

## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ

Рассмотрены особенности ЖКХ на муниципальном уровне, как одной из самых социально-значимых отраслей российской экономики. Проанализированы основные направления инвестиционной политики жилищно-коммунального хозяйства.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, инвестиционная политика, дотации.

O.G. Timchuk

## INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES (HCS) AT THE MUNICIPAL LEVEL

The author studies peculiarities of municipal HCS, the latter being one of the most socially important parts of Russian economy, and analyzes the main lines in the investment policy for housing and communal services.

*Keywords:* housing and communal services, investment policy, grants-in-aid.

Положение, сложившееся в отрасли ЖКХ на данный момент в ряде субъектов РФ, характеризуется как критическое. Это обусловлено влиянием внешних и внутренних факторов и рядом проблем, накопленных как в дореформенный период, так и возникших в результате преобразований. Так, ежегодно финансирование ЖКХ требует значительных финансовых средств, однако, при этом уровень эффективности работы отрасли не соответствует современным требованиям. Разрешить существующее противоречие социальной практики призвано привлечение инвестиций, которое является ключевым вопросом социально-экономической политики правительства. Оно должно позволить повысить уровень обслуживания потребителей, обеспечив защиту их законных прав и интересов при одновременной стабилизации экономической ситуации на предприятиях и создании инвестиционно — привлекательного имиджа. Это значит, что для нормальной сбалансированной работы данного комплекса, принимаемые решения по проблемам реформирования должны быть взвешенными и охватывать долгосрочную перспективу.

Между тем, несмотря на актуальность разрешения назревшей проблемы и признание ее на самом высоком правительственном уровне, в науке отсутствует достаточное количество фундаментальных экономических исследований, раскрывающих эффективные механизмы построения приемлемого для инвесторов климата в отрасли, что негативно сказывается на качестве принимаемых решений на различных уровнях управления.

Инвестиционная политика жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) связана с формированием системы целевых ориентиров инвестиционной деятельности и выбором наиболее эффективных способов их достижения. Процесс разработки инвестиционной политики предполагает формулирование стратегических целей, разработку основных направле-

ний инвестиционной политики, определение источников финансирования инвестиций, детализацию инвестиционной стратегии, анализ и корректировку инвестиционной политики.

Предпосылкой формирования инвестиционной политики служит общая деловая политика развития ЖКХ, основными целями которой является решение проблем объектов ЖКХ. Представляя собой важный составной элемент общей экономической политики, инвестиционная политика выступает фактором обеспечения эффективного развития отрасли ЖКХ.

Процесс формирования инвестиционной политики в отрасли ЖКХ в наиболее общем виде представлен на рисунке.



*Процесс формирования инвестиционной политики в отрасли ЖКХ*

Основная цель инвестиционной политики ЖКХ может быть сформулирована как стремление к обновлению основных фондов, увеличению дохода от инвестиционной деятельности при допустимом уровне риска инвестиционных вложений, с использованием которых объекты ЖКХ смогут оказывать весь перечень необходимых услуг на современном технологическом уровне.

Качество функционирования жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), являющегося важнейшей сферой социальной структуры общества, способно создать благоприятную среду для реализации принципов социально-ориентированной рыночной экономики.

ЖКХ — это многофункциональный комплекс, который включает в себя взаимозависимые, но в то же время и достаточно автономные предприятия и организации социальной и производственной сферы. Производственная структура ЖКХ в настоящее время интегрирует более 30 видов деятельности, ведущие из которых жилищное хозяйство, теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод. ЖКХ представляет собой наиболее значимую часть национального хозяйства, основой его развития является рост населенных пунктов и потребности населения в услугах жилищно-коммунального хозяйства.

Жилищно-коммунальное хозяйство имеет ряд особенностей, которые отличают его от других отраслей. К специфическим чертам отрасли ЖКХ следует отнести:

- местный характер деятельности жилищно-коммунальных предприятий, потребителями продукции (услуг) которых являются, прежде всего, население, а также расположенные на нем предприятия промышленности, транспорта и др.

- процессы производства и потребления продукции (услуг) в жилищно-коммунальном хозяйстве неразрывно связаны с другими отраслями, эта продукция не может накапливаться для последующей реализации;

- предприятия жилищно-коммунального хозяйства должны быть готовы отпустить столько продукции и реализовать столько услуг, сколько их требуется в каждый конкретный момент времени;

- нецелесообразность предоставления коммунальной продукции сверх оптимального предела, определяемого численностью населения, размерами территории и особенностями ее планировки, своеобразием климатических условий, степенью развития градообразующей и градообслуживающих сфер;

- наличие резерва мощностей коммунальных предприятий, связанных с их ориентацией на максимальный уровень потребления услуг.

- независимость численности основного эксплуатационного персонала непосредственно от объема производимой коммунальной продукции, что связано с выполнением работ по обслуживанию машин и оборудования, а также количеством дежурного персонала;

- отличная от других отраслей структура основных фондов, при которой удельный вес пассивной части в 2 раза выше, чем на промышленных предприятиях;

- особенная структура затрат на производство коммунальных услуг, при которой основными затратами являются расходы на энергоносители;

- многоотраслевой (более 30 отраслей) характер,

- высокая доля муниципальной собственности на земельные участки, водные и лесные ресурсы, жилой и нежилой фонд,

- конечным потребителем услуг являются домохозяйства, коммерческие и некоммерческие организации, органы власти.

Реформа ЖКХ длится в России более 15 лет. Все это время не прекращаются попытки реформировать отрасль. Однако следует отметить, что отрасль ЖКХ, являясь одной из самых социально-значимых отраслей российской экономики, в настоящее время находится в состоянии острого кризиса, чем успешного реформирования.

На сегодняшний день ЖКХ является одной из наиболее крупных и в то же время проблемных отраслей российской экономики. С одной стороны — количество предприятий и организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства превысило 52 тыс., а число работающих на них составило около 4,2 млн чел. Оборот отрасли жилищно-коммунальных услуг в 2006 г. достиг 1,3 трлн р., увеличившись по сравнению с 2005 г. на 200 млрд р. С другой стороны — при такой динамике развития более двух третей организаций ЖКХ находятся на грани банкротства. На начало 2007 г. кредиторская задолженность российских предприятий в сфере ЖКХ превысила 320 млрд р., а дебиторская — 280 млрд р.

Объем дотаций в отрасль также постоянно растет. Если в 1996 г. он составлял около 4% ВВП, то по итогам 2007 г. эта цифра достигла 12%. При этом инвестиции в основной капитал за десять лет сократи-

лись более чем в 2,2 раза. По данным Мининформсвязи России, в среднем по России изношенность коммунальных сетей составляет около 50%. Причем, в некоторых субъектах и муниципальных образованиях эта цифра достигает 80–90%. Около трети ресурсов теряется сегодня в среднем по России при предоставлении жилищно-коммунальных услуг, а по отдельным видам ресурсов, например, по водообеспечению, потери достигают 90%.

Для того чтобы преодолеть кризис отрасли, дальнейшее развитие жилищно-коммунального комплекса, по мнению автора, должно осуществляться с применением новых (современных) методов и механизмов управления, непременно учитывающих местную (региональную, муниципальную) специфику.

Эффективный менеджмент на муниципальном рынке коммунальных услуг включает в себя следующие механизмы:

- организацию дифференцированных тарифов, учитывающих местные условия, причем стратегия ценообразования предприятий ЖКХ в рамках муниципалитета должна учитывать влияние следующих факторов: градостроительные особенности населенных пунктов, уровень благоустройства жилищного фонда, мощность предприятий жилищно-коммунальных услуг;

- создание условий по обеспечению конкуренции на основе конкурса оказания услуг на муниципальном рынке жилищно-коммунальных услуг;

- использование в качестве инструмента экономического механизма управления предприятий-монополистов в сфере ЖКУ двухставочного тарифа, который с одной стороны способен сглаживать колебания доходов предприятия за счет сокращения потребностей в средствах, а с другой стороны — отвечать интересам потребителя, оплачивающего лишь реально необходимые ему затраты.

Низкая эффективность системы управления ЖКХ в муниципальных образованиях выражается в:

- сохранении и усилении административных рычагов управления;
- сохранении территориальной монополии жилищных предприятий или монополизации всей сферы предоставления жилищно-коммунальных услуг многоотраслевыми предприятиями;
- отсутствии или низкой эффективности договорных отношений;
- политизированности процедуры установления ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг;
- неэффективной тарифной политике.

Действующее законодательство не обеспечивает системного решения проблем управления ЖКХ и не соответствует рыночным правилам поведения хозяйствующих субъектов, населения и работников ЖКХ.

В этих условиях задача муниципальных органов власти заключается в разработке комплекса мер, способствующих повышению инвестиционной привлекательности ЖКХ муниципального образования, в том числе:

1. Создание правовой среды по инвестиционному проектированию в сфере ЖКХ, учитывающей территориальные особенности.

2. Организация конкурсов инвестиционных проектов и отбор наиболее эффективных вариантов.

3. Контроль за процессом реализации инвестиционных проектов.

4. Содействие практической реализации эффективных инвестиционных проектов (налоговые льготы, поручительства, гарантии, финансовая помощь в виде дотаций, субсидий, бюджетных ссуд и др.).

5. Создание информационной базы об экономическом потенциале муниципального образования, состоянии ЖКХ и его предприятий.

При рассмотренном подходе система управления ЖКХ на уровне муниципального образования представляется как трехзвенная система:

- собственники жилищного фонда и других объектов недвижимости;
- организации по управлению муниципальным жилищным фондом;
- подрядные организации, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Наиболее приоритетными задачами реформирования ЖКХ являются:

- экономические — уменьшение расходов муниципального бюджета;
- социальные — повышение качества содержания жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг;
- структурные — развитие рыночных преобразований в ЖКХ муниципальных образований, эффективное управление жилищным фондом.

В числе главных проблем, решаемых в ходе реформирования ЖКХ должны стать: социальная защита населения при реализации реформы и создание условий для обеспечения устойчивого функционирования ЖКХ на перспективу.

Что касается перспектив реформы жилищно-коммунального хозяйства в России, то здесь точки зрения экспертов во многом не совпадают. Однако их все же возможно условно свести к следующим положениям.

1. Формирование конкурентной среды рано или поздно обеспечит высокое качество услуг с умеренными ценами.

2. Рынки жилья и ЖКХ должны быть дополнены демократическим общественным контролем, прежде всего в лице органов местного самоуправления.

3. Необходимо сохранить самостоятельность местного самоуправления и дать ему возможность формировать свои доходы, включая установление собственных налогов и сборов.

Стабильное и достаточное финансирование предоставляемых жилищно-коммунальных услуг может быть достигнуто путем обеспечения в бюджетной системе, а также у самих предприятий ЖКХ достаточного объема финансовых ресурсов. Основными мерами по обеспечению достаточного уровня финансирования являются:

- переход на полную оплату потребителями, в том числе населением жилищно-коммунальных услуг с учетом роста потребности в средствах на предоставление жилищных субсидий гражданам, а также роста потребности в дотировании бюджетной сферы;
- упорядочение механизма предоставления льгот по оплате жилья и коммунальных услуг;
- упорядочение механизма формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги, создание эффективного механизма целевого использования инвестиционных составляющих тарифа на цели модернизации.

### Информация об авторах

*Тимчук Оксана Григорьевна* — ассистент кафедры финансов и кредита Иркутского государственного технического университета, г. Иркутск, e-mail: oksana-timchuk@yandex.ru.

### Author

*Timchuk Oksana Grigoriyevna* — Junior Instructor, Chair of Finance and Credit, Irkutsk State Technical University, Irkutsk, e-mail: oksana-timchuk@yandex.ru.