

*М.А. Ханжина*

## **Инвестиционная привлекательность объектов ЖКХ**

*M.A. Khanzhina*

## **The Problems of the Investments to Municipal Services**

Рассматриваются возможности привлечения инвестиций в объекты ЖКХ, выявлены причины опасений инвесторов, доказана возможная привлекательность финансовых вложений. Предложены варианты привлечения средств, в том числе с помощью механизма лизинга.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, инвестиции, лизинг.

Проблема жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) на сегодняшний день является наиболее актуальной в социально-экономической сфере. Трудности реформирования ЖКХ связаны с запущенностью этого сектора экономики, наличием противоречивых тенденций в финансовых отношениях заинтересованных участников процесса: властей всех уровней с их бюджетами, эксплуатационных муниципальных организаций, посредников, потребителей услуг, населения.

Глава Министерства регионального развития В.Ф. Басаргин озвучил в 2010 г., что стоимость приведения всех фондов ЖКХ в соответствие с нормативами должна составить 6 трлн рублей [1]. Таким образом, проблема инвестиций остается актуальной на протяжении многих лет. Под инвестициями в жилищно-коммунальный сектор будем понимать экономические ресурсы, направленные на модернизацию или расширенное производство фондов жилищно-коммунальной сферы.

Необходимость привлечения частного капитала очевидна, но инвесторов интересует возврат вложенных средств. Инвестиционные проекты в жилищно-коммунальном комплексе носят долговременный характер, соответственно, инвесторы напрямую заинтересованы в предсказуемой политике.

Вместе с тем предприятия жилищно-коммунальной сферы как объект инвестиций должны представлять интерес для инвесторов по нескольким причинам:

1. Предприятия являются естественными локальными монополистами и имеют гарантированный рынок сбыта. Потребители не могут отказаться от предоставляемых этими предприятиями услуг.
2. За свои услуги, отпускаемые потребителям, прежде всего населению, предприятия имеют устойчивую часть поступлений в виде «живых денег». Эти платежи прогнозируемы, своевременны и стабильны.

The opportunities to enlist the investments in municipal services are considered in the article. The author reveals the reasons of apprehension for investors. There are some recommendations how to enlist financial means using leasing.

**Key words:** municipal services, investments, leasing.

Необходимость модернизации устаревших фондов городской инфраструктуры можно рассматривать как преимущество предприятий коммунального хозяйства перед другими объектами инвестиций. Замена устаревших инженерных сетей и оборудования может привести к значительному снижению себестоимости производства услуг и тем самым сгенерировать значительную экономию финансовых ресурсов в регионах. Такие предприятия могут быть привлекательными с точки зрения инвестирования.

Во многих развитых странах предприятия ЖКХ являются прибыльными, в России же большинство из них убыточные. Ситуация в ЖКХ представляет собой замкнутый круг – инвесторы не желают вкладывать средства в нерентабельные отрасли, а отрасль не станет рентабельной, если в нее не вложить средства. Специалисты отмечают использование в системе инвестиций ЖКХ нерыночных механизмов, в частности, несмотря на приватизацию некоторых предприятий жилищно-коммунального комплекса (ЖКК), механизм привлечения инвестиций через эмиссию акций не используется.

Показатели доходности в отраслях ЖКК заметно уступают им в других отраслях, соответственно, капитал перетекает из отраслей с низкой доходностью в отрасли с высокой доходностью. Инвестиционный риск в жилищно-коммунальном комплексе остается высоким. Еще одной из причин нежелания инвесторов вкладывать средства является существование больших задолженностей в отрасли. Выходом из ситуации может явиться реструктуризация долгов, а также разработка механизма реализации этой меры.

Вложение в отрасль предполагает большой период оборачиваемости средств, а также негарантируемость их возврата. Приток инвестиций в коммунальные предприятия зависит от системы регулирования тарифов в других подсекторах ЖКК.

Однако услуги и ресурсы, предоставляемые ЖКК народному хозяйству, останутся всегда востребованными, т.е. спрос на эти услуги стабильно высок.

Одним из возможных способов привлечения инвестиций, по нашему мнению, мог бы стать лизинг оборудования. К такому оборудованию можно отнести мусоросжигающие мини-заводы, оборудование энергосбережения, автономные модульные тепло-снабжающие станции, модули водоочистительных предприятий и т.п. Как известно, лизинг – это вид инвестиционной деятельности по передаче и приобретению имущества на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества тем, кто получил оборудование по этому договору. Так что, благодаря действующему с октября 1998 г. Федеральному закону «О лизинге» [2], руководители местных администраций могут предложить потенциальным инвесторам идею передачи в лизинг необходимого оборудования и техники для модернизации и переустройства инженерной инфраструктуры.

Одним из факторов, сдерживающих направление инвестиций в сферу ЖКХ, является проблема возврата кредитов, предоставляемых таким предприятиям. Однако значительное повышение тарифов в последние годы может стать гарантом возвратности инвестиций в объекты ЖКХ. Следовательно, можно говорить о возможности предприятий ЖКХ рассчитаться в течение ряда лет за привлекаемые кредитные ресурсы. В этом и проявляется преимущество лизинга.

При обычном кредите средства могут быть израсходованы по усмотрению заемщика. Даже если средства потрачены на приобретение техники и оборудования (предмета лизинга), они являются собственностью заемщика. При лизинге право собственности на предмет лизинга остается у лизингодателя. Преимущество данной формы кредитования по минимизации рисков состоит в целевом использовании кредитных ресурсов и сохранении за лизингодателем права собственности на предмет лизинга. Основной проблемой для развития лизинга в ЖКХ является отсутствие гарантий для инвестора по возврату средств. Особенно острое значение имеет вопрос гарантий по предоставленному кредиту на период строительства в случае поставки в лизинг котельных и ТЭЦ, строительство (или реконструкция) которых объективно занимает продолжительное время.

Много проблемных вопросов в случаях предоставления в лизинг техники и оборудования муниципальным и государственным унитарным предприятиям.

Реальным хозяином здесь являются не предприятия ЖКХ, а муниципалитеты. По существующим нормам предмет лизинга может использоваться только в предпринимательских целях. А многие муниципальные и государственные предприятия не вправе заниматься бизнесом. Лизинговые компании не устраивает и длительная процедура принятия решений по заключаемой сделке. Кроме того, не заинтересованные коммерчески предприятия ЖКХ легко могут пойти на нарушение условий оплаты по договорам лизинга. Зачастую и просто прослеживается надежда, что поставят технику и оборудование в лизинг, а долги потом спишут. Следовательно, ответственность нужно возлагать на реального хозяина – бюджеты субъектов. В этой связи лизингодатели требуют предоставления гарантий администрацией за лизингополучателя по договору лизинга с утверждением защищенной строки в бюджете. Бюджетный кодекс Российской Федерации [3, ст. 78] позволяет предоставлять как гарантии, так и субсидии из местного бюджета.

Привлечь инвесторов легче тем поставщикам услуг ЖКХ, которые смогут навести порядок на производстве, организовать бизнес-процессы таким образом, чтобы обеспечить предприятию потенциал роста. Только после этого можно вступать в переговоры с инвесторами.

Главной задачей становится определение субъектов, способных осуществлять инвестирование, и способов их привлечения. Любой инвестиционный проект начинается со сбора информации потенциальным инвестором. Для инвестора, обладающего финансовыми возможностями для вложения средств в какой-либо объект, основное значение приобретает получение информации. Основными критериями, необходимыми для получаемой информации, должны, по нашему мнению, стать следующие:

- полнота;
- достоверность;
- прозрачность;
- оперативность;
- доступность.

Когда речь идет о каком-либо объекте ЖКХ муниципального образования и собственник заинтересован в инвестициях, он будет предоставлять информацию, исходя из вышеперечисленных критериев.

Таким образом, мы выяснили, что объекты коммунального хозяйства могут быть привлекательными для инвесторов с точки зрения вложения капиталов. А одним из механизмов получения заемных средств такими субъектами может стать лизинг.

### Библиографический список

1. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунальному хозяйству : Федеральный закон от 21.07.07 №185-ФЗ // Российская газета. – 2007. – 27 июля.

2. О лизинге : Федеральный закон от 29.10.98 №164 // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №44. – Ст. 5394.

3. Бюджетный кодекс Российской Федерации. – М., 1998.