



ВЛАДИСЛАВ ДОРОФЕЕВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

ПРЕДСКАЗУЕМАЯ ДОХОДНОСТЬ

Без преувеличения ЖКХ это наше все. Ведь мы по большей части живем не в личных особняках, а в многоэтажках, которые нужно ремонтировать, содержать, согревать и освещать, подавать воду ежедневно, постоянно, всегда. И с этой частью, с этой стороной ЖКХ более или менее что-то ясно. Система ЖКХ, сложившаяся в советское время, в 1990-е годы рухнула, новая еще продолжает формироваться. Но годы безвременья, когда практически в масштабах страны не было капитального ремонта, а содержание и обслуживание шло по остаточному принципу, привели к 60–70% изношенности жилого фонда. При этом более 80% жилья в России перешло в личную собственность. Другого примера такого числа собственников многоквартирного жилья в мире нет. Вся эта конструкция вызвала к жизни оригинальные финансовые схемы финансирования ЖКХ. И новые задачи, которые приходится решать гражданам, в частности, осознать ежемесячный обязательный накопительный платеж в счет капремонта в исчислении на каждый квадратный метр жилья. И вот теперь стало совершенно очевидно, что муниципалитеты, мэрии, в ведении которых городское хозяйство, не способны потянуть эту ношу ни организационно, ни финансово. Крупнейшие банки страны, среди которых Банк Москвы, предложили свои ресурсы. Потому как бизнес с ЖКХ во всем мире — это надежный, долгосрочный и предсказуемый контракт, который позволяет прогнозировать выручку на годы вперед. Последние несколько лет в этом убеждаются и российские банки.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Business Guide-Городская среда)

Владимир Желонкин — президент ИД «Коммерсантъ»
Павел Филенков — генеральный директор ИД «Коммерсантъ»
Азерб Мурдалиев — шеф-редактор ИД «Коммерсантъ»
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Павел Кассин — директор фотослужбы
Валерия Любимова — коммерческий директор ИД «Коммерсантъ»
Рекламная служба:
Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353
Алексей Харнас — руководитель службы «Издательский синдикат»
Владислав Дорофеев — выпускающий редактор
Ольга Боровягина — редактор
Сергей Цомык — главный художник
Виктор Куликов — фоторедактор
Екатерина Бородулина — корректор
Адрес редакции: 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4.
Тел. (499) 943-9724/9774/9198

Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор). Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-38790 от 29.01.2010

Типография: «Сканвоб Аб». Адрес: Корьяланкату 27, Коуволла, Финляндия
Тираж: 75000. Цена свободная

Рисунок на обложке: Мария Заикина

«ЖКХ — ЭТО СФЕРА, ГДЕ МОЖНО ЗАРАБОТАТЬ»

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ ЯВЛЯЕТСЯ ДОСТАТОЧНО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ СФЕРОЙ. НО ПОКА, ПО СЛОВАМ МИХАИЛА КУЗОВЛЕВА, ПРЕЗИДЕНТА—ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ БАНКА МОСКВЫ, МАСШТАБНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВЛИВАНИЯ В ЭТУ ОТРАСЛЬ СДЕРЖИВАЮТСЯ НИЗКОЙ ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНОЙ, ОТСУТСТВИЕМ ТАРИФОВ И НЕПРОЗРАЧНОЙ СИСТЕМОЙ РАСЧЕТОВ.

BUSINESS GUIDE: Насколько отрасль ЖКХ сегодня инвестиционно привлекательна?

МИХАИЛ КУЗОВЛЕВ: Приведу всего несколько цифр. По нашей оценке, в жилищно-коммунальном комплексе занято около 3 млн человек, ежегодный оборот предприятий сектора — более 4 трлн руб. При этом отрасль требует немалых и значительных финансовых вливаний, так как износ основных фондов системы ЖКХ составляет около 60%, а в отдельных регионах — все 80%. По старинке возложить ответственность за это на муниципалитеты сегодня не получится. Так что потенциально это очень привлекательная отрасль, но нужно быть хорошо знакомым с ее спецификой.

BG: Какие выгоды в этой сфере вы видите для банка?

М. К.: Поймите, банк в данном случае не является меценатом и не берет на себя какие-то социальные функции. Мы банк, и, как банк, работаем с теми проектами, которые несут выгоду. Мы просто хотим показать что ЖКХ — это сфера, где можно заработать.

Здесь есть ряд преимуществ. Во-первых, один успешный реализованный проект может в дальнейшем привлечь новых клиентов в банк. Во-вторых, это предсказуемый бизнес. Наши клиенты — это компании, обладающие стабильным денежным потоком, источник поступления которого понятен банку. Банк может прогнозировать валовую выручку, прибыль предприятия на годы вперед.

Заниматься финансированием муниципальных проектов, кстати, хотят многие банки. Однако реально работают с этим сегментом фактически либо крупные банки, либо небольшие, но связанные с местными администрациями.

BG: Можете оценить общую потребность отрасли в инвестициях?

М. К.: По оценке экспертов, расчетный объем инвестиций, необходимых для доведения объектов коммунальной инфраструктуры до нормативного состояния, — 9 трлн руб. При этом данность сегодняшнего дня: объемы частных инвестиций в этот сектор составляют лишь 8% (!) от годового оборота предприятий коммунального комплекса.

BG: Почему до сих пор не наблюдается массового притока финансов в сферу ЖКХ? Какие сдерживающие факторы вы видите?

М. К.: На наш взгляд, главными сдерживающими факторами для привлечения инвестиций в сектор ЖКХ являются низкая платежная дисциплина участников расчетов за коммунальные ресурсы (по всей цепочке, за исключением населения, в подавляющем большинстве осуществляющего оплату своевременно) и непрозрачная система расчетов. Рассмотрим на конкретном примере. Сегодня финансовые потоки за жилищно-коммунальные услуги в большинстве регионов проводятся через местные

РЕГУЛЯРНЫЙ КОДЕКС СОБСТВЕННИКА

В 2004 году был принят Жилищный кодекс, в котором говорилось, что теперь собственники должны нести ответственность за проведение капитального ремонта в их домах. Был принят 185-й закон о Фонде содействия реформированию ЖКХ. В этот фонд были переданы бюджетные средства, за период с 2008 по 2014 год сумма поступлений из феде-

рального бюджета превысила 400 млрд руб. Собственники жилья при этом должны были внести не менее 5% от стоимости проводимого капитального ремонта. Эти средства должны были помочь жителям отремонтировать дома, которые когда-то были в государственной собственности, но потом перешли к ним и находились в более плохом состоянии. Частично это было сделано. Но наступил момент, когда

ПО МНЕНИЮ МИХАИЛА КУЗОВЛЕВА, ЖКХ — ЭТО ПРЕДСКАЗУЕМЫЙ БИЗНЕС, КОТОРЫЙ ПОЗВОЛЯЕТ ПРОГНОЗИРОВАТЬ ВЫРУЧКУ БАНКА НА ГОДЫ ВПЕРЕД



АРТЕМ ОШЕРЯКОВ

расчетно-кассовые центры оплаты за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). При этом их деятельность слабо регламентирована, ответственность не подкреплена финансовыми ресурсами. В результате во многих регионах отсутствует контроль над сроками перечисления денежных средств поставщикам ресурсов, задолженность потребителей не может быть достоверно подтверждена, высок риск мошенничества и нецелевого использования средств граждан.

Мне кажется, что решение этих вопросов — ключ к повышению инвестиционной привлекательности отрасли. Кстати, эту проблему в столице мы отчасти решили при помощи единой системы расчетов.

BG: Какие основные задачи решает централизованная система расчетов за ЖКУ?

М. К.: Прежде всего прозрачность и надежность расчетов с поставщиками услуг. Такая модель успешно реализована нами в Москве. Привлечение финансового оператора централизованной системы расчетов в столице позволило оставить в прошлом проблемы с непрозрачностью платежей и заметно способствовало финансовому оздоровлению столичного ЖКХ.

Эта система позволяет Банку Москвы в режиме реального времени расщеплять платежи за ЖКУ в пользу поставщиков ресурсов, исполнителей работ. Сегодня расщепление идет в адрес почти 30 получателей. Кроме того, это открывает возможность банковского кредитования поставщиков услуг с погашением за счет потока платежей за ЖКУ (расщепление возможно в адрес кредитора).

Задолженность за электроэнергию, теплоснабжение и газ за прошедший год в целом по стране увеличилась на

66,9 млрд руб. — с 374,0 млрд до 440,9 млрд руб. По прогнозам, эта тенденция сохранится в течение ближайших лет.

ИТОГОВАЯ ПЛОЩАДКА

Банк Москвы совместно с правительством Москвы развивают Единую электронную торговую площадку (ЕЭТП), на которой и проводятся основные торговые процедуры для госзаказчиков. Кроме этого есть и совместные продукты площадки и Банка

Опираясь на позитивный опыт Москвы, мы неоднократно предлагали использовать накопленный положительный опыт и реализовать подобную систему в масштабах всей России.

Для ее тиражирования в каждом субъекте РФ должен быть определен банк, обладающий необходимыми технологиями и государственным участием в капитале, гарантирующими прозрачность и надежность проводимых операций.

Деятельность этих банков должна быть отрегулирована законодательством на федеральном и региональном уровнях. Должны быть определены параметры его тарифной политики, порядок взаимодействия с другими банками, осуществляющими кредитование предприятий ЖКХ.

Такой подход позволит обеспечить оптимальное функционирование ЖКХ и даст зеленый свет возможности его модернизации.

BG: Есть ли регионы, которые вам наиболее интересны?

М. К.: Мы не выделяем регионы с точки зрения акцента на развитие конкретного направления. С каждым регионом работаем в комплексе: везде строим дороги, ремонтируем водоканалы, поддерживаем теплоснабжающие организации, социальную инфраструктуру. Эта работа ведется в рамках поддержки муниципального бизнеса и развития городского хозяйства. Все зависит от того, насколько сам регион готов к реализации тех или иных проектов, насколько четко администрация представляет, что нужно в конкретном городе — мы же готовы под каждую потребность применить тот или иной банковский инструмент. →

Москвы, которые могут быть актуальны для малого бизнеса. Например, если компании нужно принять участие в конкурсе на поставку товаров бюджетным учреждениям города, то необходимо внести задаток или банковскую гарантию в размере 5% от суммы лота. Согласно существующим правилам, эта сумма будет заблокирована до подведения итогов. Однако у компании появляется возможность зайти

на сайт ЕЭТП и подать заявку на получение тендерного кредита от Банка Москвы в размере до 35 млн руб. Этого будет достаточно для обеспечения контракта в 700 млн руб. и может полностью покрыть потребности предприятия малого бизнеса.