке активов, обесцененных в результате инфляции, проводилось четкое отраслевое деление. Приоритетные для развития отрасли получили значительные амор-

---

<sup>1</sup> *Тодосийчук А. В.* Механизмы государственной поддержки науки инноваций в России // Экономика и коммерция. 2003. № 1–2. С. 61.

<sup>2</sup> *Унтура Г. А.* О рыночной привлекательности инновационных проектов // ЭКО. 2004. № 3. С. 114.

тизационные льготы, а стоимость основных средств, задействованных в этих отраслях, была проиндексирована в большей степени, чем основные фонды других отраслей. Это позволило снизить или вообще ликвидировать потери инвесторов от инфляции.

В России же действует менее совершенная система амортизации:

- амортизационная политика не стимулирует развитие приоритетных сфер экономики. Нормы амортизации унифицированы для всех отраслей;
- сроки амортизации направлены, прежде всего, на компенсацию физического износа объектов. По нашему мнению, подобный подход нельзя считать адекватным современным экономическим условиям. Отсутствие гибкой системы амортизации весьма болезненно сказывается на инновационных процессах. На наш взгляд, внедрение системы, предусматривающей амортизационные льготы для предприятий и организаций ЖКХ, является важным элементом стимулирования инвестиционных процессов в отрасли.

Одновременно необходимо произвести переоценку стоимости основных фондов отрасли. Современная стоимость основных фондов ЖКХ отстает от рыночной стоимости в 1,5–2 раза. Переоценка проводится нерегулярно, на некоторых предприятиях последний раз она производилась в 1997–1998 гг.<sup>3</sup>, в связи с чем на предприятиях ЖКХ занижены амортизационные отчисления. Индексация стоимости основных фондов необходима даже при умеренной инфляции, поскольку эта мера защищает предприятия и инвесторов от воздействия инфляционных процессов.

---

<sup>3</sup> Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: Учебно-практическое пособие / Под общ. ред. Проф. П. Г. Грабового. М.: Изд-во АСВ, 2004. С. 293.