

УДК 330.341

## СИСТЕМА МОНИТОРИНГА ИННОВАЦИОННОЙ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

**Д. И. ЛЕУС,****соискатель кафедры управления инновациями****E-mail: leusdi@oldkreml.ru****Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова**

*В статье исследована система мониторинга инновационной и инвестиционной деятельности жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Целью работы являлось формирование системы мониторинга инновационной и инвестиционной деятельности ЖКХ, а задачи, решаемые в ней, заключались в разработке этапов проведения мониторинга инновационной и инвестиционной деятельности ЖКХ.*

*Для решения поставленной задачи автором использованы методы логического, структурного, сравнительного, экономико-статистического анализа. Новизной данной работы являются предложение и обоснование системы мониторинга инновационной и инвестиционной деятельности ЖКХ субъекта РФ, обеспечивающей дифференциацию управленческих решений по оптимизации структуры инвестиций в инновации, минимизации инновационных и инвестиционных рисков и направлениям инвестирования в инновации.*

*Исследованы этапы реализации мониторинга инновационной и инвестиционной деятельности ЖКХ, предложена методика оценки инвестиционной активности с учетом инвестиционного риска ЖКХ субъектов РФ, основанная на измерении интенсивности инвестиций. Проведена оценка инвестиционной активности с учетом инвестиционного риска ЖКХ по субъектам РФ, предложена программа реформирования ЖКХ на современном этапе.*

*В работе произведена оценка инвестиционной активности с учетом инвестиционного риска в целях принятия управленческих решений инвестиционного характера, направленных на инновационное развитие инфраструктуры ЖКХ субъекта РФ, развитие жилищно-коммунальных услуг, сферы содержания и обслуживания жилищного фонда, повышение энерго-*

*эффективности, энергосбережения и конкурентоспособности отрасли. Обоснована необходимость разработки и предложен проект государственной программы, направленный на активизацию инновационной и инвестиционной деятельности в ЖКХ субъектов РФ и имеющий конечной целью повышение надежности и устойчивости функционирования предприятий отрасли ЖКХ и улучшение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг с одновременным относительным снижением затрат на их предоставление.*

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, инновационная и инвестиционная деятельность, субъект РФ, методика оценки

Неэффективное использование отраслью жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) бюджетных средств, отсутствие работающих механизмов управления жильем, высокий износ инфраструктуры послужили причинами запуска в России реформы и модернизации ЖКХ. В целях эффективного управления инновационной и инвестиционной деятельностью ЖКХ субъекта РФ необходимо постоянно отслеживать происходящие изменения. Это обусловило разработку системы мониторинга инновационной и инвестиционной деятельности, модернизации системы управления ЖКХ в целом [1, 2, 6–8, 10–12, 18].

*Мониторинг инновационно-инвестиционной деятельности* — это технология наблюдения и анализа изменений развития инновационных и

инвестиционных процессов в отрасли, характеризующая постоянством, регулярностью осуществления в течение всего управленческого цикла. Учитывая это, мониторинг инновационно-инвестиционной деятельности целесообразно разделить на следующие этапы.

**1-й этап.** Анализ сценариев в рамках программ модернизации ЖКХ субъекта РФ развития жилищного фонда и инфраструктуры, прогнозирование развития градообразующей базы, определение целевых критериев и индикативное планирование развития ЖКХ субъекта РФ, оценка моделей инвестирования инноваций ЖКХ субъекта РФ, анализ вариантов тарифной политики, оценка соотношения источников инвестирования развития инновационного типа с учетом особенностей субъекта РФ и его поселений, анализ нормативно-правового обеспечения программ развития ЖКХ субъекта РФ.

**2-й этап.** Диагностика состояния жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры. Данный этап включает оценку надежности и качества обслуживания, определение приоритетных задач развития, оценку доходов и платежеспособности населения, инновационных и инвестиционных потребностей, резервов повышения ресурсной эффективности производства услуг и надежности обслуживания, анализ системы нормативов — индикаторов для расчета затрат, тарифов и индексов их повышения.

**3-й этап.** Анализ взаимодействия частного бизнеса и органов государственной власти. Включает оценку инновационного и инвестиционного потенциалов рынка коммунальных и жилищных услуг, анализ схем взаимодействия частного бизнеса и органов местного самоуправления.

**4-й этап.** Анализ схем управления ЖКХ в субъекте РФ. Включает оценку процессов реализации договорных отношений на основе государственного заказа как инструмента регулирования рынка коммунальных услуг, системы договоров органов государственного управления, предприятий и потребителей в рамках Жилищного кодекса РФ<sup>1</sup>, норм и требований сервисных контрактов, обязательств по внедрению инноваций, инвестиционных обязательств и имущественных правоотношений.

**5-й этап.** Анализ информационного обеспечения в информационно-аналитических центрах по обслуживанию населения, ситуационных центрах

при главах администраций в рамках анализа взаимодействия организаций ЖКХ с потребителями. Включает оценку системы начисления и сбора платежей, анализ взаимодействия управляющих компаний с ТСЖ, профессиональными управляющими жилищным фондом, жителей с управляющими, оценку системы подготовки и конкурсного отбора управляющих.

**6-й этап.** Анализ моделей инвестирования инноваций и сценариев тарифной политики в целях повышения эффективности инвестирования инноваций и ценообразования в ЖКХ.

**7-й этап.** Экспертиза тарифов. Включает оценку обоснованности затрат, расчет себестоимости и прибыли, инновационной и инвестиционной составляющих, надбавок и платы за подключение, анализ тарифов (в том числе мультитарифных) в водопроводно-канализационном, теплоэнергетическом, жилищном хозяйствах, по услугам сбора, вывоза и утилизации твердых бытовых отходов.

**8-й этап.** Анализ инновационной и инвестиционной активности с учетом инновационного и инвестиционного рисков. Включает оценку инновационной и инвестиционной активности с учетом инновационного и инвестиционного рисков. На данном этапе происходит окончательная разработка управленческих решений инновационно-инвестиционного характера в целях реформирования и модернизации ЖКХ согласно требованиям инновационной экономики [2, 7, 10, 12, 19, 20].

Одним из важнейших этапов мониторинга эффективности инновационной и инвестиционной политики ЖКХ субъекта РФ является оценка его инвестиционной активности с учетом инвестиционного и инновационного рисков  $ИА_{ИР}$  (%) в инновационной сфере ЖКХ субъекта РФ. Данная активность рассчитывается по формуле:

$$ИА_{ИР} = ИА(1 - ИИР),$$

где  $ИА$  — инвестиционная активность в инновационной сфере ЖКХ субъекта РФ, %;

$ИИР$  — инновационный и инвестиционный риски ЖКХ субъекта РФ, доли единицы.

Инвестиционная активность в инновационной сфере ЖКХ субъекта РФ  $ИА$ , (%) представляет собой интенсивность различного рода инвестиций в инновации ЖКХ субъекта РФ, т.е. характеризует темп роста инвестиций в инновации и рассчитывается как

$$ИА = \sqrt[n]{\prod_{i=1}^n ПИА_i},$$

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.07.2014). URL: <http://consultant.ru/popular/housing>.

где  $ПИА_i$  — показатели, характеризующие инвестиционную активность в инновационной сфере ЖКХ субъекта РФ, %;

$n$  — число показателей, характеризующих инвестиционную активность в инновационной сфере ЖКХ субъекта РФ.

Выбор показателей, характеризующих инвестиционную активность в инновационной сфере ЖКХ субъекта РФ, сделан автором в соответствии с целевыми ориентирами, достаточностью и доступностью данных для расчетов (табл. 1).

Инновационный и инвестиционный риски оцениваются как совокупный риск, связанный с инвестициями в инновации ЖКХ субъекта РФ. Важное место в изучении инновационной и инвестиционной деятельности занимает выявление реальных фак-

торов, способствующих или препятствующих ее осуществлению.

Инновационная и инвестиционная деятельность в сфере ЖКХ осуществляется под влиянием совокупности разнонаправленных и разнокачественных факторов: политических, природно-сырьевых, социальных, кадровых, демографических, потребительских, экологических, инфраструктурных, макроэкономических, инновационных, производственных. Каждый фактор характеризуется определенным набором показателей, состав которых определяется уровнем и особенностями развития объектов ЖКХ субъекта РФ. Учитывая это, автором предлагается система факторов и показателей, определяющих инвестиционный и инновационный риски (табл. 2). Выбор был сделан в соответствии с

Таблица 1

**Показатели, характеризующие инвестиционную активность ЖКХ**

Показатель	Содержание показателя
Рост объема инвестиций в основной капитал по распределению газообразного топлива	Отношение объема инвестиций в основной капитал по распределению газообразного топлива в текущем периоде к предыдущему периоду
Рост объема инвестиций в основной капитал по распределению пара и горячей воды (тепловой энергии)	Отношение объема инвестиций в основной капитал по распределению пара и горячей воды (тепловой энергии) в текущем периоде к предыдущему периоду
Рост объема инвестиций в основной капитал по распределению воды	Отношение объема инвестиций в основной капитал по распределению воды в текущем периоде к предыдущему периоду
Рост объема инвестиций в основной капитал по удалению сточных вод, отходов и аналогичной деятельности	Отношение объема инвестиций в основной капитал по удалению сточных вод, отходов и аналогичной деятельности в текущем периоде к предыдущему периоду
Рост инвестиций в жилища	Отношение объема инвестиций в жилища в текущем периоде к предыдущему периоду
Рост расходов консолидированного бюджета субъекта РФ на финансирование ЖКХ	Отношение общей суммы расходов консолидированного бюджета субъекта РФ на финансирование ЖКХ по разделу 0500 бюджетной классификации в текущем периоде к предыдущему периоду
Рост расходов консолидированного бюджета субъекта РФ на финансирование ЖКХ в части увеличения стоимости основных средств	Отношение расходов консолидированного бюджета субъекта РФ на увеличение стоимости основных средств по разделу 0500 бюджетной классификации в привязке к коду 310 классификации операций сектора государственного управления в текущем периоде к предыдущему периоду
Рост расходов консолидированного бюджета субъекта РФ на финансирование ЖКХ в части компенсации разницы между экономически обоснованными тарифами и тарифами, установленными для населения, и покрытия убытков, возникших в связи с применением регулируемых цен на жилищно-коммунальные услуги	Отношение расходов консолидированного бюджета субъекта РФ на компенсацию разницы между экономически обоснованными тарифами и тарифами, установленными для населения и на покрытие убытков, возникших в связи с применением регулируемых цен на жилищно-коммунальные услуги, по целевым статьям 3510100–3510400 и 3500100 классификации расходов бюджетов субъектов РФ в текущем периоде к предыдущему периоду

Таблица 2

**Показатели, характеризующие инновационный и инвестиционный риски (по конкретным факторам)**

Показатель	Содержание показателя
<i>Политический фактор</i>	
Вмешательство органов власти в деятельность ЖКХ	Качественная характеристика
Стабильность органов власти	Число смен органов власти за год
Риск изменения законодательства	Качественная оценка

Продолжение таблицы 2

Показатель	Содержание показателя
<b>Природно-сырьевой фактор</b>	
Влияние сезонно-климатических условий на деятельность ЖКХ	Качественная характеристика
Введение ограничений на использование местных природных ресурсов	Качественная характеристика
<b>Социальный фактор</b>	
Доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в потребительских расходах домашних хозяйств	Статистические данные
Стоимость жилищно-коммунальных услуг на 1 чел.	Статистические данные
Удовлетворенность населения жилищно-коммунальными услугами	Данные Минрегиона России
Доля семей, получающих жилищные субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, в общем количестве семей в субъекте РФ	Данные Минрегиона России
<b>Кадровый фактор</b>	
Наличие и стоимость рабочей силы	Качественная оценка
Квалификация и качество рабочей силы	Качественная оценка
<b>Демографический фактор</b>	
Естественный прирост (убыль) населения субъекта РФ, на 1 000 чел.	Статистические данные
<b>Потребительский фактор</b>	
Рост потребления жилищно-коммунальных услуг	Отношение объема потребления жилищно-коммунальных услуг в текущем периоде к предыдущему
<b>Экологический фактор</b>	
Состояние окружающей среды	Качественная оценка
Вероятность экологического кризиса	Определяется на основе вероятностных оценок
<b>Инфраструктурный фактор</b>	
Уровень развития объектов инфраструктуры и их доступ-	Качественная оценка
<b>Макроэкономический фактор</b>	
Государственная поддержка ЖКХ	Доля государственных ресурсов в общих ресурсах отрасли
Динамика инфляции	Отношение инфляции в текущем периоде к инфляции в предыдущем периоде
Нестабильность тарифной политики	Качественная оценка
<b>Производственный фактор</b>	
Индексы потребительских тарифов на жилищно-коммунальные услуги	Статистические данные
Рост объема платных жилищно-коммунальных услуг населению	Отношение объема платных жилищно-коммунальных услуг населению в текущем периоде к предыдущему
Степень износа основных фондов	Отношение начисленной амортизации к первоначальной стоимости
Коэффициент обновления основных фондов	Отношение стоимости вновь введенных основных фондов к стоимости основных фондов на конец года
Рост прибыли	Отношение объема прибыли в текущем периоде к предыдущему
Уровень просроченной дебиторской задолженности	Отношение просроченной дебиторской задолженности к общей дебиторской задолженности
Динамика дебиторской задолженности	Отношение объема дебиторской задолженности в текущем периоде к объему дебиторской задолженности в предыдущем периоде
Уровень просроченной кредиторской задолженности	Отношение просроченной кредиторской задолженности к общей кредиторской задолженности
Динамика кредиторской задолженности	Отношение объема кредиторской задолженности в текущем периоде к объему кредиторской задолженности в предыдущем периоде

Показатель	Содержание показателя
Уровень возмещения населением затрат за предоставление жилищно-коммунальных услуг по установленным для населения тарифам	Данные Минрегиона России
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя	Статистические данные
Доля утечек и неучтенного расхода воды в суммарном объеме воды, поданной в сеть	Данные Минрегиона России
Доля потерь тепловой энергии в суммарном объеме отпуска тепловой энергии	Данные Минрегиона России
Доля многоквартирных жилых домов с износом более 31%, в которых проведен капитальный ремонт, в общем количестве многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта	Данные Минрегиона России
Доля населения, проживающего в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными	Данные Минрегиона России
Доля организаций жилищно-коммунального комплекса с долей участия в уставном капитале субъектов РФ и/или муниципальных образований не более чем 25%, осуществляющих производство товаров, оказание услуг по электро-, газо-, тепло- и водоснабжению, водоотведению, очистке сточных вод, а также эксплуатацию объектов для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, использующих объекты коммунальной инфраструктуры на праве частной собственности, по договору аренды или концессионному соглашению	Данные Минрегиона России
Доля убыточных организаций ЖКХ	Данные Минрегиона России
<b>Инновационный фактор</b>	
Доля технологических инноваций в ЖКХ	Статистические данные
Доля нового оборудования в ЖКХ	Статистические данные
Доля новых услуг в ЖКХ	Статистические данные
Доля организационно-управленческих инноваций в ЖКХ	Статистические данные
Доля маркетинговых инноваций в ЖКХ	Статистические данные

целевыми ориентирами, достаточностью и доступностью данных для расчетов.

Составляющие инновационного и инвестиционного рисков имеют разные размерности, которые приводятся к одной с помощью метода балльных оценок. Каждый рассматриваемый показатель получает оценку в баллах по 10-балльной шкале. Для каждой характеристики инновационного и инвестиционного рисков рассчитывается весовая категория по методу расстановки приоритетов.

Сведение всех показателей инновационного и инвестиционного рисков ЖКХ субъекта РФ ИИР (доли единицы) для оценки совокупного риска производится по формуле многомерной средней:

$$ИИР = \frac{\sum_{i=1}^n P_i j_i}{\sum_{i=1}^n j_i},$$

где  $P_i$  — балльная характеристика  $i$ -го показателя инвестиционного риска;

$n$  — число показателей, характеризующих инвестиционный риск;

$j_i$  — вес  $i$ -го показателя.

Методика оценки инвестиционной активности с учетом инвестиционного риска отвечает требованиям системности и адекватности и включает следующие шаги:

1) выбор факторов и показателей для инвестиционной активности и инвестиционного риска, влияющих на ЖКХ субъекта РФ, в соответствии с принципами минимальной существенной достаточности, необходимого разнообразия и количественной определенности;

2) количественное измерение инвестиционной активности с учетом инвестиционного риска;

3) анализ и оценка полученных результатов.

Разработанный подход к оценке инвестиционной активности с учетом инвестиционного риска ЖКХ отличается от существующих системным всесторонним анализом, возможностью сравнения ЖКХ субъектов РФ между собой, поскольку

отсутствует сравнение результатов с эталонным значением показателей, возможностью изменения (при необходимости) количества рассматриваемых факторов, разработкой конкретных управленческих мероприятий, а также способностью адаптации к любой экономической системе.

В результате проведенного анализа инвестиционная активность с учетом инвестиционного риска ЖКХ по субъектам РФ в соответствии с российскими условиями хозяйствования сложилась следующим образом:

— *очень низкая инвестиционная активность* с учетом инвестиционного риска (от 0 до 50%) характерна для Кабардино-Балкарской Республики, Республики Дагестан, Чеченской Республики, Карачаево-Черкесской Республики, Республики Ингушетия;

— *низкая инвестиционная активность* с учетом инвестиционного риска (от 50 до 100%) имеет место в Ярославской, Челябинской, Липецкой, Ивановской, Магаданской, Астраханской, Иркутской, Вологодской, Рязанской, Свердловской, Владимирской, Тульской, Смоленской, Калужской, Костромской, Сахалинской, Тверской, Амурской, Курганской, Московской, Новгородской, Брянской, Мурманской, Орловской и Калининградской областях, Санкт-Петербурге, Забайкальском, Приморском, Ставропольском, Хабаровском, Краснодарском и Камчатском краях, республиках Адыгея, Саха (Якутия), Калмыкия, Тыва, Коми, Алтай, Бурятия, Карелия, Северная Осетия — Алания, Ямало-Ненецком и Чукотском автономных округах, Еврейской автономной области;

— *средняя инвестиционная активность* с учетом инвестиционного риска (от 100 до 125%) наблюдается в Омской, Томской, Новосибирской, Курской, Ленинградской, Воронежской, Ростовской, Волгоградской, Псковской, Архангельской, Тамбовской и Кемеровской областях, Красноярском и Алтайском краях, Ханты-Мансийском и Ненецком автономных округах;

— *инвестиционная активность выше среднего уровня* с учетом инвестиционного риска (от 125 до 150%) характерна для Республики Башкортостан, Республики Марий Эл, Республики Мордовия, Республики Татарстан, Удмуртской Республики, Чувашской Республики, Республики Хакасия, Москвы, Пермского края, Оренбургской, Саратовской, Ульяновской, Самарской, Кировской, Тюменской, Пензенской, Белгородской и Нижегородской областей;

— *высокая инвестиционная активность* с учетом инвестиционного риска ( $\geq 150\%$ ) ни в одном из субъектов РФ не наблюдается.

Как показал проведенный анализ, инвестиционная политика ЖКХ в субъектах России в целом является неэффективной.

В целях повышения эффективности ЖКХ субъекта РФ автором предлагается *программа, направленная на активизацию инвестиционной деятельности в ЖКХ субъекта РФ*, включающая следующие мероприятия и рекомендации.

В современных условиях Россия не может допустить слепого копирования и применения в российской практике управления национальной экономикой теорий и концепций, эффективных в Западной Европе и в США. Бесспорно, необходимо использовать достижения передовой мировой экономической мысли, но с обязательным учетом российских национальных особенностей, менталитета, обычаев и образа жизни. То, что было разработано учеными-экономистами и успешно реализовано в других странах, не может и не должно применяться в современных условиях России без учета российских особенностей, поскольку жизненный уклад народов многих зарубежных государств и россиян, в том числе в сфере ЖКХ, просто несопоставим.

С учетом анализа специфики функционирования системы жилищно-коммунальных услуг в субъектах РФ требуется разработка особой российской стратегии выхода из кризиса ЖКХ и перехода к решению накопившихся социально-экономических проблем в рамках развития инновационной экономики в России. Это возможно посредством реализации эффективной инновационной и инвестиционной политики.

Реформа ЖКХ носит комплексный, крупномасштабный характер и затрагивает все сферы деятельности: инвестиционную, кредитную, хозяйственно-финансовую, организационно-правовую, социально-политическую, экологическую, техническую и другие. Реформа ЖКХ должна повышать производительность его секторов и их надежность для потребителей. В качестве практического результата проведенных ранее исследований [13–15] автор предлагает *программу реформирования ЖКХ* на современном этапе. Данная программа включает ряд необходимых мер в некоторых областях ЖКХ.

### **1. Необходимые меры в инвестиционной деятельности:**

1.1. Для решения проблемы привлечения инвестиций в ЖКХ субъекта РФ необходима *эффек-*

тивная инвестиционная политика, представляющая собой комплекс подходов и решений, определяющих объем, структуру и направления использования инвестиций.

До недавнего времени политика в области инвестиций была прерогативой федерального центра [9], принимающего решения о «горизонтальном» и «вертикальном» перераспределении инвестиций. Инвестиционные кризисы доказали неэффективность такой системы, и регулирование инвестиционной деятельности постепенно смещается на уровень субъектов РФ, на котором лучше видны текущие задачи развития, возможные к применению методы стимулирования. В целом инвестиционная политика ЖКХ должна быть ориентирована:

- 1) на создание благоприятного инвестиционного климата;
- 2) на определение целесообразных для каждого периода времени объемов инвестиций и их структуры;
- 3) на выбор приоритетов;
- 4) на повышение эффективности инвестиций.

Для эффективного решения проблем формирования и реализации инвестиционной политики субъекта РФ следует прежде всего: а) определить принципы формирования и реализации инвестиционной политики ЖКХ субъекта РФ, особенности развития инвестиционной деятельности ЖКХ, которые формируются под воздействием факторов как эндогенного, так и экзогенного характера, и методы управления инвестиционной деятельностью ЖКХ: административно-распорядительные, экономические, социально-психологические, инновационные и др.; б) сформировать функции управления инвестиционной деятельностью ЖКХ: планирование, организацию, мотивацию, координацию и контроль, а также эффективные взаимосвязи в сфере ЖКХ между субъектами и объектами на всех уровнях хозяйствования. Кроме того, необходимо четкое понимание сущности инвестиционных отношений участников в сфере ЖКХ в контексте взаимодействия и реализации их инвестиционных потребностей и интересов.

Задачами механизма формирования и реализации инвестиционной политики ЖКХ являются, *во-первых*, формирование стратегии и тактики управления инвестиционной деятельностью ЖКХ и, *во-вторых*, внедрение новых форм и методов хозяйствования, совершенствование организации управления инвестиционной деятельностью ЖКХ, развитие конкурентных отношений.

Эффективная инвестиционная политика позволит обеспечить:

1) реализацию долгосрочных инвестиционных целей социально-экономического развития ЖКХ субъекта РФ;

2) оценку инвестиционных возможностей ЖКХ, а также максимальное использование внутреннего инвестиционного потенциала и способности активного маневрирования инвестиционными ресурсами;

3) возможность быстрой реализации новых перспективных инвестиционных решений, возникающих в процессе динамических изменений факторов внешней среды;

4) учет заранее возможных вариантов развития неконтролируемых факторов внешней среды и сведение к минимуму их негативных последствий для дальнейшей инвестиционной деятельности;

5) определение инвестиционной активности в целях конкретизации управленческих решений инвестиционного характера.

1.2. Негативная тенденция к увеличению несоответствия между темпами роста цен на жилищно-коммунальные услуги и их качеством, а также уровнем доходов населения требует проведения такой государственной политики (инвестиционной, тарифной и ценовой), при которой учитывались бы интересы конкретных производителей и потребителей жилищно-коммунальных услуг, а также государства и общества в данной сфере.

1.3. Как показали результаты исследования, в первую очередь необходимо устранить следующие основные проблемы, негативно влияющие на формирование и реализацию инвестиционной политики ЖКХ:

а) административные барьеры, затрагивающие вопросы нормативно-правового регулирования, формирования эффективного механизма взаимодействия государственных органов власти на федеральном уровне, уровне субъектов РФ и местных уровней между собой, бизнесом, населением, а также экономического стимулирования и ответственности за неэффективное использование предоставляемых услуг;

б) отсутствие механизмов и инструментов инвестирования. Сегодня необходимы большие инвестиционные вложения от различных субъектов хозяйствования, «длинные» деньги под низкий процент, минимизация рисков инвестирования;

в) неэффективный менеджмент, способствующий формированию непривлекательности сферы

ЖКХ для инвестиционных вложений [4]. Поиск инвестиционных ресурсов, оптимизация структуры инвестирования, эффективное вложение инвестиционных средств по направлениям, обеспечивающим социально-экономический рост данной отрасли — вот задачи, стоящие перед менеджерами, в работе которых должны использоваться современные инструменты управления;

г) отсутствие маркетингового анализа, обусловленное постоянством спроса на жилищно-коммунальные услуги как на услуги первой необходимости. Именно с помощью таких инструментов маркетинга, как анализ рынка, сегментирование, формирование комплекса маркетинга, можно понять и лучше удовлетворить разнообразные потребности населения. Игнорирование маркетингового подхода к деятельности, отсутствие системы маркетинговой информации оборачиваются такой серьезной проблемой, как невозможность увидеть перспективы развития предприятий отрасли;

д) дефицит квалифицированного персонала. Отсутствие знаний и опыта приводит к тому, что у предприятий ЖКХ нет специалистов, способных грамотно подготовить инвестиционный проект, который бы отвечал всем требованиям инвесторов;

е) информационную закрытость. В настоящее время в открытом доступе отсутствует информация для инвесторов об объектах возможного инвестирования. Руководители большинства коммунальных предприятий не обладают информацией, связанной с вопросами организации инвестирования, о возможных механизмах соинвестирования и не имеют опыта организации инвестиционного процесса.

1.4. От возможности привлечения инвестиционных ресурсов и их рационального использования во многом зависит эффективность деятельности ЖКХ. Кардинально изменить ситуацию в ЖКХ могло бы значительное увеличение инвестирования в данную сферу из внебюджетных источников, обеспечение притока инвестиций в модернизацию отраслевой инфраструктуры, в комплексное обновление основных фондов. При этом одновременно были бы созданы условия для повышения привлекательности этой сферы для частного бизнеса и кредитования со стороны банковского сектора.

1.5. В настоящее время возникла необходимость устанавливать реально осуществимые темпы развития инвестиционной сферы, определять плановые показатели инвестиций, формировать их структуру, перечень целевых программ и инвестиционных проектов, подлежащих практической

реализации в конкретном плановом периоде на основе многовариантных прогнозных расчетов. Прогнозирование инвестиций — сложный, многоступенчатый процесс изучения вероятностных сторон вложения капитала в ту или иную сферу экономики в будущем [5, 13–15].

1.6. Для всех групп ЖКХ субъектов РФ, распределенных в рамках проведенного исследования по уровню инвестиционной активности, необходимы следующие мероприятия: реформирование системы тарифообразования, направленное на переход к долгосрочным методам регулирования с учетом обеспечения необходимой доходности при реализации инвестиционных программ в коммунальном комплексе, ликвидацию перекрестной собственности; предоставление информации потребителям об услугах ЖКХ и тарифах; формирование и развитие инвестиционного «окна» в сети Интернет; сбалансированное представительство всех структурных элементов на рынке жилищно-коммунальных услуг (сервисных, маркетинговых, инвестиционных и др.); осуществление маркетингового анализа с применением различных методов. Для групп субъектов РФ, характеризующихся различным уровнем инвестиционной активности, предлагается провести ряд конкретных мероприятий.

*Для субъектов РФ с очень низкой инвестиционной активностью* с учетом инвестиционного риска необходимы: осуществление модернизации инженерных сетей и действующих технологий предприятий ЖКХ; развитие программ энергоресурсосбережения, установка индивидуальных приборов учета и регулирования; реализация практики принятия в муниципальных образованиях комплексных программ развития коммунальной инфраструктуры, инвестиционных программ; экономия постоянно дорожающих энергоносителей и других природных ресурсов в процессе воспроизводства; рост квалификации рабочей силы, функционирующей в ЖКХ; преодоление разрыва в оплате труда; гибкое сочетание частных компаний, государственных и общественных некоммерческих организаций; развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда путем развития рынка частных управляющих компаний и инициативы собственников жилья; создание системы управления имуществом комплексом коммунальной сферы с использованием различных механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП) [21]; активизация инвестиционной деятельности со стороны государства, предо-



ставление гарантий, льгот, субсидий, привлечение частных инвесторов на основании всех возможных способов; страхование рисков.

**Для субъектов РФ с низкой инвестиционной активностью** с учетом инвестиционного риска необходимы: активизация модернизации инженерных сетей и действующих технологий предприятий ЖКХ; повсеместное развитие программ энергоресурсосбережения, установки индивидуальных приборов учета и регулирования; реализация практики принятия в муниципальных образованиях комплексных программ развития коммунальной инфраструктуры, инвестиционных программ; экономия постоянно дорожающих энергоносителей и других природных ресурсов в процессе воспроизводства; рост квалификации рабочей силы, функционирующей в ЖКХ, преодоление соответствующего разрыва с другими сферами социально-экономической системы; преодоление разрыва в оплате труда с тенденцией дальнейшего роста; гибкое сочетание частных компаний, государственных и общественных некоммерческих организаций; развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда путем развития рынка частных управляющих компаний и инициативы собственников жилья; создание системы управления имуществом комплексом коммунальной сферы с использованием различных механизмов ГЧП; активизация инвестиционной деятельности со стороны государства, предоставление гарантий, льгот, субсидий, привлечение частных инвесторов на основании всех возможных способов; страхование рисков;

**Для субъектов РФ со средней инвестиционной активностью** с учетом инвестиционного риска необходимы: осуществление модернизации инженерных сетей и действующих технологий предприятий ЖКХ с применением инновационных способов; повышение энергоэффективности за счет снижения теплотерь при содержании жилищного фонда и стимулирования наиболее эффективных технологий производства тепловой энергии, установки приборов учета потребляемых электроэнергии, тепла и воды; реализация практики принятия в муниципальных образованиях комплексных программ развития коммунальной инфраструктуры, инвестиционных программ; экономия постоянно дорожающих энергоносителей и других природных ресурсов в процессе воспроизводства; вытеснение «грязных» в экологическом отношении технологий; привлечение элементов человеческого капитала;

использование квалифицированных кадров; преодоление разрыва в оплате труда с долгосрочной тенденцией роста; гибкое комбинирование финансово-инвестиционных ресурсов и режимов ценообразования в целях развития сферы ЖКХ; формирование эффективного оборота прав собственности на жилье, обеспечивающего потребности развития ЖКХ; равный доступ к информации, необходимой для входа на рынок жилищно-коммунальных услуг конкурирующих структур; гибкое сочетание частных компаний, государственных и общественных некоммерческих организаций; развитие международных ассоциаций и партнерств сервисных организаций и потребителей жилищно-коммунальных услуг; развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда путем развития рынка частных управляющих компаний и инициативы собственников жилья; создание системы управления имуществом комплексом коммунальной сферы с использованием концессионных соглашений и других механизмов ГЧП; активизация инвестиционной деятельности со стороны как государства (предоставление гарантий, льгот), так и частных инвесторов и других субъектов инвестиционного рынка; страхование рисков.

**Для субъектов РФ с инвестиционной активностью выше среднего уровня** с учетом инвестиционного риска необходимы: осуществление ускоренной модернизации инженерных сетей и действующих технологий предприятий ЖКХ с применением инновационных способов; повышение энергоэффективности за счет снижения теплотерь при содержании жилищного фонда, стимулирования наиболее эффективных инновационных технологий производства тепловой энергии, установки приборов учета потребляемых электроэнергии, тепла и воды; реализация практики принятия в муниципальных образованиях комплексных программ развития коммунальной инфраструктуры, инвестиционных программ; экономия постоянно дорожающих энергоносителей и других природных ресурсов в процессе воспроизводства, использование альтернативных источников; вытеснение «грязных» в экологическом отношении технологий; привлечение элементов человеческого капитала, организация процесса его воспроизводства в сфере ЖКХ; использование высококвалифицированных кадров; преодоление разрыва в оплате труда с долгосрочной и стабильной тенденцией роста; гибкое комбинирование финансово-инвестиционных ресурсов и режимов ценообразования в целях

развития сферы ЖКХ; формирование эффективного оборота прав собственности на жилье, обеспечивающего потребности развития ЖКХ; равный доступ к информации, необходимой для входа на рынок жилищно-коммунальных услуг конкурентных структур; сбалансированное представительство всех структурных элементов на рынке жилищно-коммунальных услуг (сервисных, маркетинговых, инвестиционных и др.); гибкое сочетание частных компаний, государственных и общественных некоммерческих организаций; развитие международных ассоциаций и партнерств сервисных организаций и потребителей жилищно-коммунальных услуг; развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда путем развития рынка частных управляющих компаний и инициативы собственников жилья; создание системы управления имуществом комплексом коммунальной сферы с использованием концессионных соглашений и других механизмов ГЧП; рост доли нематериальных активов; активизация инвестиционной деятельности со стороны как государства (предоставление гарантий, льгот), так и частных инвесторов и других субъектов инвестиционного рынка, инвестиции в виде ЦБ; страхование рисков.

*Для субъектов РФ с высокой инвестиционной активностью* с учетом инвестиционного риска необходимы: осуществление ускоренной модернизации инженерных сетей и действующих технологий предприятий ЖКХ и поддержание их на соответствующем уровне с внедрением новых «высоких» технологий; обеспечение энергоэффективности за счет недопущения теплопотерь при содержании жилищного фонда, применения инновационных технологий производства тепловой энергии, установки приборов учета потребляемых электроэнергии, тепла и воды; повсеместная реализация в муниципальных образованиях комплексных программ развития коммунальной инфраструктуры, инвестиционных программ; использование альтернативных источников энергии; применение экологически чистых технологий; использование человеческого капитала, организация процесса его воспроизводства в сфере ЖКХ; использование только высококвалифицированных кадров; высокая оплата труда с долгосрочной тенденцией роста; гибкое комбинирование финансово-инвестиционных ресурсов и режимов ценообразования; поддержание эффективного оборота прав собственности на жилье, обеспечивающего потребности развития

ЖКХ; равный доступ к информации, необходимой для входа на рынок жилищно-коммунальных услуг конкурентных структур; преобладание частных компаний, высокая конкуренция; развитие международных ассоциаций и партнерств сервисных организаций и потребителей жилищно-коммунальных услуг; обеспечение конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда путем развития рынка частных управляющих компаний, развитие инициативы собственников жилья; эффективная работа системы управления имуществом комплексом коммунальной сферы с использованием концессионных соглашений и других механизмов ГЧП; рост доли НМА; активизация инвестиционной деятельности, в первую очередь со стороны частных инвесторов; привлечение инвестиций в виде собственных средств, ценных бумаг, средств из венчурных фондов; со стороны государства — предоставление гарантий, льгот; страхование рисков.

1.7. Оценивая возможности привлечения государственных и муниципальных инвестиционных ресурсов, необходимо учитывать два противоположных, но взаимообусловленных момента: 1) единство указанных ресурсов, в основе которого лежат их налоговое происхождение и ориентация на курируемые органами государственной власти и местного самоуправления обобщественные потребности и 2) различия между указанными ресурсами, в основе которых — разграничение государственной власти и местного самоуправления.

Для оценки целевой ориентации государственных бюджетных ресурсов России следует использовать функции современного государства, предложенные Дж. Бьюкененом [3]: а) *защитные*, ориентированные на безопасность жизни людей, их свободы и собственность, контроль за исполнением контрактов, а также снятие ограничений, препятствующих обмену; б) *производительные*, ориентированные на создание общественных благ, в том числе и с использованием рыночных инструментов (в данной функции государство присутствует в сфере социальной экономики).

Приведенное функциональное разграничение обуславливает выделение в составе расходов федерального бюджета двух групп статей: а) *защитно-политических*, включающих расходы на реализацию защитных функций государства (общегосударственное управление, оборона, безопасность, охрана правопорядка и т.п.); б) *социализированных*, включающих расходы на реализацию созидатель-

ных функций государства (формирование и функционирование социально-экономической инфраструктуры, создание общественных благ в сферах здравоохранения, образования, науки, культуры, жизнеобеспечения и др.).

В современных условиях, при наличии благоприятной конъюнктуры мирового рынка, бюджет на всех уровнях организации социально-экономической системы России призван консолидировать и направлять на цели расширенного воспроизводства и инновационной модернизации функционирующего капитала рентные доходы, полученные от продажи ресурсов. Данный императив объективно обусловлен доминирующими тенденциями мирового экономического развития и может быть реализован с помощью такого институционального инструмента, как бюджет развития. Данный бюджет объединяет в своем составе все инвестиционные программы и распределяет между ними финансовые ресурсы в целях извлечения синергетического эффекта от использования инвестиционных ресурсов [17], в том числе и в сфере ЖКХ.

1.8. Необходимы расширение и облегчение доступа к долгосрочному кредитованию строительного рынка, создание условий для финансирования рынка муниципального арендного жилья с последующей передачей его в управление частным компаниям и развитие ипотеки.

## **2. Необходимые меры в совершенствовании законодательства:**

2.1. В настоящее время регулирование цен и тарифов на отдельные жилищно-коммунальные услуги осуществляется органами исполнительной власти субъектов РФ на основании постановления Правительства РФ от 07.03.1995 № 239 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)». Однако федеральным законодательством предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью и вправе самостоятельно устанавливать тарифы (цены) на услуги, предоставляемые муниципальными унитарными предприятиями.

На данный момент органы местного самоуправления не обладают достаточной финансовой самостоятельностью, а доходы местных бюджетов не соответствуют объему расходных полномочий органов местного самоуправления. В связи с этим последние не всегда заинтересованы в эффективном управлении инвестиционной деятельностью,

создании благоприятных условий для развития и модернизации в сфере ЖКХ, не имеют возможности для проведения эффективной долгосрочной политики в этой сфере.

Основой для реальной ответственности органов местного самоуправления за результаты деятельности в сфере ЖКХ может служить только самостоятельность муниципальных образований. Именно поэтому необходима подготовка проекта федерального закона, предусматривающего порядок государственного регулирования тарифов и цен на жилищно-коммунальные услуги с четким указанием тех жилищно-коммунальных услуг, в отношении цен и тарифов на которые осуществляется государственное регулирование. Кроме того, необходимо разграничить полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в данной сфере.

2.2. Нормативно-правовое обеспечение развития жилищно-коммунального хозяйства должно осуществляться на федеральном уровне, уровне субъекта РФ и муниципальном уровне.

2.3. Реформа ЖКХ должна быть направлена на формирование такой системы бюджетного устройства, которая позволила бы обеспечить оптимальное распределение инвестиционных ресурсов между уровнями бюджетной системы, сбалансированность бюджетов разных уровней. Именно поэтому в бюджетном и налоговом законодательствах следует предусмотреть:

1) четкое закрепление доходных источников и расходных полномочий за бюджетами различных уровней;

2) сокращение перечня расходов, совместно инвестируемых из бюджетов различных уровней, приводящих к «размыванию» ответственности за состояние дел в сфере ЖКХ;

3) создание конкретных механизмов инвестиционной поддержки местных бюджетов;

4) сокращение количества финансовых обязательств, возложенных федеральным законодательством на местные бюджеты без обеспечения источниками финансирования.

2.4. Важнейшими перспективными источниками инвестирования в проекты модернизации и развития жилищно-коммунального комплекса должны стать частные инвестиции. Несомненной является необходимость привлечения негосударственных инвестиций для устранения кризиса в сфере ЖКХ. В связи с этим требуется подготовка проекта федерального закона, предусматривающего

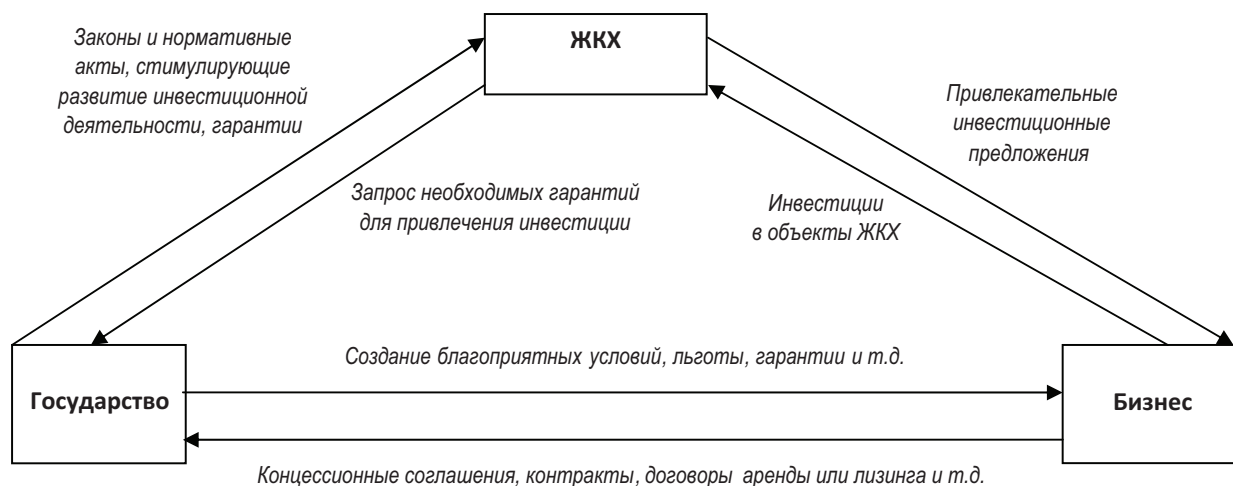


Рис. 1. Государственно-частное партнерство в жилищно-коммунальном хозяйстве

меры, направленные на привлечение инвестиций из различных источников в сферу ЖКХ и установление в ней режима наибольшего инвестиционного благоприятствования. Для этого в проекте закона следует определить основы, формы, порядок стимулирования инвестиционной деятельности, а также условия и принципы государственной поддержки этой сферы.

2.5. Базой для эффективного развития инвестиционной деятельности в современных условиях служит ГЧП. С учетом этого автором предлагается схема взаимодействия государства и бизнеса в целях привлечения инвестиций в ЖКХ (рис. 1).

В современных условиях ГЧП может быть реализовано через эффективную конкурсную систему, как это сделано в ряде других отраслей, когда государство создает необходимые финансовые и юридические условия, а бизнес привлекает инвестиции, персонал и другие необходимые инструменты. В данном случае прибылью государства будут являться снижение нагрузки на госбюджет, сокращение государственного аппарата управления. Прибыль образуется за счет эффективного управления и распределяется в федеральный и местный бюджеты через систему налогообложения.

Согласно Федеральному закону от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»<sup>2</sup>, если концессионер не в состоянии возратить кредит, то его права на концессию не переходят к банку-кредитору. Законом предусмотрена сложная и длительная по времени процедура проведения повторного конкурса на данную концессию, побе-

дитель которого и будет возмещать расходы банку. Вполне вероятен случай, когда проведение конкурса затянется или же вовсе не найдется желающих в нем участвовать. Очевидно, что такие риски снижают для банков привлекательность кредитования концессионеров. Представляется, что для повышения заинтересованности финансовых структур в работе с концессионерами целесообразно разрешить прямой переход прав несостоятельного концессионера к банку-кредитору.

Важное значение в концессионных проектах имеют страховые и гарантийные процедуры. *Во-первых*, концессионер по закону обязан предоставить обеспечение исполнения своих обязательств по концессионному договору. *Во-вторых*, страхованию и гарантированию подлежат кредитные обязательства концессионера. Практика субъектов РФ и муниципалитетов свидетельствует, что в подавляющем числе случаев невозможно застраховать концессионный договор в связи с неразвитостью системы страховых институтов.

В такой ситуации видом обеспечения концессии может стать банковская гарантия, а для обеспечения кредитных обязательств самого концессионера — использована гарантия органов государственной власти субъектов РФ или муниципальных органов власти. Для этих целей предлагается использовать так называемую гарантию платежей «по прекращению обязательств». Суть ее состоит в том, что концедент в случае прекращения концессионного соглашения, независимо от причин этого события, возмещает банкам-кредиторам всю сумму кредитов, полученных в рамках концессии. В этом случае риски и ответственность по концессионному договору будут нести концедент и концессионер, а не банк.

<sup>2</sup> О концессионных соглашениях: Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ (ред. от 26.06.2014). URL: [http://consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_164914](http://consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164914).

2.6. Для активного включения финансово-кредитных организаций субъектов РФ в инвестиционные процессы в жилищно-коммунальном комплексе требуется усовершенствовать правовую базу процессов инвестирования, решить вопросы снижения и перераспределения рисков инвесторов, отладить систему учета залогов, обеспечить взаимодействие органов государственного управления, банковских и предпринимательских структур в инвестиционном, информационном, организационном посредничестве, развить систему страхования и рынка гарантий, а также институциональную инфраструктуру инвестиций путем формирования заинтересованности консалтинговых, маркетинговых агентств, инжиниринговых фирм.

В частности, развитие нормативно-правовой базы регулирования концессий объектов коммунальной инфраструктуры, привлечения кредитных ресурсов, в том числе в форме внешних займов, способно повысить инвестиционную привлекательность жилищно-коммунального комплекса. Развитие системы страхования предполагает добровольное страхование жилья гражданами. Предполагается, что лицам, не застраховавшим жилье, взамен уничтоженного пожаром, наводнением, другими стихийными бедствиями жилья будут предоставлять жилье на условиях социального найма временно, без права собственности. Граждане, застраховавшие жилье, смогут рассчитывать на квартиру в строящемся доме. Предполагается, что величина страховой суммы будет определяться исходя из площади жилья и его средней стоимости за 1 м<sup>2</sup> в конкретном субъекте РФ<sup>3</sup>.

2.7. Необходимо внесение дополнений в Жилищный кодекс РФ, касающихся: а) предоставления скидок поставщиком жилищно-коммунальных услуг при регулярных авансовых платежах за данные услуги; б) ужесточения ответственности недобросовестных плательщиков за услуги ЖКХ<sup>4</sup>;

<sup>3</sup> В настоящее время региональные программы страхования жилья работают в Москве, Екатеринбурге, Ярославле и Краснодарском крае. Так, в Москве в 2013 г. стоимость страхования 1 м<sup>2</sup> по муниципальной программе составляла 1,21 руб./мес. при стоимости 1 м<sup>2</sup> 33 тыс. руб. Город компенсировал 30% выплаты от рассчитанного ущерба, остальное обеспечивала одна из пяти страховых компаний. Предусмотрена также оплата полиса по частям, например включение его в платежки за коммунальные услуги. См.: Добровольное страхование жилья «привяжут» к полису. URL: <http://news.mail.ru/politics/16880378>.

<sup>4</sup> В законопроекте, внесенном в Государственную Думу, предлагается для злостных неплательщиков после трехмесячной просрочки начислять штраф в размере 1/170-й ставки рефи-

в) введения штрафов для управляющих компаний или ресурсоснабжающих организаций за некачественное оказание жилищно-коммунальных услуг и (или) в случаях предоставления неправильного счета за эти услуги в пользу потребителей жилищно-коммунальных услуг.

2.8. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>5</sup> оказался недостаточно эффективным в части защиты прав дольщиков. Именно поэтому следует законодательно установить введение между дольщиком и застройщиком посредника, например банка, который будет принимать средства граждан на специальный счет и уже с этого счета выдавать их застройщику. При этом банк должен будет контролировать расходование средств на строительство жилья, т.е. выступать фактически гарантом исполнения обязательств застройщика перед дольщиком. Хотя введение нового механизма защиты прав дольщиков может повысить стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья на 5%, надежность данной финансовой схемы для дольщиков существенно возрастет.

2.9. В связи с тем, что Жилищный кодекс РФ не определяет понятия «капитальный ремонт» и не устанавливает, что именно нужно ремонтировать и сколько это должно стоить, необходимо разработать механизмы кредитования капитального ремонта в многоквартирных домах, в том числе софинансирования капитального ремонта бюджетом субъекта РФ, средствами федерального Фонда содействия реформированию ЖКХ, предназначенными для капремонта и переселения из ветхого и аварийного жилья, и жильцами многоквартирных домов, установить сроки и нормативы стоимости капитального ремонта, повысить требования к оплате счетов на данный ремонт, а также ввести эффективную систему контроля за качеством капитального ремонта в многоквартирных домах, конкурсное назначение руководителей региональных операторов капитального ремонта.

нансирования на всю сумму долга за каждый день просрочки (примерно 17% годовых). См.: В Думе предлагают увеличить штрафы неплательщикам за услуги ЖКХ. URL: [http://realty.mail.ru/news/16864/v\\_dume\\_predlagajut\\_uvelichit\\_shtrafy\\_neplatelshhikam\\_za\\_zhkh/?&r=msk&utm\\_source=news&utm\\_medium=rb&utm\\_campaign=4\\_blok&utm\\_content=news\\_msk](http://realty.mail.ru/news/16864/v_dume_predlagajut_uvelichit_shtrafy_neplatelshhikam_za_zhkh/?&r=msk&utm_source=news&utm_medium=rb&utm_campaign=4_blok&utm_content=news_msk).

<sup>5</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 21.07.2014). URL: [http://consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_165956](http://consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165956).

### 3. Необходимые меры в вопросах взаимодействия с инновационной и другими сферами экономики субъекта РФ:

3.1. Необходимо внедрение инновационных технологий в деятельность предприятий ЖКХ, обеспечивающих безотходную утилизацию бытовых и промышленных отходов, прежде всего на территориях субъектов РФ с особым режимом природопользования, и (или) использующих специальные режимы хозяйствования, включая более совершенные очистные сооружения, внедрение систем оборотного водоснабжения, реконструкцию и модернизацию промышленного производства, разработку и внедрение экологически безопасных технологий, более высокие требования к размещению и функционированию производительных сил, например в туристско-рекреационных особых экономических зонах, в местах размещения туристов и гостей, проживания постоянного населения, промышленного производства соответствующих субъектов РФ.

3.2. Следует направлять средства, высвобождающиеся за счет сокращения государственных дотаций в ЖКХ вследствие перехода на 100%-ную оплату жилищно-коммунальных услуг населением России, на создание новых или реконструкцию существующих промышленных территорий (промзон), включая инженерно-коммуникационную инфраструктуру (котельные, водозаборные, очистные станции и др.) данной промышленной территории, на которой будут создаваться технопарки, бизнес-инкубаторы для размещения малых инновационных предприятий, специализирующихся прежде всего на отработке инновационных технологий в системе ЖКХ.

В частности, имеется острая необходимость в технопарках, обеспечивающих системные инновации в сфере технологической и организационной модернизации предприятий в сфере ЖКХ и ЖКХ субъекта РФ в целом, в области энергосбережения и энергоэффективности в ЖКХ и др. «Выращивание» в бизнес-инкубаторах малых компаний будет способствовать внедрению новых технологий, использованию инноваций для решения проблем ЖКХ, медицины, экологии и других сфер, входящих в зону ответственности органов государственного управления в субъекте РФ, повышению инновационной активности бизнеса в субъекте РФ в целом.

3.3. Необходимо создание в субъектах РФ информационных систем, представляющих собой информационную и технологическую среду

хранения, обработки, анализа и распространения информации в области инноваций и инвестиций в сфере ЖКХ в интересах государственных органов, хозяйствующих субъектов и граждан, прежде всего для реализации эффективной инновационной и инвестиционной политики в сфере ЖКХ.

Для создания такой информационной системы требуется в первую очередь объединение всех существующих хранилищ данных в сфере ЖКХ в «одно окно», что исключит дублирование потоков информации и создаст базис для дальнейшего перехода на качественно новый уровень обеспечения деятельности органов государственной власти и управления. Это особенно важно с учетом ключевой, связующей роли информации в процессе реализации инновационного и инвестиционного циклов, состоящих из отдельных функционально обособившихся этапов: фундаментальных и прикладных исследований, опытно-конструкторских разработок, подготовки к опытному производству, серийного производства, сбыта.

Все это позволит обеспечить синергетический эффект от взаимосвязанной и высокоэффективной совместной реализации инновационного и инвестиционного циклов. Предлагается на сайтах министерств, департаментов субъектов РФ, курирующих ЖКХ, оперативно размещать информацию о состоянии дел в инновационной и инвестиционной сферах данной отрасли.

3.4. Преодоление кризиса в сфере ЖКХ должно быть связано с комплексным решением социально-значимых проблем: повышением уровня доходов населения; проведением мероприятий, направленных на своевременность выплаты заработной платы; усилением контроля за соблюдением трудовых прав граждан.

3.5. Необходимы создание системы учета реальных объемов потребляемых услуг населением, определение минимального набора услуг, при отсутствии которого не может взиматься плата за коммунальные услуги.

3.6. Дифференцирование оплаты за электроэнергию в зависимости от объема ее потребления ведет, как правило, к повышению платежей для населения, механизмы капитального ремонта остаются недостаточно развитыми, а органы государственного управления занижают тарифы на капитальный ремонт, чтобы избежать выражения социального недовольства населением.

3.7. Вследствие того, что в настоящее время отсутствует федеральная методология расчета социаль-

ной нормы жилищно-коммунальных услуг, не проведен экономический анализ и не изучены социальные последствия ее введения, необходимо разработать такую методологию. Следует оптимизировать социальную норму потребления электроэнергии, воды, газа и отопления и ввести региональные коэффициенты, учитывающие климатические особенности субъектов РФ, интересы социально незащищенных граждан, инвалидов, жителей сельской местности, одиноких пенсионеров, жильцов аварийных и ветхих домов, а также количество членов семьи и детей<sup>6</sup>.

3.8. Необходимо создать условия для повышения эффективности деятельности энергетических компаний.

3.9. Следует повысить мобильность рабочей силы в сфере ЖКХ для снижения нагрузки на бюджеты субъектов РФ и муниципальные бюджеты и усиления конкуренции в данной отрасли.

3.10. Проведение реформы ЖКХ необходимо в интересах малообеспеченных слоев населения посредством формирования эффективной системы адресной государственной помощи им для оплаты услуг ЖКХ<sup>7</sup>.

3.11. Несмотря на то, что возможности формирования конкурентной среды в сфере естественных локальных монополий сильно ограничены, определенные пути можно найти и здесь. Так, например, возможно создание конкурентной среды на отдельных этапах предоставления коммунальных услуг (сезонные ремонтные работы капитального характера, закупка топлива и материалов и т. д.) с

привлечением подрядных организаций любых форм собственности [16].

Автор считает, что в условиях наличия противоречий между интересами государства, предприятий-монополистов, управляющих и обслуживающих организаций и собственников жилья основным принципом государственного регулирования развития рынка ЖКХ является поддержание баланса экономических интересов всех участников рынка (рис. 2).

Формирование такого механизма, при котором ответственность за эффективность проводимых реформ, убытки и выгоды в равной степени распределены между всеми субъектами реформируемой системы, является главной задачей структур управления. Определенные возможности в этом плане имеют и муниципальные власти.

#### 4. Способы достижения основных целей в сфере ЖКХ.

Главными целями в сфере ЖКХ являются: обеспечение населения условиями проживания, отвечающими стандартам качества; снижение издержек производителей услуг и, соответственно, тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг; смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования; переход отрасли на самокупаемость. По мнению автора, для достижения данных целей необходимо использовать следующие методы:

- совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля;
- переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объем и качество потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание;
- переход к самофинансированию отраслевых организаций путем снижения, а в будущем и прекращение бюджетных ассигнований на предоставление дотаций, ликвидация перекрестного субсидирования;
- совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, в том числе установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, а также диффе-

<sup>6</sup> В настоящее время тарифы на электроэнергию для населения в среднем в 1,8 раза ниже экономически обоснованного уровня, и разницу в прибыли для продавцов компенсирует промышленность. Правительство предписало субъектам РФ к 01.03.2016 ввести новые тарифы на электричество с учетом ежемесячной социальной нормы из расчета 80 кВт·ч/чел. Это значит, что после превышения социальной нормы на электричество будет установлена более высокая цена. Нововведение призвано упростить оплату коммунальных счетов и стимулировать энергосбережение. Эксперимент по внедрению социальной нормы (она варьируется по субъектам РФ от 50 до 75 кВт·ч/чел.) с 01.09.2013 проводится в Орловской, Ростовской, Нижегородской, Владимирской областях, Забайкалье и Красноярском крае. См.: Кабин подумает над оптимизацией в двух проблемных сферах ЖКХ. URL: <http://news.mail.ru/politics/18405314/?frommail=1>; Регионы просят премьер-министра отменить «энергопакет». URL: <http://news.mail.ru/politics/16551576>.

<sup>7</sup> В Ростовской области в рамках социальной нормы для некоторых групп потребителей удалось снизить стоимость за 1 кВт·ч электроэнергии. См.: Медведев предложил передать вопрос о введении соцнорм на услуги ЖКХ на уровень. URL: <http://news.mail.ru/politics/16730935>.

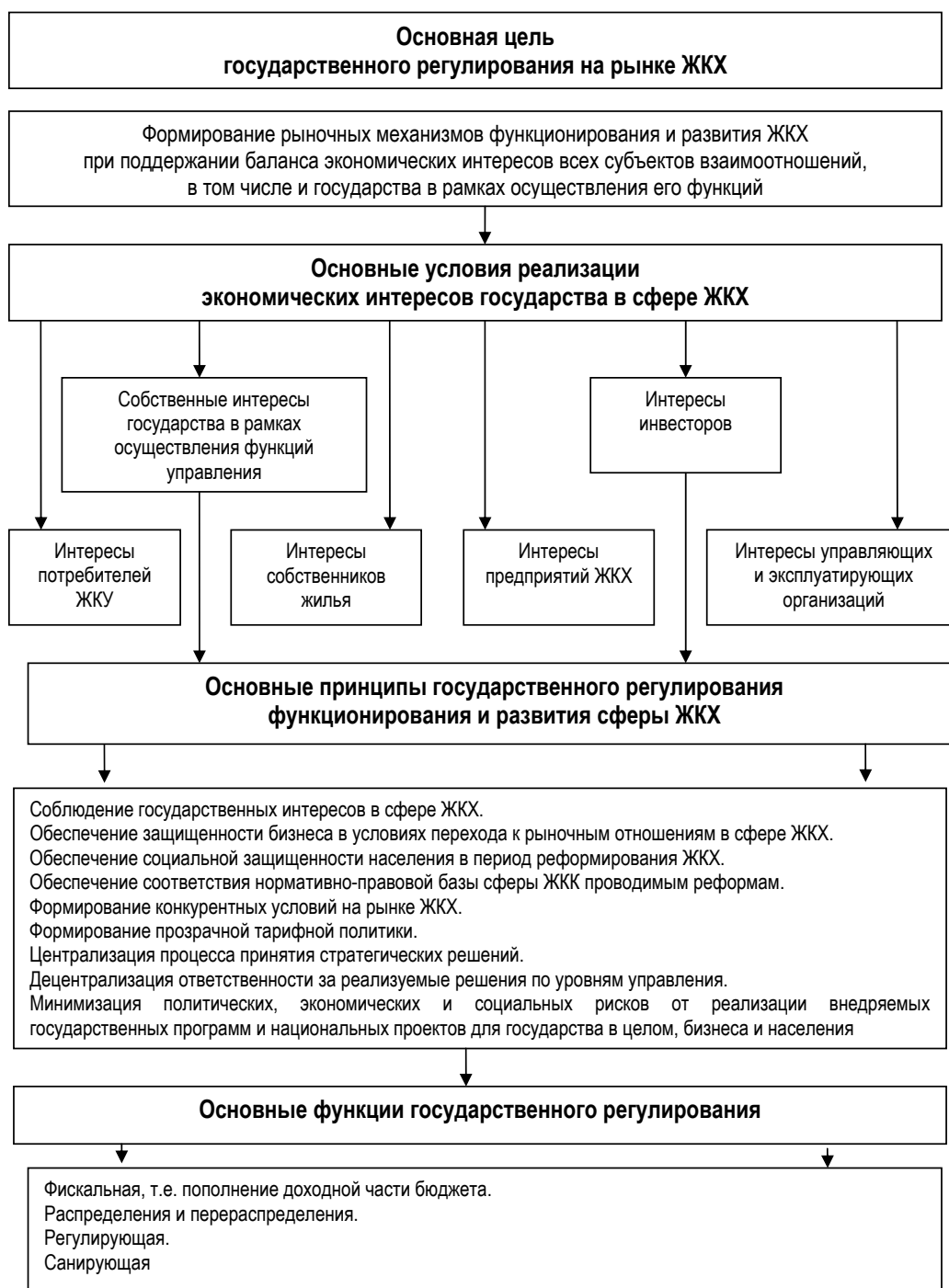


Рис. 2. Государственное регулирование жилищно-коммунального хозяйства

- ренциация оплаты в зависимости от качества и местоположения жилья;
- совершенствование системы социальной защиты населения: упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств;
- увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения до экономически

обоснованного уровня, определяемого в основном путем конкурсного отбора организаций, предоставляющих эти услуги.

Кроме того, для достижения поставленных целей необходимо решить следующие ключевые задачи:

- 1) создать и усовершенствовать экономические и организационные механизмы снижения стоимос-



ти жилищно-коммунальных услуг при сохранении и повышении их качества и устойчивости работы отрасли;

2) совершенствовать тарифную политику на жилищно-коммунальные услуги в целях достижения баланса между финансовыми потребностями поставщиков услуг и платежеспособностью потребителей [22];

3) повысить инвестиционную привлекательность ЖКХ и долю внебюджетного финансирования отрасли за счет средств населения при обеспечении эффективной адресной помощи малообеспеченным семьям;

4) сократить бюджетное дотирование отрасли и использовать высвобождающиеся бюджетные ресурсы на социальные цели.

Защита населения при переходе на рыночные принципы оплаты жилищно-коммунальных услуг состоит в недопущении со стороны органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления и уполномоченных ими организаций:

а) сдерживания развития программы предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг семьям с низким доходом;

б) необоснованного снижения качества услуг по сравнению с предусмотренного договорами найма;

в) введения неоправданно высокого уровня ставок на оплату жилья, превышающего по площади социальную норму.

В заключение следует отметить, что конечной целью предлагаемой автором программы реформирования ЖКХ на современном этапе являются повышение надежности и устойчивости функционирования предприятий отрасли и улучшение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг с одновременным относительным снижением затрат на их предоставление, что и представляет собой оптимальное решение проблемы.

#### Список литературы

1. *Баликоев А.А., Хуыз З.М.* Репродуктивные факторы кризисных ситуаций в системе региона // Региональная экономика: теория и практика. 2008. № 13.

2. *Бондаренко В.В., Юдина В.А.* Развитие саморегулирования жилищно-коммунального хозяйства Пензенской области в условиях инновационно ориентированной экономики // Региональная экономика: теория и практика. 2012. № 46. С. 2–9.

3. *Бьюкенен Дж.* Избранные труды. М.: Альфа пресс, 1997. 558 с.

4. *Евтушенко Е.В., Дмитриева Г.Г.* Инвестиционная привлекательность региона — как основа успешной реализации инвестиционной стратегии (на примере Республики Башкортостан) // Инновации и инвестиции. 2008. № 1.

5. *Казакова О.Б.* Управление инвестиционными потоками в условиях структурных преобразований в экономике: монография. Уфа: РИО БАГСУ, 2009. 160 с.

6. *Каменева Е.А.* Специфика жилищно-коммунальных услуг как объекта финансовых отношений в ЖКХ // Финансы и кредит. 2010. № 22.

7. *Кобец Е.А., Макареня Т.А., Налесная Я.А.* Совершенствование процесса управления муниципальными предприятиями в сфере ЖКХ // Региональная экономика: теория и практика. 2008. № 10.

8. *Коцюрба О.Ю.* Методы финансового обеспечения развития жилищно-коммунального хозяйства // Региональная экономика: теория и практика. 2014. № 27. С. 46–51.

9. *Кругликов А.А.* Государственная политика в сфере ЖКХ // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2000. № 7. С. 94–100.

10. *Крупина Н.Н.* Инновационный подход к активизации потенциала региональных предприятий ЖКХ — водоканалов // Региональная экономика: теория и практика. 2014. № 14. С. 51–59.

11. *Кусакина О.Н., Бондаренко Е.А.* Рыночно-экономические основы становления предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве региона // Региональная экономика: теория и практика. 2008. № 30.

12. *Ларин С.Н.* Пути инновационного развития сферы жилищно-коммунального хозяйства региона // Региональная экономика: теория и практика. 2012. № 6. С. 24–35.

13. *Леус Д.И.* Инвестиционное обеспечение жилищно-коммунального хозяйства региона // Инновации и инвестиции. 2013. № 1. С. 130–135.

14. *Леус Д.И.* Механизмы формирования и реализации инновационной и инвестиционной политики жилищно-коммунального хозяйства субъекта Федерации: материалы II научно-практической конференции «Комплексные инновационные проекты и программы: перспективы инновационного развития энергогенерирующих и энергосервисных компаний в условиях ВТО». М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2014. С. 80–108.

15. *Леус Д.И.* Разработка инвестиционной политики жилищно-коммунального хозяйства в условиях инновационной экономики // *Инновации и инвестиции*. 2012. № 5. С. 200–204.
16. *Соловьева С.А.* Стратегический анализ реформирования ЖКХ Алтайского края. URL: <http://asu.ru/files/documents/00000305.doc>.
17. *Сухарев О.С.* Синергетика инвестиций. М.: Финансы и статистика, 2008. 366 с.
18. *Угрюмова А.А., Крючков А.Н.* Управление экономической безопасностью жилищно-коммунального хозяйства как фактор регулирования региональной экономики // *Региональная экономика: теория и практика*. 2007. № 1.
19. *Филин С.А.* Инновационно-инвестиционное управление в венчурном бизнесе: монография. М.: ИНИЦ Роспатента, 2004. 600 с.
20. *Филин С.А.* Теоретические основы и методология стратегического управления инновационным развитием: монография. Тула: Изд-во ТулГУ, 2010. 425 с.
21. *Шейкин С.В., Каменева Е.А.* Развитие государственно-частных партнерств в коммунальной сфере: материалы научно-практической конференции «Инновационное развитие — основа повышения конкурентоспособности региона». Саратов: Изд-во ТПП СО, 2006. С. 124.
22. *Щепелин В.* Тарифная политика в сфере ЖКХ // *Экономист*. 2005. № 7.

National interests: priorities and security  
ISSN 2311-875X (Online)  
ISSN 2073-2872 (Print)

*Innovation and investment*

## THE MONITORING SYSTEM OF INNOVATION AND INVESTMENT ACTIVITIES OF THE HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Dmitrii I. LEUS

### Abstract

**Importance** The article deals with the system of monitoring of innovation and investment activities of housing and communal services.

**Objectives** The purpose of the paper is the formation of a system of monitoring of innovation and investment activities of housing and communal services. The tasks solved in article consist in the development of stages of carrying out the monitoring of innovation and investment activity of housing and communal services.

**Methods** To achieve the goal of research, I used the methods of logical, structural, comparative, and economic-statistical analyses. The novelty of the article is an offer and justification of a system of monitoring of innovation and investment activity of the housing and communal services of territorial subjects of the Russian Federation, which ensures the differentiation of administrative decisions on optimization of structure of investment into innovation, minimization of innovative and investment risks and to the directions of investment into innovation.

**Results** I have investigated the stages of realization of monitoring of innovative and investment activity of housing and communal services, offered a technique

of evaluation of investment activity taking into account investment risk of housing and communal services of territorial subjects of the Russian Federation based on measurement of investment intensity. The article evaluates the program of reforming of housing and communal services at the present stage.

**Conclusions and Relevance** The paper evaluates an investment activity taking into account investment risk for adoption of the administrative solutions of investment character aimed at the innovative development of infrastructure of housing and communal services of the territorial subject of the Russian Federation, development of housing-and-municipal services, spheres of the contents and service of housing stock, increase of energy efficiency, energy saving and competitiveness. I also substantiate the need for the development and provide the State program draft directed on activating an innovative and investment activities in housing and communal services of the territorial subjects of the Russian Federation. The State program draft has an ultimate goal to increase the reliability and stability of functioning of enterprises of housing and utilities sector and improvement of quality of the provided housing-and-municipal services with simultaneous relative decrease of the expenditures for their presentation.

**Keywords:** housing and communal services, innovation activity, investment activity, territorial subject, Russian Federation, assessment, technique, program

### References

1. Balikoev A.A., Khutyk Z.M. Reproductivnye faktory krizisnykh situatsii v sisteme regiona [Reproductive factors of crisis situations in the region]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional economics: theory and practice*, 2008, no. 13.
2. Bondarenko V.V., Yudina V.A. Razvitie samoregulirovaniya zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva Penzenskoi oblasti v usloviyakh innovatsionno orientirovannoi ekonomiki [Self-regulation of housing and communal services of the Penza region under conditions of the innovation-oriented economy]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional economics: theory and practice*, 2012, no. 46, pp. 2–9.
3. Buchanan J. *Izbrannye trudy* [Selected Works]. Moscow, Al'fa Press Publ., 1997, 558 p.
4. Evtushenko E.V., Dmitrieva G.G. Investitsionnaya privlekatel'nost' regiona — kak osnova uspezhnoi realizatsii investitsionnoi strategii (na primere Respubliki Bashkortostan) [Investment attractiveness of the region as a basis for the successful implementation of an investment strategy (the Republic of Bashkortostan case)]. *Innovatsii i investitsii = Innovation and investment*, 2008, no. 1.
5. Kazakova O.B. *Upravlenie investitsionnymi potokami v usloviyakh strukturnykh preobrazovaniy v ekonomike: monografiya* [Management of investment flows in the context of economy's structural transformations: a monograph]. Ufa, RIO BASSM Publ., 2009, 160 p.
6. Kameneva E.A. Spetsifika zhilishchno-kommunal'nykh uslug kak ob'ekta finansovykh otnosheniy v ZhKKh [The specifics of utility services as an object of financial relations in housing and public utility]. *Finansy i kredit = Finance and credit*, 2010, no. 22.
7. Kobets E.A., Makarenko T.A., Nalesnaya Ya.A. Sovershenstvovanie protsessa upravleniya munitsipal'nymi predpriyatiyami v sfere ZhKKh [Improving the process of municipal enterprise management in the sphere of housing and communal services]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional economics: theory and practice*, 2008, no. 10.
8. Kotsyurba O.Yu. Metody finansovogo obespecheniya razvitiya zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva [Methods of financial support for the development of housing and communal services]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional economics: theory and practice*, 2014, no. 27, pp. 46–51.
9. Kruglikov A.A. Gosudarstvennaya politika v sfere ZhKKh [State policy in the sphere of housing and communal services]. *Zhurnal rukovoditelya i glavnogo bukhgaltera ZhKKh = Journal of manager and chief accountant of housing and communal services*, 2000, no. 7, pp. 94–100.
10. Krupina N.N. Innovatsionnyi podkhod k aktivizatsii potentsiala regional'nykh predpriyatii ZhKKh — vodokanalov [An innovation approach to enhancing the capacity of regional utility companies — water-borne sewage system]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional economics: theory and practice*, 2014, no. 14, pp. 51–59.
11. Kusakina O.N., Bondarenko E.A. Rynочно-ekonomicheskie osnovy stanovleniya predprinimatel'stva v zhilishchno-kommunal'nom khozyaistve regiona [Market and economic foundations of entrepreneurship in housing and communal services of a region]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional economics: theory and practice*, 2008, no. 30.
12. Larin S.N. Puti innovatsionnogo razvitiya sfery zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva regiona [The ways of innovative development of housing and communal services of a region]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional economics: theory and practice*, 2012, no. 6, pp. 24–35.
13. Leus D.I. Investitsionnoe obespechenie zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva regiona [Investment provision of housing and communal services in the region's economics]. *Innovatsii i investitsii = Innovation and investment*, 2013, no. 1, pp. 130–135.
14. Leus D.I. [Mechanisms of formation and realization of innovation and investment policies of housing and communal services of the constituent entity of the Russian Federation]. *Materialy II nauchno-prakticheskoi konferentsii "Kompleksnye innovatsionnye proekty i programmy: perspektivy innovatsionnogo razvitiya energogeneriruyushchikh i energoservisnykh kompanii v usloviyakh VTO"* [Proc. 2<sup>nd</sup> Sci. Conf. "Integrated innovation projects and programs: the perspectives of innovative development of power generation and energy service companies under the WTO"]. Moscow, Plekhanov Russian University of Economics Publ., 2014, pp. 80–108.
15. Leus D.I. Razrabotka investitsionnoi politiki zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva v usloviyakh innovatsionnoi ekonomiki [Development of the

investment policy of housing and communal services under the innovation economy]. *Innovatsii i investitsii = Innovation and investment*, 2012, no. 5, pp. 200–204.

16. Solov'eva S.A. *Strategicheskii analiz reformirovaniya ZhKKh Altaiskogo kraia* [A strategic analysis of the reform of the housing and communal services of the Altai Krai]. Available at: <http://asu.ru/files/documents/00000305.doc>. (In Russ.)

17. Sukharev O.S. *Sinergetika investitsii* [Synergy of investment]. Moscow, Finansy i statistika Publ., 2008, 366 p.

18. Ugryumova A.A., Kryuchkov A.N. *Upravlenie ekonomicheskoi bezopasnost'yu zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva kak faktor regulirovaniya regional'noi ekonomiki* [Managing the economic security of housing and utilities services as a factor for adjusting the region's economy]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional economics: theory and practice*, 2007, no. 1.

19. Filin S.A. *Innovatsionno-investitsionnoe upravlenie v venchurnom biznese: monografiya* [Innovation-investment management in venture business: a monograph]. Moscow, Rospatent Publ., 2004, 600 p.

20. Filin S.A. *Teoreticheskie osnovy i metodologiya strategicheskogo upravleniya innovatsionnym razvitiem: monografiya* [Theoretical fundamentals and the methodology of strategic management of the innovation development: a monograph]. Tula, TSU Publ., 2010, 425 p.

21. Sheikin S.V., Kameneva E.A. [Development of public-private partnerships in the communal area]. *Materialy nauchno-prakticheskoi konferentsii "Innovatsionnoe razvitie — osnova povysheniya konkurentosposobnosti regiona"* [Proc. Sci. Conf. "Innovation as the basis to enhance the competitiveness of the region"]. Saratov, TPP SO Publ., 2006, p. 124.

22. Shchepelin V. *Tarifnaya politika v sfere ZhKKh* [A tariff policy in the sphere of housing and communal services]. *Ekonomist = Economist*, 2005, no. 7.

---

**Dmitrii I. LEUS**

Plekhanov Russian University of Economics,  
Moscow, Russian Federation  
[leusdi@oldkreml.ru](mailto:leusdi@oldkreml.ru)