

ПРИВАТИЗАЦИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА: МЕХАНИЗМ ПРИВАТИЗАЦИИ, СПОСОБЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

PRIVATIZATION OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICE ENTERPRISES: PRIVATIZATION MECHANISM AND PROPERTY EVALUATION

Г. Г. Кузнецова,
кандидат экономических наук

В жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ) России управление собственностью осуществляется государственными и муниципальными унитарными предприятиями. В настоящее время большая часть этих предприятий находится на грани банкротства. Приватизация предприятий ЖКХ является инструментом формирования предпринимательской среды в этой сфере. Главной особенностью предложенного в статье подхода является поэтапная оценка имущества предприятия путем суммирования стоимости его частей. Разработана система действий вновь создаваемого предприятия ЖКХ, основанная на определении величины чистых активов по данным заключительной отчетности.

Housing and communal services in Russia are provided by state or municipality owned so-called unitary enterprises. At present, most of these enterprises are at the brink of bankruptcy. Privatization in the field of housing and communal economy (HCE) sector is one of most efficient instruments of improvement thereof. Particular feature of the author's approach to evaluation of the total or partial cost of such enterprises is summing up the values of the element-to-element property assessment on the basis of the enterprise's net assets. Described in the article is a system and succession of steps to be followed by private entities formed on the basis of HCE enterprises' whole or partial property or acquiring rights thereupon.

In Russie, les services municipales et de logement sont actuellement rendu par entreprises de prppriété étatique ou minicipale, la plupart desquels sont près de faillité. Privatisation des entreprises municipales et communales représente une voie efficace à ameliorer cette secteur d'economie. L'approche d'auteur à l'evaluation du cout total ou partiel de propriété d'entreprise municipal est caracterisé par la sommation des valeurs d'elements séparés qui sont déterminé en base des actives nets. Dans l'article il y'a aussi un système et la succession de pas à suivre par companies privées qui doit être formé a base de propriété totale ou partielle de l'entreprise municipal ou qui va aquerir cette propriété.

In Russland, kommunale und Wohnungsservice werden von Betrieben, die in staatlichen oder munizipalen Eigentum sind, geleistet. Zur Zeit, sind die meisten dieser Betrieben nach der Pleite. Privatisierung solcher Betriebe ist ein effektive Verfahren, die Lage in diesem Ökonomiezweig zu verbessern. Die Methode der Einschätzung der gesamten und einzelnen Munizipalbetriebswerten, die die Autorin in dieser Untersuchung geübt hat, ist auf Bestimmung Netzwerten ihrer Aktiven basiert. In der Artikel, auch das System und die Reihenfolge der Operationen geschrieben sind, deren die Gesellschaft die auf Grund des Munizipalbetriebs geschaffen werden soll oder die ganze Eigentum des Betriebs bzw. ein Teil davon gewinnen willst, folgen muss.

Ключевые слова: приватизация, оценка, имущественный комплекс, жилищно-коммунальное хозяйство.

Key words: privatization, valuation, property, housing and communal services.

Mots clefs: privatization, evalution, complexe de propriété, secteur d'economie municipal et du logement.

Schlüsselwörter: Privatisierung, Einschätzung, Eigentumskomplex, Wohnungs- und Kommunalwirtschaft.

Приватизация государственного и муниципального имущества оставалась в течение последних 10 лет одним из важнейших механизмов проведения социально-экономической реформы, а также значительным источником бюджетного дохода. Основными задачами, которые решались в сфере изменения имущественных отношений, были:

- осуществление структурных изменений в экономике жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) и развитие частного сектора;
- формирование бюджетных доходов;
- удовлетворение инвестиционного спроса и стимулирование роста инвестиций в экономику ЖКХ;
- совершенствование управления в государственном секторе экономики;
- создание предпосылок вовлечения в рыночные отношения экономических ресурсов, используемых неэффективно.

Доля частных компаний в объеме производства и реализации услуг абонентам крайне мала.

В то же время, несовершенство механизмов финансирования организаций ЖКХ за счет бюджетов различных уровней, низкий платежеспособный спрос на услуги, изношенность инженерных сетей и коммуникаций, отсутствие механизмов привлечения инвестиций, а также неэффективная политика в сфере регулирования тарифов привели к тому, что большая часть предприятий жилищно-коммунального хозяйства находится на грани банкротства.

Повышение эффективности отрасли, приведение ее в соответствие с современными условиями рыночной экономики требуют расширения сферы частного бизнеса. В этом направлении развернулась активная нормотворческая и практическая деятельность государственных и муниципальных структур и частного бизнеса, взаимодействие которых развивается на фоне отставания правовой, налоговой и бухгалтерской базы.

Значительное количество разработанных методических рекомендаций позволяет упорядочить

процесс вхождения частного бизнеса в жилищный сектор экономики но эти рекомендации не в достаточной степени определяют оптимальные пути преобразования предприятий ЖКХ, осуществляющих деятельность в сфере коммунального тепло-, электро-, водоснабжения.

Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий сферы ЖКХ в РФ определены основные цели и задачи приватизации, приоритеты и ограничения при проведении приватизации, а также установлен порядок, способы приватизации и нормативы распределения полученных от нее средств.

В настоящее время объектами приватизации являются:

- предприятия (имущественный комплекс);
- здания, сооружения, нежилые помещения, незавершенные строительные объекты;
- земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости;
- акции ОАО, ценные бумаги.

Из объектного состава отчуждению подлежит, главным образом, недвижимое имущество. Движимое имущество переходит из публичной в частную собственность в результате обычных сделок купли-продажи или иных гражданско-правовых сделок по отчуждению, а не в порядке приватизации. Приватизация муниципального имущества осуществляется исключительно предусмотренными в законе способами. Перечень способов приватизации в РФ является исчерпывающим.

Муниципальное имущество предприятий ЖКХ можно подразделить на две основные группы:

- имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и бюджетными учреждениями;
- средства соответствующего местного бюджета и иное имущество, не закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и бюджетными учреждениями, составляющие муниципальную казну.

Муниципальное унитарное предприятие (МУП) сферы ЖКХ как объект прав признается имущественным комплексом, используемым для осуществления предпринимательской деятельности. В состав такого предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Если МУП не имеет имущества, достаточного для осуществления своей деятельности, и не обладает признаками «единого имущественного комп-

лекса», собственник муниципального предприятия вправе принять решение не о приватизации МУП, а о его ликвидации с изъятием оставшегося имущества МУП в казну с целью последующей продажи или о сохранении формы предприятия как унитарного. По указанным основаниям, при принятии органами местного самоуправления решений о приватизации муниципального имущества и об акционировании МУП должно соблюдаться условие, что при преобразовании МУП в акционерное общество происходит передача такому обществу имущества, составляющего имущественный комплекс преобразуемого унитарного предприятия, позволяющий обществу осуществлять деятельность, которую осуществляло преобразуемое унитарное предприятие.

В настоящее время муниципальные унитарные предприятия владеют на праве хозяйственного ведения не только имуществом, которое определяет их основной вид деятельности, но и имуществом, которое является для них дополнительным (базы отдыха, теплицы, магазины, детские оздоровительные лагеря, жилые помещения в жилых зданиях, специализированные транспортные средства, и т.п.). Во многих муниципальных образованиях свою деятельность в ЖКХ осуществляют многоотраслевые муниципальные предприятия. В таких случаях к одному предприятию могут относиться:

- несколько объектов (под каждый конкретный вид деятельности), которые функционируют самостоятельно, и по своему составу отвечают признакам «имущественного комплекса»;
- объекты, которые могут быть либо присоединены к одному из имущественных комплексов, либо без ущерба для деятельности предприятия исключены из состава имущественных комплексов, подлежащих передаче ОАО.

Под приватизацией муниципальных предприятий ЖКХ, или собственно приватизацией, мы понимаем инициированный муниципальными органами власти и оформленный соответствующими законодательными актами процесс ограничения правомочий органа власти как субъекта собственности хозяйствования и/или управления, осуществляемый одним из следующих способов:

- путем продажи, безвозмездной передачи или отчуждения каким-либо иным способом объектов муниципальной собственности (имущества и/или имущественного комплекса) в пользу физических лиц, частных инвесторов или коллективов собственников с четко обозначенными правами собственности;
- путем создания на базе муниципальных предприятий смешанных акционерных компаний, в которых участие органа власти в совокупном капитале ограничено некоей определенной и заранее установленной долей;

- путем делегирования физическим или юридическим лицам или коллективам собственников функций управления и распоряжения муниципальной собственностью и/или имуществом (имущественным комплексом), а также функций использования муниципальной собственности или имущества;
- путем передачи физическим или юридическим лицам на условиях подряда (внешней контракта или франчайзинга) прав реализации услуг общественного характера, отнесенных к сфере компетенции муниципальных органов власти.

Таким образом, при приватизации муниципального имущества ЖКХ предусматривается переход права собственности на имущество от муниципального органа к другому лицу, т.е. замена для муниципального органа права владения муниципальным имуществом на право владения акциями юридического лица, которое, в свою очередь, стало владельцем отчужденного из муниципальной собственности имущества. При преобразовании унитарного предприятия в открытое акционерное общество приватизируется «имущественный комплекс», а не отдельное имущество. Кроме того, для целей приватизации предприятий ЖКХ определяется имущество, не включаемое в состав приватизируемого.

Процесс реорганизации — это процесс индивидуальный, применительно только к конкретному предприятию. Поэтому при подготовке предприятий к приватизации необходимо изучить целесообразность и возможность их реорганизации в том или ином виде. Для ее успешного проведения очень важно определить особенности формирования бухгалтерской информации. Поэтому перед проведением реорганизации очень важен анализ механизмов ее проведения, а также возможность их бухгалтерского обеспечения.

Решение о реорганизации предприятия могут принять его учредители (участники) либо орган юридического лица, уполномоченный учредительными документами или государственными органами. Реорганизация муниципального предприятия ЖКХ может проводиться несколькими путями: путем слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. От формы реорганизации зависит порядок ее проведения, методика составления заключительного отчета, состав бухгалтерской документации.

Одним из основных этапов проведения приватизации является оценка приватизируемого имущества (имущественного комплекса) и отражение ее в заключительной отчетности. Действующие системы оценок, применяемые в настоящее время в теории и практике, отличаются не только разнообразием методов, но и видов. Существующие за рубежом теории оценки предприятий и их активов имеют многовековую историю. В современной оценке

имущества и в определении методов ее проведения в России имеется некоторый дуализм.

Принимая во внимание все многообразие встречающихся в научной литературе классификаций видов и методов оценки, есть достаточные основания считать, что все они зародились и получили свое развитие на базе основных видов оценки: имущественный подход и подход с точки зрения накопления активов, который, как нам представляется, является наиболее приемлемым при оценке муниципальных предприятий, особенно имеющих высокую материалоемкость.

Главной особенностью научного подхода, используемого нами в ходе исследования, является поэтапная оценка имущества предприятия, при которой оцениваемый имущественный комплекс расчленяется на составные части; далее производится оценка каждой части, и стоимость всего имущественного комплекса получается путем суммирования стоимости его частей. Этот метод наиболее эффективен, когда необходимо сравнить затраты существующего бизнеса с затратами по созданию аналогичного предприятия, то есть активы оцениваются затратами, которые необходимо совершить для того, чтобы получить их аналог.

Применение метода чистой балансовой стоимости материальных активов для некоторых предприятий ЖКХ предполагает, что из балансовой стоимости предприятия будет вычтена стоимость активов в оценке, зафиксированной в бухгалтерской отчетности. К недостаткам этого метода относится то, что он не отражает реальной рыночной стоимости активов. К достоинствам метода можно отнести его простоту, поскольку, практически, сразу же получается «готовый к использованию» показатель.

Метод чистой рыночной стоимости активов предполагает их корректировку с учетом рыночных показателей стоимости. Мы предлагаем использовать его для предприятий с высоколиквидными активами. В первую очередь, корректировка должна осуществляться с учетом влияния инфляции, для чего вводятся специальные рыночные коэффициенты.

Итоги заключительного баланса, подведенные в соответствии с указанными выше особенностями оценки имущества и обязательств, являются основанием для расчета чистых активов реорганизуемого муниципального предприятия ЖКХ.

Потребность оценки чистых активов возникла в России одновременно с появлением «прослойки» частных собственников, материально заинтересованных в эффективных результатах хозяйственной деятельности организаций, в которых они владели определенной долей собственности. Как экономический показатель, «чистые активы» можно ис-

пользовать в достаточно широком аспекте. Это, например, аналитическое обоснование управленческого решения, определение финансовой устойчивости предприятия, оценка его инвестиционной привлекательности, определение дивидендной политики, подготовка проспекта эмиссии, регулирование отношений между собственным и заемным капиталом и т.д.

В экономической науке показатель «стоимость чистых активов» характеризует состояние кредитоспособности коммерческой организации и отражает стоимость ее имущества, которая останется при «воображаемой» ликвидации (т.е. величину стоимости имущества организации, оставшуюся у нее после выполнения всех принятых на себя обязательств).

Представляя собой разницу между стоимостью активов и внешними обязательствами, величины чистых активов находят свое отражение в балансовом отчете. Чистые активы, по-нашему мнению, являются одной из форм выражения собственности, определенной с учетом данных бухгалтерских счетов и заключительной финансовой отчетности.

Одним из основных постулатов бухгалтерского учета в рыночной экономике является принцип сохранения (поддержания) величины собственного капитала. Собственный капитал организации сохраняется, если его величина к концу отчетного периода (за вычетом сумм, внесенных акционерами и выплаченных акционерам), равняется его величине на начало отчетного периода. Прибыль возникает только в том случае, если в течение отчетного периода происходит реальный рост собственного капитала, при этом выплата дивидендов не должна приводить к сокращению капитала.

В основу расчета чистых активов при приватизации муниципальных унитарных предприятий ЖКХ положен принцип: чем больше величина активов, принимаемых в расчет, тем больше и величина чистых активов. В то же время, чем больше величина пассивов, принимаемых в расчет, тем меньше величина чистых активов. Иначе говоря, чистые активы – это в значительной мере результат политики привлечения заемного капитала. Пользуясь правилами детерминации, можно удлинить (расширить) данное соотношение: представить активы и пассивы, принимаемые в расчет, в разрезе балансовых статей в виде алгебраической суммы факторов. Влияние факторов можно определить с помощью традиционных приемов экономического анализа. Главная задача состоит в том, чтобы, определяя количественное влияние факторов, использовать результаты анализа для работы в режиме предупреждения нежелательных ситуаций.

Стоимость чистых активов может принимать как положительное, так и отрицательное значение.

При этом отрицательное значение стоимости чистых активов означает, что часть полученных от кредиторов средств используется для покрытия собственных затрат МУП. Последнее свидетельствует не только о неэффективной работе, но и, одновременно, о необеспеченности исполнения требований ее кредиторов.

Поскольку в результате деятельности МУП происходит изменение как состава ее имущества, так и его размера, возникает потребность в установлении критериев, по которым оцениваются эффективность его будущей деятельности и гарантированность интересов его кредиторов. На момент создания нового предприятия функцию гарантирования интересов кредиторов выполняет имущество, внесенное в его уставный капитал. Размер уставного капитала определяется по правилам оценки имущества, вносимого в уставный капитал коммерческой организации. Из содержания понятия «стоимость чистых активов» следует, что на момент создания из МУП коммерческой организации величина стоимости чистых активов равна стоимости имущества, внесенного в уставный капитал общества. Таким образом, ограничение в виде минимального размера величины уставного капитала выступает своеобразным выражением более общего показателя – стоимости чистых активов общества. В дальнейшем уставный капитал как показатель деятельности коммерческой организации не выполняет либо не полностью выполняет указанную функцию. Он уже не отражает стоимости имущества коммерческой организации, свободной от обязательств перед ее кредиторами (кроме учредителей).

Итак, стоимость чистых активов как показатель финансового состояния коммерческой организации отражает стоимость той части имущества, которая служит обеспечением интересов кредиторов, но не обеспечивает конкретных обязательств коммерческой организации. Иными словами, речь идет об имущественной базе, которая при наступлении неблагоприятных обстоятельств может быть использована для исполнения ее обязательств. Стоимость чистых активов отражает также стоимость той части имущества организации, которая осталась бы у ее учредителей при ее «воображаемой» ликвидации с одновременным прекращением кредиторской и дебиторской задолженности по стоимости, отраженной в бухгалтерских регистрах на дату воображаемой ликвидации. Именно по этой причине данная часть стоимости активов называется стоимостью чистых активов (т.е. стоимостью имущества организации, не обремененной обязательствами по платежам в бюджет, во внебюджетные фонды и в пользу других кредиторов).

Практическое использование чистых активов изначально предполагает выяснение их экономи-

ческой природы, принципов и правил оценки как специфической процедуры, предшествующей принятию управленческого решения о приватизации муниципальных унитарных предприятий. В данном случае оценка требует измерения, сравнения с нормой, выявления отклонений и их динамики. Расчет чистых активов производится на основании данных заключительного баланса.

В ходе исследования нами определена система действий вновь созданного предприятия ЖКХ, основанная на определении величины чистых активов по данным заключительной отчетности. В частности, определены действия в отношении:

- 1) чистых активов и величины уставного капитала;
- 2) чистых активов и выкупа собственных акций;
- 3) чистых активов и выплаты дивидендов;
- 4) чистых активов и ликвидации общества;
- 5) чистых активов и нормативной цены имущественного комплекса.

Таким образом, роль чистых активов как оценочного показателя очень велика. От величины чистых активов зависит, как возможность использования показателей деятельности вновь созданного после приватизации общества, так и его экономическое благополучие, в том числе вероятность банкротства и инвестиционная привлекательность.

Библиографический список

1. Евдокимов В.С. Инновационное развитие индивидуального предпринимательства в сфере услуг ЖКХ // Микроэкономика. – 2009. – № 1.
2. Бессонова О. Мониторинг жилищной реформы: от приватизации к новой модели управления / О. Бессонова, С. Кирдина // ЭКО. – 1996. – № 9.
3. Бизнес-планирование при приватизации жилищных предприятий / авт. колл. Е.Б. Кокшарова, В.А. Лазарев, Е.Н. Луковников, Майк П. Линн, И.Р. Решетников, Ф.М. Ривкин // Некоммерческое партнерство «Содействие жилищному сектору». Екатеринбург, 1996.
4. Указ Президента Российской Федерации «О дополнительных мерах по реформированию жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» от 27.05.1997 г. № 528.
5. Закон автономного округа «О внесении в Закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «О программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие и модернизация жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» на 2005–2012 годы» от 18 июля 2010 года № 128-оз.
6. Закон автономного округа «О внесении изменения в статью 31 Закона Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» 3 апреля 2009 года № 61-оз.

Кузнецова Г. Г. – кандидат экономических наук, доцент Югорского государственного университета

Kuznetsova G. G. – Candidate of Economic Sciences, Assistant Professor, Ugra State University

e-mail: galinacom86@mail.ru

