

ИНВЕСТИРУЯ ПОНЕВОЛЕ

КОММУНАЛЬНАЯ РЕФОРМА В РОССИИ БЫЛА ПРОВЕДЕНА БОЛЕЕ ДВАДЦАТИ ЛЕТ НАЗАД, НО С ТЕХ ПОР ТАК И НЕ УДАЛОСЬ КАРДИНАЛЬНО РЕШИТЬ КЛЮЧЕВУЮ ПРОБЛЕМУ ИЗНОСА И МОРАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ ОСНОВНЫХ СИСТЕМ ЖКХ. ВЛАСТИ ПРЕДЛАГАЮТ РАЗЛИЧНЫЕ ПУТИ ПОЭТАПНОГО РЕШЕНИЯ ВОПРОСА. ОДНАКО МНОГОЕ ЗАВИСИТ ОТ ТОГО, УДАСТСЯ ЛИ ПРИВЛЕЧЬ В ОТРАСЛЬ ЧАСТНЫЕ ДЕНЬГИ. АНТОНИНА ЕГОРОВА

Инвестиции в жилищное и коммунальное хозяйство предполагают разные подходы, учитывая, что в результате инвестор должен как минимум не потерять средства, а как максимум — приумножить их. В стране сейчас существуют государственные и частные инвестиции, а также формат, когда часть сферы ЖКХ региона отдают по контракту в концессии на несколько лет.

По словам Венеры Шайдуллиной, члена экспертного совета по цифровой экономике и блокчейн-технологии Государственной думы РФ, вложением средств в сферу ЖКХ сегодня интересуется довольно узкий сегмент инвесторов. Среди сдерживающих факторов — отсутствие единых стандартов оценки эффективности предполагаемых инвесторами технологических решений, тарифные последствия для конечных потребителей, процесс согласования изменений в концессионные соглашения в ФАС.

«Кроме того, вложения в сферу нужны достаточные: по оценке Минстроя РФ, ежегодные инвестиционные потребности только коммунального сектора составляют не менее 500 млрд рублей. При этом есть проблема со сроками возврата инвестиций. Средний срок по концессиям сегодня составляет 35 лет», — заключает Сергей Сергеев, руководитель практики в сфере ЖКХ, экологии и природопользования московской коллегии адвокатов «Арбат».

Правда, по словам Татьяны Козловой, старшего руководителя проектов направления «Оценка и финансовый консалтинг» группы компаний SRG, потери тепла и воды на старых сетях таковы, что при эффективном менеджменте их модернизация может позволить окупить вложения гораздо раньше — в течение двух-пяти лет.

По данным аналитиков «Фридом Финанс», на сегодняшний день основным инвестором в сферу ЖКХ является Фонд содействия реформированию ЖКХ. Правительство организовало выпуск его облигаций и будет единственным покупателем, а их размещение началось с 26 апреля. В рамках первого размещения облигаций объем их выпуска опре-

делили в 4,014 млрд рублей. Покупка облигаций будет производиться за счет средств ФНБ, поэтому главным инвестором в ЖКХ можно назвать правительство РФ. В ближайшие два года на эти цели будет выделено 150 млрд рублей.

«Среди частных инвесторов за редким исключением в сферу ЖКХ вкладываются крупные ресурсоснабжающие организации или региональные операторы по обращению с ТКО. При этом накопленный дефицит инвестиций в 11 раз превышает нормативную годовую потребность в них, что существенно замедляет темпы реализации проектов в ЖКХ», — добавляет господин Сергеев.

ВЫНУЖДЕННЫЙ ИНВЕСТОР Преимуществом в части инвестиционной привлекательности в ЖКХ обладает коммунальное хозяйство. Наиболее распространенные, по словам экспертов, — инвестиции в водоканал, системы канализации, трубопроводов, систему отопления, энергетику. Так, по данным Минстроя РФ, количество действующих в стране концессионных соглашений в сфере ЖКХ в 2021 году составляло около 2,5 тыс., а общий объем инвестиций по ним — 504 млрд рублей. Более половины соглашений относилось к сфере теплоснабжения.

Что касается инвестиций в жилищное хозяйство, то сюда, по словам Александра Гурылева, председателя совета директоров консалтинговой компании в ЖКХ «Инноватика», частные инвесторы вкладываются мало, практически никогда. «Сегодня инвесторами для жилищного хозяйства многоквартирного дома с целью улучшения его эксплуатационных характеристик или роста стоимости квадратного метра могут быть только три персонажа. Это может быть сам собственник как физическое лицо, управляющая компания или любой другой инвестор, который условно даст в долг жителям, чтобы они отремонтировали сейчас то, что по программе капитального ремонта будет сделано только через 20–30 лет, — в надежде, что должники расплатятся с ним в течение определенного периода», — отмечает эксперт.



ЗАТРАТНАЯ ЧАСТЬ УСЛУГ ЛЮБОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ НА 80% СОСТОИТ ИЗ ФОНДА ОПЛАТЫ ТРУДА — ДВОРНИКОВ, СЛЕСАРЕЙ, ЭЛЕКТРИКОВ, ЛИФТОВИКОВ

Проблема в том, что жители не только не захотят, но зачастую просто не смогут одновременно «скинуться» на дорогостоящий ремонт. При этом стороннего инвестора останавливает отсутствие у многоквартирного дома единого собственника, которому он мог бы выделить средства и с гарантией получить назад.

В результате, сама того не желая, в роли инвестора для жилищного хозяйства сегодня оказывается управляющая компания. По статистике, примерно 3–5% собственников в данный момент вообще не платят за квартиру, а остальные 95% не всегда платят вовремя. Например, в условном феврале услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, оказанные в январе, оплачивают около 60% жителей, в марте УК получает 60% платежей за февраль и «хвостик» за январь.

При этом затратная часть услуг любой управляющей компании на 80% состоит из фонда оплаты труда — дворников, слесарей, электриков, лифтовиков и другого персонала. Несмотря на задержку по оплате от жильцов, компания должна выплатить сотрудникам 100% зарплаты и выполнить 100% работ по содержанию и ремонту дома.

«Таким образом, недостачу за неплательщиков УК покрывает из собственной прибыли, пассивно инвестируя в жилой дом. Надеюсь, что на следующий год совесть или судебный пристав заставят собственников оплатить долг. Общий объем таких вынужденных „инвестиций“ со стороны управляющей компании довольно высок. Если задолженность жильцов за коммунальные услуги в масштабах страны сегодня составляет около 600 млрд рублей, то за жилищные — учитывая, что в квитанции это около 30% общей суммы, — еще 200–300 млрд», — резюмирует господин Гурылев.

А ГДЕ ГАРАНТИИ? Кроме всего вышесказанного, инвестиции в коммунальные услуги, по сравнению с жилищными, имеют видимый экономический эффект. Например, результат замены оборудования котельных с угольного на газовое позволяет экономить на ремонте, количестве обслуживающего персонала.

При этом наличие единого собственника хотя бы в теории гарантирует инвестору возврат вложенных средств.

В жилищном хозяйстве многоквартирного дома, по словам экспертов, такой гарантии нет. Хотя жителям может быть интересно инвестировать в собственный дом, чтобы улучшить условия жизни и экономить на ресурсах, обслуживании и ремонте, собственники никогда не договорятся и не возьмут долг на себя.

Управляющая компания тоже не станет гарантом для инвестора. Она, по сути, предприниматель, предоставляющий услуги собственникам жилья, которого они могут поменять. Вряд ли он будет привлекать инвестиции, рискуя собственным кошельком и репутацией ради того, чтобы отремонтировать чей-то дом.

«Все это, к сожалению, — один большой пробел в законодательстве, который мы сейчас пытаемся закрыть. Обеспечить доступ инвесторов в жилищное хозяйство можно было бы за счет изменений в Жилищный и Гражданский кодексы, а также в алгоритмы работы банковской системы. Рынок недофинансирования текущего ремонта многоквартирных домов в России составляет 2,16 трлн рублей. В условиях избытка ликвидности, который мы наблюдаем сейчас, он мог бы заинтересовать банки. Предположим, что жители хотят инвестировать в ремонт кровли, но своих денег здесь и сейчас у них нет. Мы работаем над созданием условий, в которых банки смогли бы спокойно выделить управляющей компании средства на эти цели с гарантией, что они вернутся. Речь, конечно, не о государственных гарантиях, а о поручительстве собственников квартир и системе их взаимоотношений с управляющей компанией. При этом договор оформляется между банком и управляющей компанией. Страховкой в случае смены УК для банка станет возможность считать должником непосредственно собственника жилья, а в случае с неплательщиками — стандартный инструмент, когда статистические риски невозврата платежа закладывается в проценты», — заключает Александр Гурылев. ■