

**Государственная поддержка
для увеличения объема инвестиций в ЖКХ
(по итогам деятельности Рабочей группы экспертов
по разработке Концепции улучшения инвестиционного
климата в ЖКХ РФ на 2018-2025 годы)**



**банк
российский
капитал**

26 октября 2017 года

Заместитель руководителя Дирекции по работе с муниципальными проектами
П.В. Братухин

Рабочая группа по разработке Концепции улучшения инвест.климата в ЖКХ РФ на 2018-2025 годы: основные выводы

- Решением Наблюдательного совета фонда ЖКХ создана Рабочая группа экспертов по разработке Концепции улучшения инвестиционного климата в ЖКХ РФ на 2018-2025 годы.

Основные выводы Рабочей группы:

- За последние несколько лет в рамках реформирования ЖКХ проведена большая работа по развитию нормативной правовой базы, в т.ч. направленной на передачу объектов коммунальной инфраструктуры в концессию.
- Несмотря на большое количество заявленных проектов в ЖКХ (в настоящее время заключено ~1,6 тыс. концессионных соглашений), большинство из них не предусматривают реального привлечения ресурсов в отрасль (61% соглашений заключены на сумму до 10 млн.рублей).
- При этом перед ЖКХ стоит ряд важных задач: проведение модернизации коммунальной инфраструктуры (ежегодные инвестиционные потребности коммунального сектора – не менее 500 млрд.руб.), переселение граждан из аварийного жилого фонда (выявленный показатель аварийности жилищного фонда – 9,36 млн.кв.м., прогнозируемый показатель аварийности до 2025 года – 42 млн.кв.м.), осуществление капитального ремонта МКД (установленный размер взносов на капремонт МКД в большинстве регионов РФ недостаточен).
- Ключевая причина низкой инвестиционной активности в секторе – высокие риски вложений в отрасль и отсутствие механизмов, обеспечивающих снижение данных рисков для инвесторов и кредиторов. Сложившийся уровень риска определяет высокие ставки по заемным средствам для проектов в сфере ЖКХ.
- Анализ международного опыта финансирования проектов в ЖКХ показывает, что существенная часть инвестиций в инфраструктуру осуществляется при государственной поддержке. При этом эффективность поддержки выше в тех случаях, когда капитальные расходы финансируются за счет средств частных инвесторов/кредиторов при поддержке государственных институтов развития, обеспечивающих снижение рисков.

Причины низкой инвестиционной активности в ЖКХ

Модернизация коммунальной инфраструктуры

- Низкое качество подготовки и структурирования проектов, отсутствие стандартизации проектов.
- Высокие риски прогнозирования будущих доходов в рамках финансируемых проектов, по следующим причинам:
 - риски несоответствия будущих тарифов концессионному соглашению и законодательству;
 - риски изменения объемов реализации по причине несовершенства учета, изменения климата, повышения энергоэффективности после кап.ремонта (риски на концессионере, а не у публичной стороны);
 - риски снижения собираемости платежей, в т.ч. из-за неурегулированности законодательства, наличия недобросовестных посредников (УК, расчетные центры и проч.);
 - технологические риски проекта, связанные с отсутствием типовых технических решений, опыта реализации проектов;
 - риски банкротства предприятий ЖКХ, вследствие их плохого финансового состояния и проч.

Переселение из аварийного жилья

- Ответственность государства за решением проблем собственников аварийного жилья.
- Отсутствие норм законодательства позволяющих использовать механизмы ГЧП для реализации проектов переселения.
- Отсутствие у публичной стороны необходимых средств для софинансирования проекта.

Капремонт и повышение энергоэффективности жилого фонда

- Небольшие объемы отдельных проектов, отсутствие практики формирования пулов проектов для финансирования.
- Недостаточность взносов на капремонт для проведения мероприятий повышения энергоэффективности.
- Финансовые и юридические риски финансирования УК/ТСЖ, в т.ч. из-за отсутствия субсидиарной ответственности собственников МКД.
- Законодательная неурегулированность выполнения энергосервиса в МКД.

Ключевые направления ЖКХ, требующие господдержки

Модернизация коммунальной инфраструктуры

- Организационная и техническая поддержка при подготовке проектов, направленная на их стандартизацию и типизацию.
- Обеспечение снижения рисков проектов, в первую очередь на инвестиционной стадии, за счет предоставления гарантий, субординированных кредитов, вхождения в капитал.
- Создание условий для секьюритизации задолженности по проектам, включая выкуп предоставленных на реализацию проектов кредитов, выпуск облигаций с концессионным покрытием, поддержка рынка данных облигаций и проч.

Переселение из аварийного жилья

- Поддержка новых механизмов создания жилищного фонда социального использования в рамках соглашений о государственно-частном партнерстве.
- Обеспечение снижения рисков проектов, аналогично подходам, предлагаемым к использованию в проектах модернизации коммунальной инфраструктуры.
- Использование указанных инструментов при создании объектов маневренного жилищного фонда и жилищного фонда социального использования (некоммерческий найм).

Капремонт и повышение энергоэффективности жилого фонда

- Создание условий для привлечения собственниками дополнительного заемного финансирования в целях проведения капитального ремонта МКД, включая предоставление гарантий и субсидирование процентной ставки по данному финансированию.
- Стимулирование проведения мероприятий, направленных на повышение энергоэффективности, в т.ч. используя дифференцированный размер субсидий (повышенные субсидии для более эффективных проектов).
- Привлечение в сектор дополнительных ресурсов (при развитии рынка данных проектов) за счет выпуска ценных бумаг, обеспеченных потоками платежей за капремонт и энергосервис.

Причины низкой инвестиционной активности в ЖКХ и необходимые инструменты для ее повышения

- Низкое качество подготовки и структурирования проектов
- Высокий процент отсева проектов из-за недостаточной проработанности
- Использование нетиповых технических решений в рамках проектов



- **Стандартизация и типизация проектов**

- Высокие риски прогнозирования будущих доходов в рамках финансируемых проектов:
 - несоответствия будущих тарифов концессионному соглашению
 - изменения объемов реализации
 - снижения собираемости платежей
 - технологических рисков проекта



- **Гарантийная поддержка**

- Длительный срок окупаемости проектов
- Наличие некупаемых проектов высокой социальной значимости
- Высокие процентные ставки по финансированию проектов



- **Субсидирование проектов**

- Небольшие объемы отдельных проектов
- Отсутствие практики формирования пулов проектов
- Невозможность рефинансировать осуществляемые проекты



- **Секьюритизация обязательств**

Эффекты от внедрения механизма выдачи гарантии и компенсации ключевой ставки для проектов модернизации коммунальной инфраструктуры

Кредитование проектов

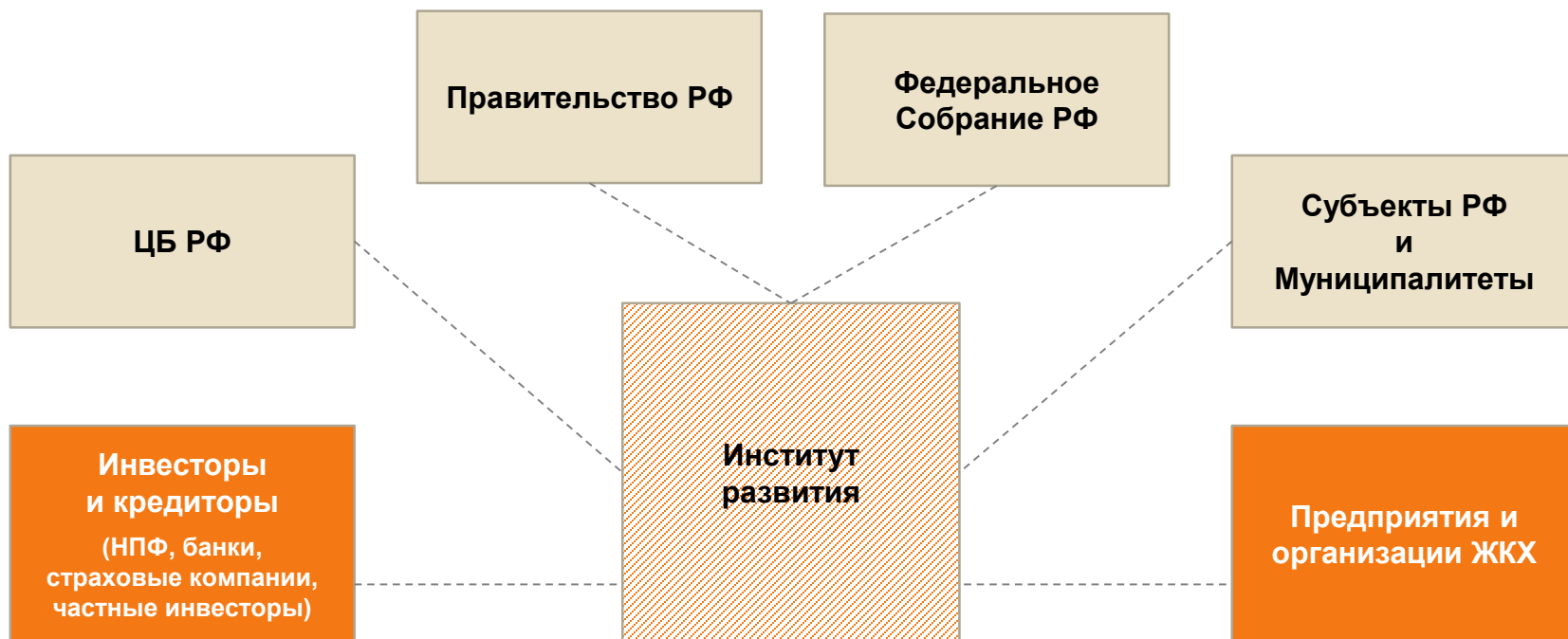
ЭФФЕКТЫ ДЛЯ ОТРАСЛИ ЖКХ

- Рост количества реализованных проектов
- Вовлечение большего количества проектов в периметр банковского финансирования
- Экономия средств бюджета (гарантии вместо расходов бюджета)

- 1 При отсутствии господдержки
- 2 Госгарантии (на 50% кредита) снизят ставку на 1-1,5%, повысят заинтересованность банков
- 3 Гарантия + субсидирование = снижение расходов заемщика, возможность не повышать тарифы, рост интереса банков



Институт развития в сфере ЖКХ



Основные функции института развития:

- Унификация и стандартизация проектов в ЖКХ с последующей секьюритизацией
 - Снижение рисков инвесторов и расширение их круга
- Предоставление гарантий и субсидий (в случае необходимости) по проектам (на первом этапе) для запуска механизма секьюритизации (на втором этапе)
 - Обратная связь субъектов рынка и государственных органов

Институт развития в сфере ЖКХ

- Осуществление функций государственной поддержки по всем направлениям может быть объединено на базе специализированного института развития в сфере ЖКХ.

Основные функции института развития:

- Унификация подходов к формированию инвестиционных проектов в сфере ЖКХ. Разработка стандартов проектов.
- Создание механизмов, обеспечивающих снижение рисков инвесторов и расширение их круга, в т.ч. за счет участия в соответствующих стандартам проектах, посредством предоставления по ним гарантий (на первом этапе) и запуска механизма секьюритизации данных проектов (на втором этапе).
- Обеспечение обратной связи субъектов рынка и государственных органов для снятия выявляемых барьеров.

Модель деятельности института развития:

- Основной задачей института развития должна быть стандартизация и типизация проектов, обеспечивающие их последующее поточное рассмотрение и финансирование, в т.ч. с дальнейшей секьюритизацией проектов.
- Институт развития будет принимать на себя в рамках реализации инвестиционных проектов те риски, которые не принимает рыночный финансовый сектор.
- Наряду с этим институт развития должен выполнять и функции прямой бюджетной поддержки для реализации социально значимых инфраструктурных проектов в ЖКХ, не окупаемых полностью на рыночных условиях. Такие проекты должны проходить экспертизу профессиональных участников рынка, обеспечивающих фильтр для допуска соответствующих критериям проектов и при необходимости осуществляющих контроль за их реализацией.
- Институт развития должен использовать в своей деятельности широкую линейку инструментов господдержки: предоставление гарантий рыночным инвесторам для снижения рисков финансирования проектов, софинансирование проектов в виде льготных займов для сокращения сроков окупаемости и повышения инвестиционной привлекательности проектов, формирование пулов и секьюритизация обязательств по проектам для расширения круга инвесторов, представление субсидий для реализации социально значимых проектов.

Основные направления работы Института развития

**Ключевое направление, определяющее возможность реализации любых проектов:
стандартизация и типизация всех видов проектов, обеспечивающие их последующую поточную подготовку**

Развитие рынка долгосрочных проектов

- Снижение рисков за счет:
 - ✧ предоставления гарантий;
 - ✧ предоставления субординированных кредитов;
 - ✧ участия в капитале.
- Секьюритизация задолженности по проектам, расширение круга инвесторов:
 - ✧ предоставление гарантий, субординированных кредитов, участие в капитале в рамках программы;
 - ✧ выпуск облигаций (покрытие - денежные потоки от проектов).

✓ Финансирование направления осуществляется в пределах выделяемых институту развития имущественных взносов на его капитализацию, а также за счет привлекаемых на рынке средств.

Бюджетная поддержка проектов

- Стандартизация и типизация проектов.
- Софинансирование инвестиционных проектов в ЖКХ за счет бюджетных средств в части некупаемых проектов.
- Экспертиза проектов нормативно-правовых актов, влияющих на работу предприятий отрасли и выработка предложений, направленных на снижение рисков.
- Разработка стандартов и требований для целей реализации проектов повышения энергоэффективности отрасли.
- Поддержка и развитие инновационных технологий в сфере ЖКХ.

✓ Финансирование направления осуществляется в пределах выделяемых на указанные цели средств, ежегодно предусматриваемых федеральным бюджетом РФ.

Институт развития в сфере ЖКХ: приоритеты и этапы развития



- Институт развития должен в приоритетном порядке сосредотачиваться в своей деятельности на поддержке рыночных преобразований и реализовывать меры поддержки при наличии частных инвестиций в проект.
- В качестве мер поддержки нельзя останавливаться на каком-либо одном направлении, необходимо использовать всю имеющуюся «палитру» инструментов, в зависимости от вида проекта и с обязательным учетом имеющегося положительного опыта государственной поддержки отрасли.



Итогом работы Института на первом этапе должен стать портфель реализованных проектов с положительными финансовыми показателями, которые будут интересны рынку.



- На следующем этапе деятельности Института представляется целесообразным секьюритизация задолженности по проектам, что обеспечит расширение круга инвесторов.
- Расширение круга инвесторов позволит заинтересованным в работе с отраслью финансовым институтам рефинансировать долгосрочные проекты на постоянной основе.