



УДК 332

Абдуханова Н.Г. – ассистент

E-mail: ab-natali@yandex.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зелёная, д. 1

**Перспективы развития и модернизации жилищно-коммунального комплекса  
Республики Татарстан на основе лизинга**

**Аннотация**

В статье рассматриваются проблемы жилищно-коммунального хозяйства и ведется поиск путей их решения, а также исследуются основные барьеры, сдерживающие развитие и модернизацию отрасли. Проведен анализ состояния отрасли жилищно-коммунального хозяйства, сложившегося на сегодняшний день, проанализирована существующая структура финансово-кредитного обеспечения воспроизводства основных фондов. Также в статье приведены основные направления деятельности по оздоровлению коммунального комплекса. Вместе с тем, предложен лизинг как один из наиболее эффективных вариантов, который бы позволил снизить хозяйственную напряженность в жилищно-коммунальном секторе, а также оптимизировать инвестиционные процессы.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальный комплекс, модернизация основных фондов, финансовое обеспечение, лизинг.

В системе жилищно-коммунального хозяйства действует более 50 тысяч предприятий, в отрасли занято около 4 млн. человек. Несмотря на рост объемов услуг, работ и продукции, производимых отраслью, большой и постоянно возрастающий спрос в сфере жилищно-коммунального хозяйства, многие предприятия убыточны. Стоимость основных фондов коммунального комплекса составляла на 01.01.12 г. более 580 млрд. руб. – это четвертая часть национального достояния страны. Однако фонды изношены в среднем на 40-60 %, а в отдельных регионах и более, что обуславливает различного масштаба аварийные ситуации.

Уровень надежности инженерных коммуникаций в России в 2,5-3 раза ниже, чем в европейских странах. Закономерно при этом, что на поддержание жилищно-коммунальной сферы государство расходует почти 4 % валового внутреннего продукта и до 30 % расходов приходится на региональные бюджеты.

Финансируются предприятия жилищно-коммунального хозяйства в связи с привязкой к территориям, прежде всего, из бюджетов субъектов Федерации. Эти средства выделяются на капитальный ремонт жилфонда; на покрытие убытков служб, занимающихся эксплуатацией жилфонда; а также на покрытие разницы между размером тарифа и себестоимостью теплоснабжения.

Среди множества проблем, требующих решения в ходе реформирования коммунального комплекса, особое место занимает достоверность и доступность информации, которая создается, используется и распространяется в жилищно-коммунальном хозяйстве. В первую очередь, это сведения о жилищном фонде, об объеме расхода энергоресурсов, а также оперативная информация о текущем состоянии объектов ЖКХ и инженерных коммуникаций.

Проблемы жилищно-коммунального хозяйства и поиск путей их решения актуальны последние двадцать лет, и именно в этот период времени они особенно обострились и стали национальным бедствием. Сложившиеся ситуации в городе, связанные с ЖКХ (постоянные аварии в многоквартирных домах, протечки труб, старение жилищного фонда и др.), требуют немедленного и эффективного решения для их дальнейшей эксплуатации. Сложное положение городского хозяйства, в частности, коммунальной энергетики, в большинстве муниципальных образований России стало проблемой федерального масштаба. Причинами такого, практически кризисного, положения явились [6]:

1. недофинансирование и неэффективная тарифная политика, и, как следствие, дотационность отрасли в течение длительного постсоветского периода;

2. высокая степень износа основных фондов, большие потери тепловой энергии, воды и других ресурсов, обуславливающие высокие затраты на оказание услуг;
3. отсутствие у обслуживающих предприятий экономических стимулов снижения затрат, а у получателей услуг – возможности влиять на их количество и качество;
4. неэффективная система управления городским хозяйством, неразвитость конкурентной среды.

Необходимо отметить, что указанные проблемы были характерны еще для ЖКХ последнего советского периода. Их нарастание было связано с тем, что до начала массовой приватизации в России основная часть объектов ЖКХ находилась на балансе крупных промышленных предприятий и финансировалась по титулам соответствующих отраслевых министерств и ведомств. В ходе приватизации эти объекты были переданы в муниципальную собственность, как правило, в запущенном техническом состоянии и без должной финансовой компенсации расходов на их содержание и ремонт. Во избежание полного краха систем жизнеобеспечения местные власти были вынуждены взять на свой баланс ветхий жилищный фонд, изношенные трубопроводы, устаревшие котельные и насосные станции и другие объекты коммунального хозяйства без проведения полной технической инвентаризации. Вследствие этого муниципальные органы длительное время не имели достоверной информации о фактическом уровне их износа. Недостаточность государственных централизованных финансовых средств на модернизацию и ремонт переданных муниципалитетам изношенных основных фондов не позволяла устранить аварийность в системах жизнеобеспечения, особенно в тепло- и водоснабжении.

В конце 1990-х годов, чтобы решить все копившиеся десятилетиями проблемы, была предложена концепция реформирования ЖКХ. Кроме того, данные проблемы нашли отражение и в ряде нормативно-правовых актов. В результате, в последнее десятилетие прошлого века имело место постоянное недофинансирование коммунальной энергетики, что привело к росту износа всех ее элементов. При этом, поскольку рыночные реформы в других секторах, связанных с энергопотреблением, осуществлялись гораздо быстрее, чем в секторе энергетики, возникла опасность нарушения паритета между потреблением энергии и возможностью ее поставки. В силу структурной перестройки российской промышленности наблюдается снижение энергоемкости промышленной продукции, что приводит к опережению роста производства продукции по отношению к росту энергопотребления. Из-за изменения структуры потребления в коммунальном секторе за счет роста энергоемкости жилищ наблюдается быстрый рост электропотребления в этом секторе. При этом заметно сказывается ограниченность сетевой инфраструктуры, а также возможностей внутридомовых сетей, которые прокладывались в соответствии со старыми СНиПами и были рассчитаны на нормы электропотребления, действовавшие много лет назад. Это ведет к росту числа аварийных отключений объектов электроснабжения, причем масштабы аварий постоянно растут. Эта тенденция прослеживается и за рубежом.

Из-за износа сетевого хозяйства значительно выросли потери при передаче энергии. В силу существующих правил оплаты потребитель оплачивает все непроизводительные издержки поставщиков, что значительно увеличивает долю коммунальных услуг в сумме платежей населения. Качество предоставления коммунальных услуг остается низким. В частности, в большинстве населенных пунктов, где имеется централизованное горячее водоснабжение (ГВС), производится его длительное отключение в летний период в связи с плановыми ремонтными работами.

Низкое качество централизованных систем теплоснабжения и ГВС подталкивает платежеспособных потребителей к поиску решений на основе децентрализованных источников, что ухудшает финансовое положение коммунальных компаний, обслуживающих централизованные системы.

К сожалению, существенных положительных сдвигов это не обеспечило.

В последние годы в связи с поставленной Президентом задачей модернизации производственного потенциала и всей экономики страны она стала перспективным направлением и для развития коммунального комплекса. Здесь в модернизации, прежде всего, нуждаются инженерные системы ЖКХ и объекты инфраструктуры. И для того, чтобы

модернизация прошла успешно, необходимо создать четко расписанный план с описанием всех материалов, инструментов, сроков по достижению поставленной задачи, с указанием ответственных лиц и конкретным результатом, который должен будет достигнут. Успешность решения данной задачи зависит от того, насколько точно будет написан план и как точно ответственные лица будут действовать по плану для его осуществления.

Однако создается впечатление, что продекларированные направления модернизации ЖКХ не в полной мере учитывают истинное состояние отрасли, услуги которой необходимы всем и каждому из нас.

Глубина кризиса жилищно-коммунального хозяйства определяется, прежде всего, предельным износом основных фондов, который дополняется сложившейся системой ценообразования и расчетов, а также системой взаимодействия организаций ЖКХ с потребителями, поставщиками и с органами управления – от муниципальных до федеральных. Энергетика России характеризуется чрезвычайно высоким уровнем износа. Износ линий электропередачи в ЕЭС превышает 25 %, подстанций – 45 %. В области теплоснабжения 40 % тепловых сетей требуют ремонта, 15 % находятся в аварийном состоянии, тепловые потери в сетях превышают 16 %. Коэффициент полезного использования топлива на уровне конечного потребителя в системах централизованного теплоснабжения колеблется в пределах 30-50 %.

По данным же Министерства регионального развития РФ, в среднем по России износ электрических сетей составляет 58 %, тепловых сетей – 63 %. По отдельным муниципальным образованиям износ коммунальной инфраструктуры составляет 70-80 % и увеличивается на 2-3 % в год. Около 30 % основных фондов ЖКХ уже полностью отслужили нормативные сроки. Износ основных фондов продолжает расти, повышая вероятность техногенных и экологических катастроф.

Само собой разумеется, что модернизация, включая инновационные решения, требует немалых затрат. Необходимые капиталовложения в модернизацию ЖКХ при самой приблизительной оценке исчисляются триллионами рублей. Это без учета средств на текущие производственные расходы: зарплату персонала, оплату энергоресурсов, затраты на эксплуатацию и ремонт имеющегося оборудования. Ясно, что средства на модернизацию такого масштабного хозяйства, весьма обветшившего за годы финансирования «по остаточному принципу», нужны немалые. Суть вопроса в том, где их взять?

Жилищную проблему в России пытаются решить уже давно, вводя различные программы, финансируя из государственного бюджета, но никак не могут ее решить, существенных улучшений нет. Чтобы сдвинуть проблему с «мертвой» точки, была создана Федеральная целевая программа «Жилище» (далее ФЦП), утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации. Действие ее рассчитано на период с 2012 по 2020 годы. На программу «Жилище» возложено:

1. финансовое оздоровление экономики жилищно-коммунальных предприятий за счет реструктуризации их задолженности и доведения тарифов до экономически обоснованного уровня при жестком соблюдении стандартов оплаты коммунальных услуг населением и переходе от дотирования предприятий и предоставления льгот, утвержденных законодательством, к субсидированию малообеспеченных семей и ликвидация перекрестного субсидирования тарифов;

2. формирование инвестиционной привлекательности предприятий жилищно-коммунальной сферы за счет создания эффективных процедур тарифного регулирования оплаты услуг естественных монополий и совершенствования деятельности по управлению муниципальными объектами коммунальной инфраструктуры с привлечением частного бизнеса на условиях концессионных соглашений;

3. обеспечение государственной поддержки процессов модернизации жилищно-коммунального комплекса как за счет предоставления бюджетных средств на возвратной основе, так и за счет предоставления государственных и муниципальных гарантий по привлекаемым инвестициям.

В подпрограмме к ФЦП «Жилище» определены механизмы, обеспечивающие эффективную работу предприятий ЖКХ. В комплекс мер предусмотрено, в том числе, создание условий для привлечения инвестиций в модернизацию основных фондов отрасли.

В Республике Татарстан присутствует промышленный потенциал, который, в случае привлечения дополнительных ресурсов, в частности – финансовых, а также грамотных организационных мероприятий, мог бы обеспечить синергетический эффект. Имеется в виду образование нового промышленного кластера, работающего на рынке жилищно-коммунальных товаров и услуг. В масштабе региона этот рынок характеризуется показателями, представленными в таблице.

Таблица

Основные показатели рынка жилищно-коммунальных услуг в Республике Татарстан (2011 г.)

Показатель	Отрасль		
	Теплоснабжение	Водоснабжение	Водоотведение
Годовая выручка	600 млрд. руб.	200 млрд. руб.	300 млрд. руб.
Износ основных фондов	62 %	87 %	92 %
Объем требуемых инвестиций	250 млрд. руб.	1400 млрд. руб.	1480 млрд. руб.

Приведенные цифры таблицы, безусловно, демонстрируют огромный внутренний потенциал развития, однако анализ целей, принципов и механизмов государственной политики в данной сфере свидетельствует о том, что государство так и не смогло определиться со стратегией развития жилищно-коммунального сектора экономики. Рассмотрим, в частности, один аспект, касающийся взаимодействия различных собственников, владения и управления объектами жилищно-коммунального хозяйства.

Так, например, в соответствии со ст. 14 Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления» организация в границах поселений электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения и прочие системы инфраструктуры ЖКХ закреплены за муниципальной властью, управление объектами которых осуществлялось через муниципальные унитарные предприятия (МУПы). В дальнейшем крупные объекты ЖКХ, расположенные территориально в крупных городах, были приватизированы. Однако многие по-прежнему остаются в эксплуатации МУПов, а некоторые даже были национализированы после банкротства.

Созданный в РФ Фонд содействия реформированию ЖКХ в целевом контексте направлен на исполнение обязательств государства перед собственниками жилья по капитальному ремонту.

Но вопрос повышения комфортности жилья в связи с отсутствием должностной инфраструктуры по тепло-, водоснабжению, канализации за пределами жилого дома и границами ответственности управляющих компаний или ТСЖ далек от решения. Не могут его решить и муниципалитеты ввиду несоответствия размера местных бюджетов и требуемых финансовых ресурсов для модернизации объектов. Между тем, зарубежный опыт показывает различные примеры эффективного управления.

В рамках становления и реформирования отрасли ЖКХ в мире сформировались три модели взаимодействия различных видов собственности. Представителями первой модели взаимодействия государственной власти и бизнеса являются Великобритания и Чили, где проведена полная приватизация объектов ЖКХ.

Германия – яркий представитель второй модели, где на рынке коммунальных услуг работает смешанный капитал (акционерные общества) с владением контрольного пакета акций у муниципальных властей. Образцом третьей модели является Франция, где объекты ЖКХ находятся в муниципальной собственности, но управление ими передано частным компаниям на основе договоров аренды и концессионных соглашений.

Что касается Республики Татарстан, то стратегические условия взаимодействия основных игроков до сих пор так и не определены. Это проявляется:

1. при принятии на федеральном уровне (МЧС) оперативных решений, связанных с критическими ситуациями;
2. в попытках переложить проблемы отрасли на муниципальные власти, не подкрепляя их бюджетным финансированием;
3. в большом количестве пробелов в законодательстве по регулированию субъектов ЖКХ;

4. в отсутствии новых эффективных собственников, использующих реальные инструменты хозяйствования.

Рассмотрим положительные и отрицательные факторы данной отрасли, с точки зрения возможностей инвестирования. К положительным факторам можно отнести следующие:

1. рынок стабилен, прогнозные экономические показатели предприятия могут быть рассчитаны с низкой статистической погрешностью;

2. большинство предприятий, действующих на рынке, являются субъектами локальных естественных монополий;

3. гарантируется активная поддержка и взаимодействие данного бизнеса с муниципальными и государственными органами власти, так как данные объекты являются системами жизнеобеспечения муниципальных образований;

4. низкая освоенность рынка, крупные институциональные инвесторы работают в основном в рамках крупных муниципальных образований.

Очевидны и негативные факторы, среди которых следует выделить следующие:

1. существенная территориальная раздробленность объектов управления ЖКХ (к примеру, только коммунальных котельных в России насчитывается около 190 тыс. ед.);

2. низкий размер средней выручки предприятия, функционирующего в большинстве случаев в пределах одного муниципального образования (это не позволяет привлечь достаточный объем инвестиций для обновления оборудования);

3. значительная доля объектов по-прежнему находится в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий («планово убыточные», с непрозрачной экономикой и распределением денежных средств);

4. сильная изношенность основных фондов коммунальных предприятий, устаревшее оборудование и, как следствие, необоснованно высокие затраты на приобретение ресурсов и материалов;

5. слабая правовая защита инвестора, связанная со сложной процедурой тарификации услуг: проблемы с длительным горизонтом планирования окупаемости, действие коррупционных (с завышенными расходами) и политических (не покрывающих реальную себестоимость) тарифов;

6. высокая доля бюджетных средств в выручке предприятий (обслуживающих бюджетную сферу), образующих зависимость экономики предприятия от эффективности исполнения региональных и местных бюджетов;

7. сложность в использовании стандартных схем привлечения инвестиций.

Таким образом, несмотря на существенные размеры отрасли, данный рынок до сих пор не сформирован, активно не вовлечен в инвестиционные процессы, хотя обладает огромной инвестиционной привлекательностью.

Возможные источники финансирования модернизации ЖКХ – это, конечно, прежде всего, бюджетные средства, а также средства предприятий и «привлеченные средства», то есть инвестиции.

Средства федерального бюджета могут быть выделены только в порядке софинансирования с иными источниками. Муниципальные средства, как известно, стабильно в дефиците: ведь более 90 % муниципальных образований – дотационные. Из региональных бюджетов средства на модернизацию выделяются ограниченно по ряду причин: прежде всего потому, что ответственность за состояние и работу ЖКХ сегодня возложена на муниципалитеты, поэтому финансирование из региональных бюджетов, как правило, может быть только в порядке софинансирования с муниципальными средствами, между тем большинство региональных бюджетов просто не могут позволить себе таких масштабных затрат.

С 2013 года начала осуществляться федеральная программа модернизации коммунальной инфраструктуры, предусматривается 30-процентное софинансирование в рамках этой программы. Первый заместитель министра строительства РТ предложил муниципальным образованиям активнее проработать этот вопрос и участвовать в программе. Сегодня наиболее серьезно этим занимается администрация Елабуги.

Из сказанного ясно, что рассчитывать на бюджетное финансирование модернизации коммунального комплекса страны не приходится. Остается единственный

финансовый источник – собственные средства предприятий и организаций ЖКХ, формируемые из тарифов на услуги, то есть платежи потребителей. В абсолютном большинстве муниципальных организаций ЖКХ уровень тарифов на сегодняшний день может покрыть лишь текущие затраты даже при стопроцентной оплате потребителями услуг и ресурсов. Однако в ряде регионов, как правило, отдаленных, тарифы не покрывают даже текущих расходов, в частности, оплата энергоресурсов в них дотируется из бюджетов всех уровней.

Из сказанного закономерен вывод, что основным источником финансирования модернизации ЖКХ могут быть «привлеченные средства», то есть инвестиции. Но любые инвестиции предполагают возврат вложенных средств. Источник для их возврата – все те же собственные средства, в сфере ЖКХ источником являются платежи потребителей. При этом необходимо помнить, что степень износа основных фондов ЖКХ высока, их стоимость, как правило, весьма занижена, поэтому амортизационные отчисления, достаточно сильно влияющие на уровень тарифов, – минимальны [3].

Значит, без привлечения масштабных внедорожных и внебюджетных инвестиций решить проблему износа основных фондов республики не представляется возможным, если рассматриваем улучшение инвестиционного климата в сфере ЖКХ. Данная отрасль является нестабильной и инвестиционно-затратной, поэтому необходима стабильная и надежная государственная политика в области тарифного регулирования, которая создаст более надежные условия и фундамент для привлечения инвестиций. Также для повышения инвестиционной привлекательности предприятий отрасли ЖКХ необходимо государственное регулирование коммунальных тарифов, долгосрочное планирование цен, тарифов (минимум 3 года), что будет положительно влиять на привлечение дополнительных инвестиций. Основой эффективного инвестирования в отрасли ЖКХ являются утвержденные программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований. Программы комплексного развития позволяют существенно повысить эффективность расходования средств за счет определения оптимальных масштабов строительства и координации развития различных систем инфраструктуры. Модернизация инженерных инфраструктур средних и крупных городов является в большинстве случаев коммерчески привлекательным проектом для вложений инвестиций и в большинстве случаев окупаемым. Проекты модернизации коммунального хозяйства малых городов и сельских населенных пунктов являются, в свою очередь, непривлекательными, срок их окупаемости будет составлять более 3 лет, при реализации таких проектов необходима государственная поддержка [3].

Одним из возможных вариантов решения проблемы бюджетирования отрасли ЖКХ может быть создание специализированного федерального фонда, аналогичного фонду капремонта жилищного фонда, и соответствующих фондов в субъектах РФ. При этом формирование капитала региональных фондов необходимо осуществлять за счет вливаний из федерального фонда, бюджета субъектов, муниципальных образований, заемных средств банков и инвестиционных компаний.

Между тем, стоимость вновь вводимого оборудования существенно выше, соответственно выше будут и величина амортизационных отчислений, и тарифы. По законам рыночной экономики, привлеченные инвестиции должны быть возвращены за счет тех же тарифов, а с учетом реальных процентных ставок по кредитам возвращаемые средства будут существенно превышать вложенные. Таким образом, неизбежно существенное увеличение тарифов на услуги организаций ЖКХ, что вряд ли возможно в массовом порядке, так как основной критерий уровня тарифов – их доступность для потребителей. Иными словами, населению тарифы должны быть «по силам»; наши соотечественники должны быть в состояния «осилить» вводимые тарифы, а если они не подъемны, то и оплачиваться не будут, как это уже не раз бывало, наступит очередной виток неплатежей со всеми вытекающими из этого последствиями.

Ситуация, сложившаяся в жилищно-коммунальном хозяйстве, возникла не в одночасье, она формировалась много лет: очевидно, недостаточное финансирование в течение 20 лет наряду с разрывом систем управления и финансирования, попытки реформирования путем привлечения «частного бизнеса» без реальной оценки

необходимых условий такого привлечения привели к системе выживания любой ценой, которая, в свою очередь, не может быть эффективной по определению. Исключением являются крупные города, способные дотировать коммунальные предприятия, но и в них сегодня самоокупаемость ЖКХ маловероятна.

Проблема модернизации жилищно-коммунального хозяйства взаимосвязана с другими не менее важными проблемами всего комплекса, который включает анализ социально-экономического положения муниципальных образований и регионов, анализ энергозатрат, основанный не на нормативах, а на достоверном учете потребляемого объема энергоресурсов, включая также оценку реального состояния основных фондов и соответственно необходимых амортизационных отчислений, энерго-, ресурсосбережение, улучшение состояния экологии и другие проблемы. Необходимо учитывать реальную платежеспособность потребителей и необходимый объем дотаций [4]. Нельзя бесконечно увеличивать тарифы ЖКХ, это будет вести к еще большей задолженности за коммунальные услуги. Число неплатежеспособных потребителей увеличивается, поступающие платежи могут больше не покрывать предоставляемые услуги ЖКХ. В настоящее время затраты на предоставляемые услуги с трудом покрываются за счет населения, в случае и дальнейшего бесконтрольного роста тарифов на услуги ЖКХ образуется большой долг населения перед государством. Для модернизации инфраструктуры ЖКХ должен быть правильно рассчитан объем затрат, вложений, создана жесткая система контроля и учета затрат в жилищно-коммунальном хозяйстве, то есть сконструировать механизм учета денежных потоков, чтобы они не «купливали» за рубеж и в карманы чиновников и рвачей из управляющих компаний, и определены источники финансирования.

План модернизации коммунального комплекса страны должен иметь обоснование финансовое, техническое, законодательное – с определением механизма контроля финансовых потоков и деятельности управляющих организаций [2, 5].

Автор полагает, что в данной ситуации «спасательным кругом» может явиться лизинг основных фондов; использование в практике хозяйствования отраслевых предприятий этого эффективного экономического инструмента позволит, отчасти, снизить хозяйственную напряженность в секторе ЖКХ, оптимизирует инвестиционные процессы в отрасли при ее ограниченных финансовых возможностях.

Экономические преобразования требуют принципиально новых подходов к построению инвестиционной политики и использованию наиболее эффективных методов финансирования, так как существующие источники финансирования технологической модернизации не обеспечивают своевременное воспроизводство основных производственных фондов [1].

Таким образом, внедрение достижений научно-технического прогресса, прогрессивных технологий, нового оборудования и техники посредством лизинга представляет особую сферу движения капитала в системе расширенного воспроизводства. Этот экономический механизм отличается от привычного производства, выпуска и реализации продукции тем, что он непосредственно связан с оснащением производственных фондов, а также позволяет поддерживать фонд средств производства в соответствии с современными требованиями рынка.

### Список библиографических ссылок

1. Абдуханова Н.Г. Инновационные тенденции на рынке лизинговых услуг Республики Татарстан // Известия КГАСУ, 2011, № 3 (17). – С. 194-199.
2. Загидуллина Г.М., Романова А.И., Миронова М.Д. Управленческие инновации в системе массового обслуживания (на примере жилищно-коммунального комплекса) // Вестник Казанского технологического университета, 2009, № 5. – С. 128-133.
3. Кабирова Р.С. Проблемы и перспективы инвестиционного развития региона // Управление экономическими системами, 2012, № 9.
4. Нуруллина О.В., Добросердова Е.А., Романова А.И. Формирование идеологии рационального ресурсопотребления в сфере жилищно-коммунальных услуг (на

- примере Республики Татарстан) // Вестник экономики, права и социологии, 2012, № 1. – С. 97-101.
5. Романова А.И., Боровских О.Н., Монетова Е.М. Стимулирование внебюджетных инвестиций в региональный жилищно-коммунальный комплекс. // Вестник ИНЖЭКОНа, 2010, № 5. – С. 81-85.
  6. Портал «Иновации и предпринимательство». URL: <http://www.innovbusiness.ru> (дата обращения: 11.01.2014).

**Abdukhanova N.G.** – assistant

E-mail: ab-natali@yandex.ru

**Kazan State University of Architecture and Engineering**

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

### **Prospects for the development and modernization of housing and communal services of the Republic of Tatarstan based on leasing**

#### **Resume**

The maintenance of enterprises of the housing and communal services industry, in particular, management companies and repair and maintenance organizations, has always been a major task and was funded by the budget for a long time.

The solution of this problem more complicated in the new market conditions, because in addition to the traditional constraints (high wear of the housing stock and fixed assets of the operating organizations, low level of their maintainability, fragility, lack of equipment operating bases and factories repair facilities) appears new: the rising cost of machines and accelerated aging techniques (about 40 % with the end of life) associated with them, the degree of renovation fleet decreased to 1,5-2 % per year (at a rate of 8-12 %) and caused further aging fleet of construction equipment and reducing its power.

Today one of the main problems of the housing and communal services is the lack of financial resources. The leasing is traditional and intuitive tool for solving municipal complex problems.

Active use of leasing in the communal services industry allows to achieve the efficiency gains of the reproduction process on fixed assets and communal services sector. This effective is primarily to reduce wear of fixed assets of the industry in Tatarstan Republic.

**Keywords:** housing and communal, fixed assets modernization, financial security, leasing.

#### **Reference list**

1. Abduhanova N.G. Innovative tendencies on the leasing services market of Tatarstan Republic // News of the KSUAE, 2011, № 3 (17). – P. 194-199.
2. Zagidullina G.M., Romanova A.I., Mironova M.D. Mass service system administrative innovations (on the example of a housing and communal complex) // The Messenger of the Kazan Technological University, 2009, № 5. – P. 128-133.
3. Kabirova R.S. Problems and prospects of the region investment development // Management of economic systems, 2012, № 9.
4. Nurullina O.V., Dobroserdova E.A., Romanova A.I. Ideology formation of a rational resources consumption in the housing and communal services industry (the case of the Tatarstan Republic) // The economy, law and sociology messenger, 2012, № 1. – P. 97-101.
5. Romanova A.I., Borovskikh O.N., Monetova E.M. Off-budget investments stimulation into for the regional housing and communal complex. // INZHJEKON Messenger, 2010, № 5. – P. 81-85.
6. «Innovations and business» portal. URL: <http://www.innovbusiness.ru> (reference date: 11.01.2014).