



Институт экономики и регулирования
инфраструктурных отраслей НИУ ВШЭ

Плата за подключение к инженерным сетям как фактор стоимости жилищного строительства

Москва 2025

www.ur.hse.ru

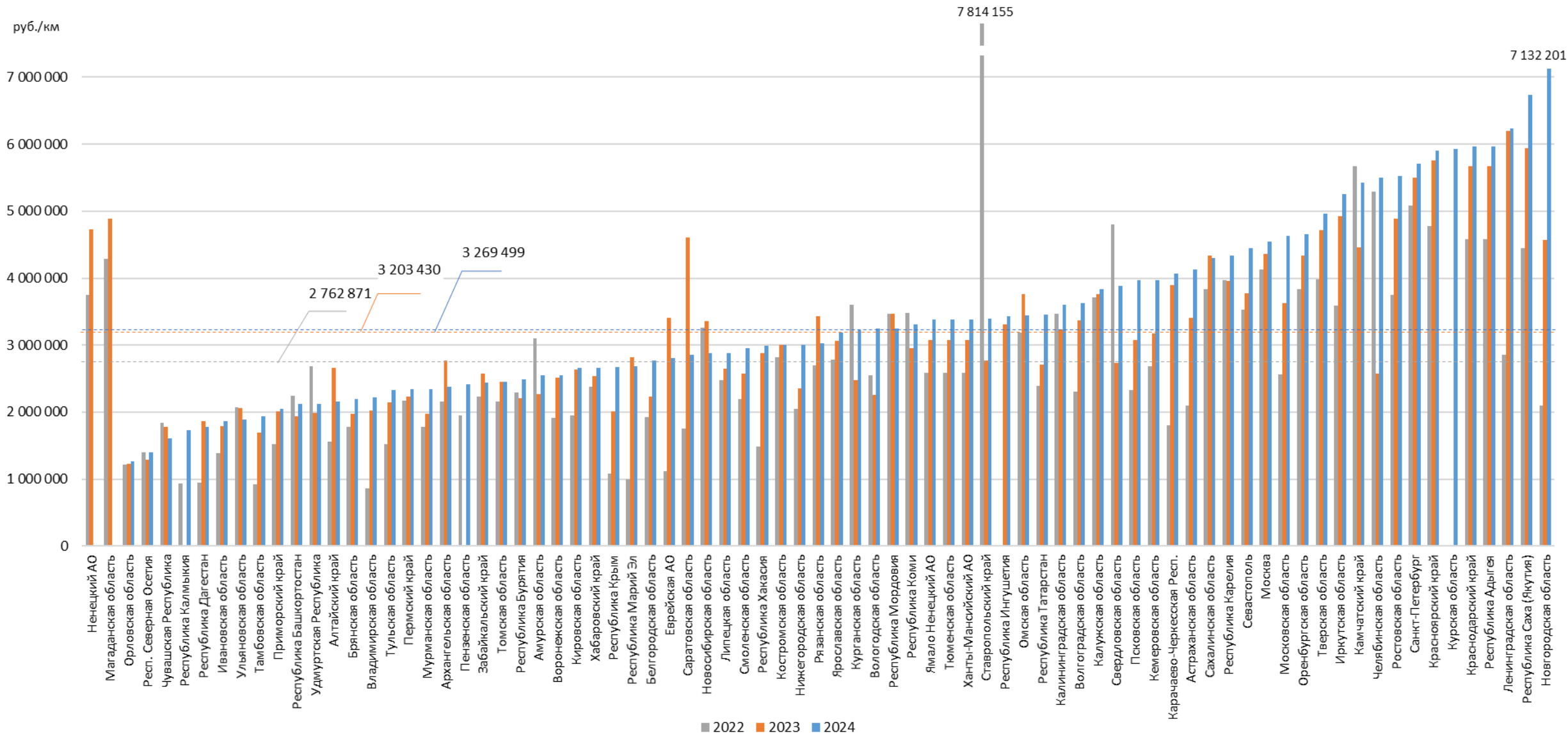
Особенности платы за технологическое присоединение



- Подключение (технологическое присоединение) к сетям ресурсоснабжения – важная часть строительства объектов капитального строительства
- Плата за подключение регулируется региональными органами тарифного регулирования
- Базовый принцип для всех видов ресурсов – при наличии технической возможности подключения - плата рассчитывается по ставкам, утверждаемым на каждый год
- При отсутствии технической возможности плата устанавливается в индивидуальном порядке
- Утверждается значительное количество ставок (по ээ МУ предусматривают почти 9 тысяч различных ставок, хотя реально используется около 13%), с которыми бывает трудно разобраться.
- В каждом регионе регулирующий орган может реализовывать свои «трактовки» методических указаний

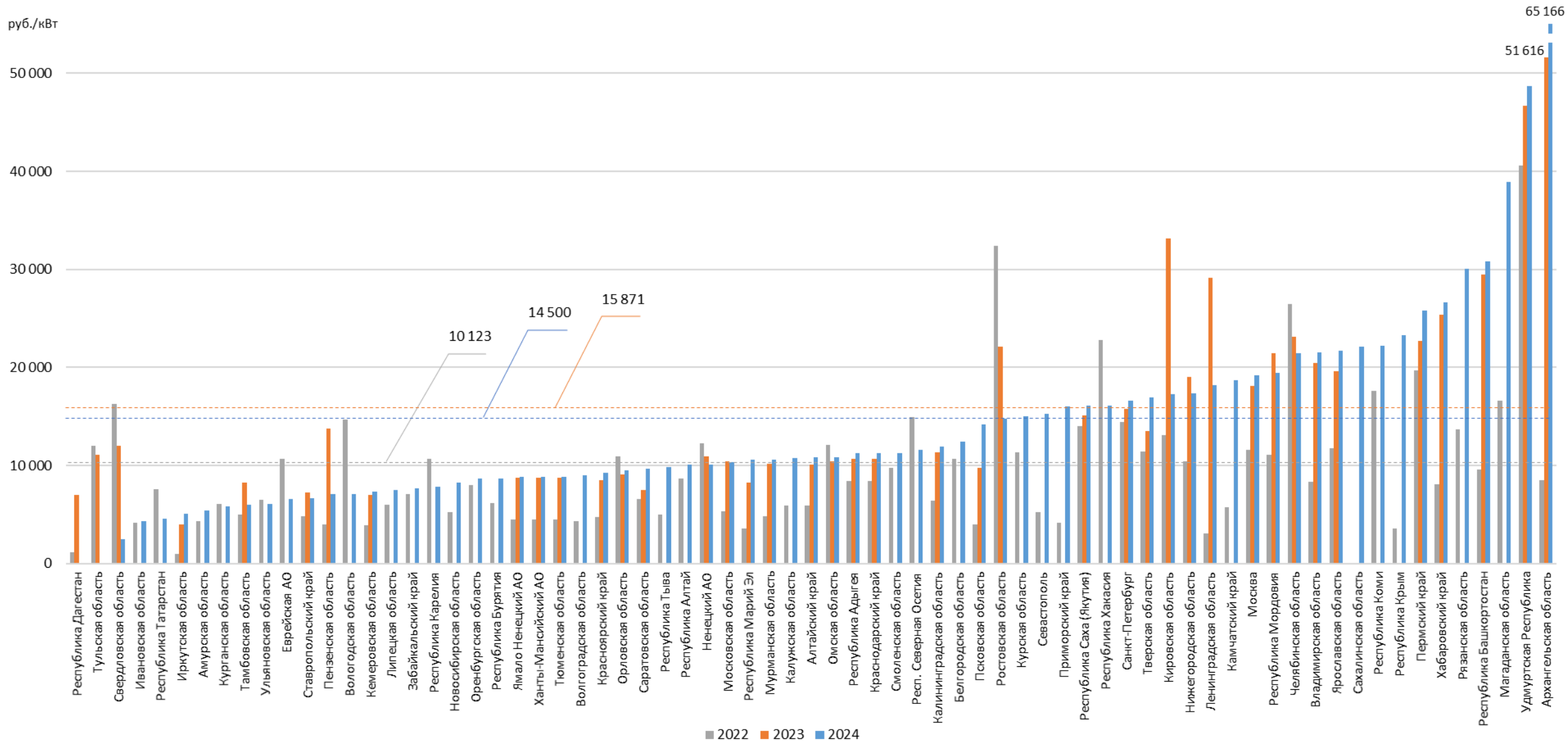
Сравнение ставок по субъектам РФ (Кл 0,4 кВ сечением от 100 до 200 мм²)

Электрические сети



Сравнение ставок по субъектам РФ (2хБКТП от 250 до 400 кВА)

Электрические сети



Примеры объектов капитального строительства



Кафе/Ресторан

Школа

Торговый комплекс



Электрические сети

200 кВт

3-я категория
Орг. мероприятия
КЛ 0,4 кВ 240 мм² – 0,5 км
Счетчики – 1 шт

410 кВт

2-я категория
Орг. мероприятия
КЛ 10 кВ 185 мм² – 0,65 км
КЛ 0,4 кВ 240 мм² – 0,35 км
БКТП 2x400 кВА – 1 шт
Счетчики – 2 шт

1000 кВт

2-я категория
Орг. мероприятия
КЛ 10 кВ 185 мм² – 2 км
БКТП 2x1000 кВА – 1 шт
Счетчики – 2 шт



Сети газораспределения

МЧРГ 70 м³/ч

Проектирование ГРС
ПЭ газопровод Ø160 мм
– 0,25 км
Мониторинг выполнения
ТУ

МЧРГ 100 м³/ч

Проектирование ГРС
ПЭ газопровод Ø160 мм
– 0,5 км
Мониторинг выполнения ТУ

Примеры объектов капитального строительства



Кафе/Ресторан

Школа

Торговый комплекс

55 м³/сут

Ставка за нагрузку
сеть ВС и ВО Ø100 мм
– 0,3 км

120 м³/сут

Ставка за нагрузку
сеть ВС и ВО Ø150 мм
– 0,45 км

180 м³/сут

Ставка за нагрузку
сеть ВС и ВО Ø200 мм
– 0,65 км

55 м³/сут

Ставка за нагрузку
сеть ВС и ВО Ø100 мм
– 0,3 км

120 м³/сут

Ставка за нагрузку
сеть ВС и ВО Ø150 мм
– 0,45 км

180 м³/сут

Ставка за нагрузку
сеть ВС и ВО Ø200 мм
– 0,65 км



**Системы
водоснабжения**

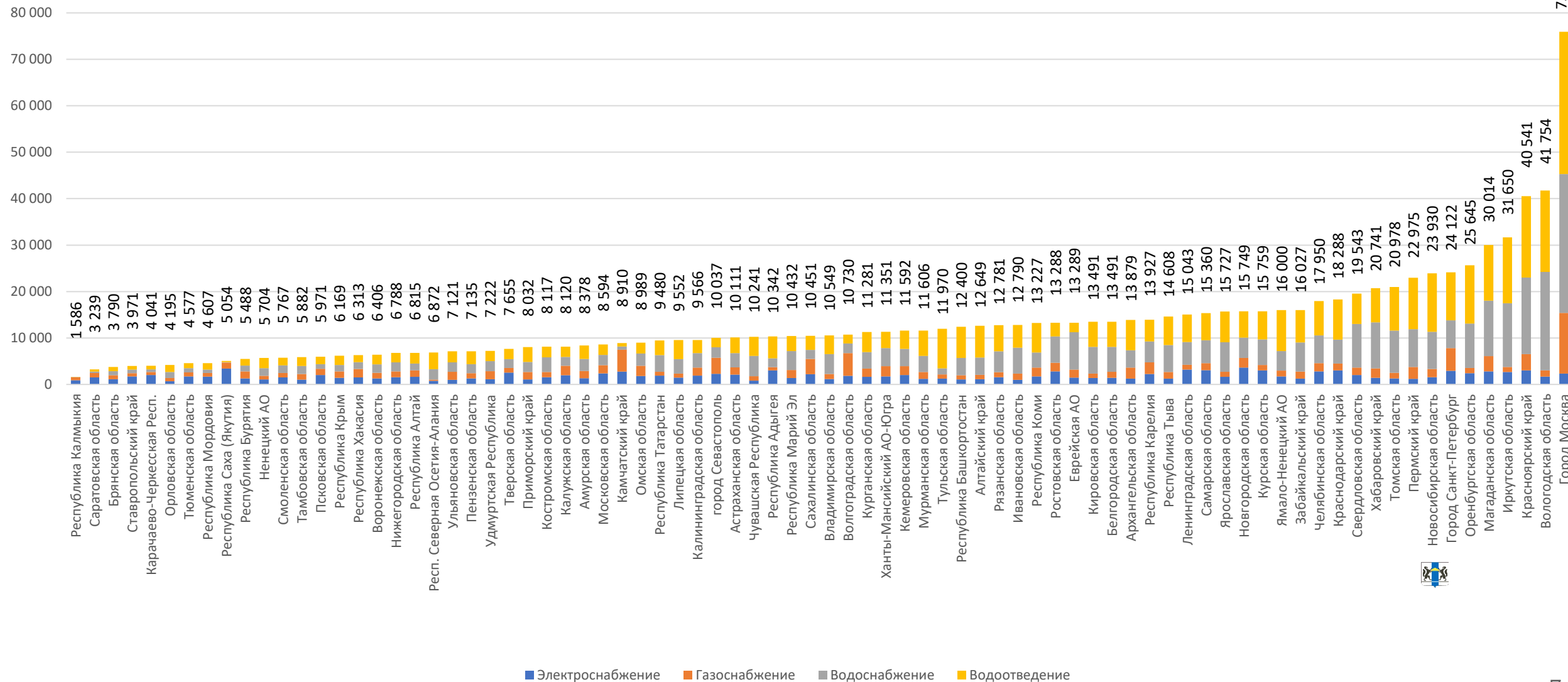


**Системы
водоотведения**

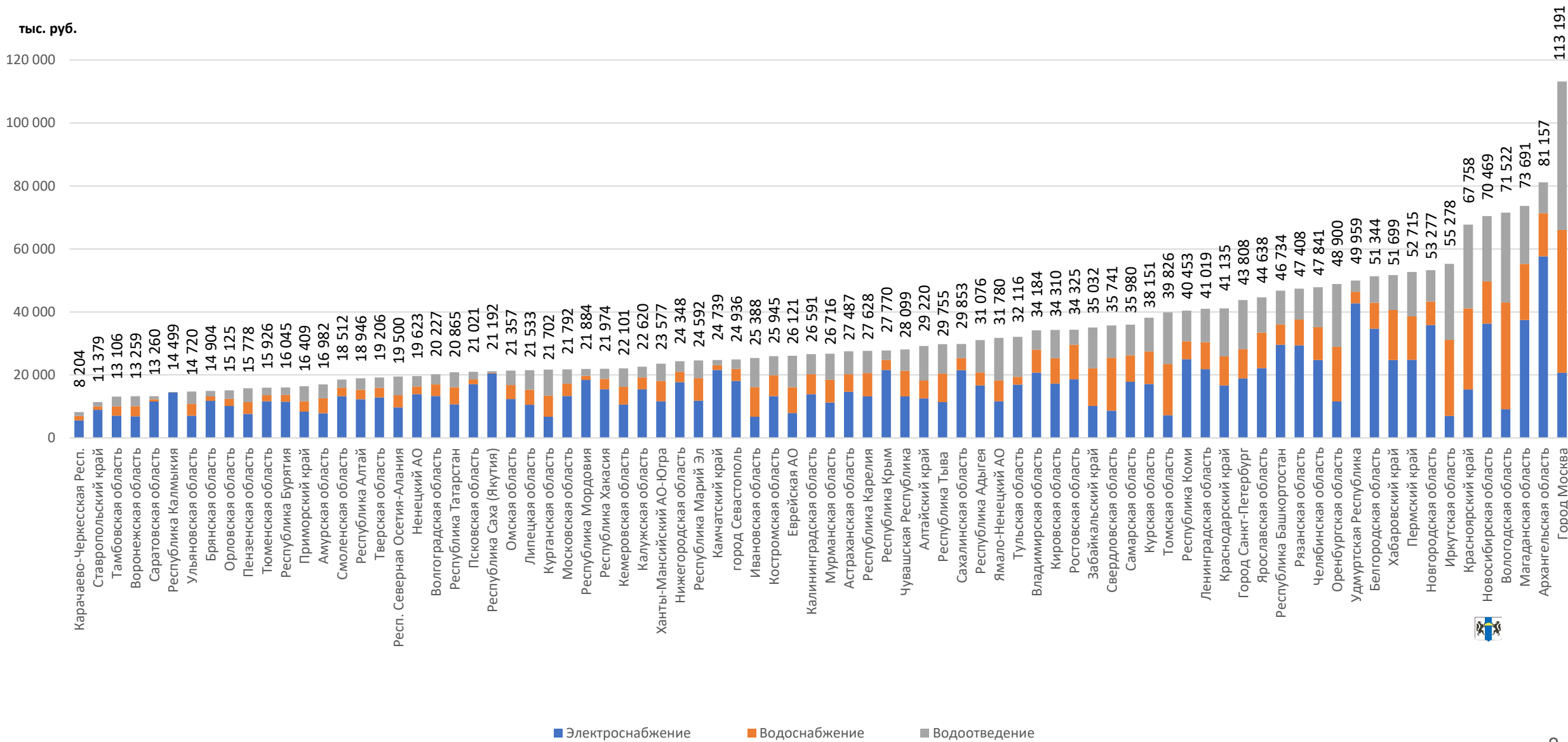
Стоимость подключения кафе



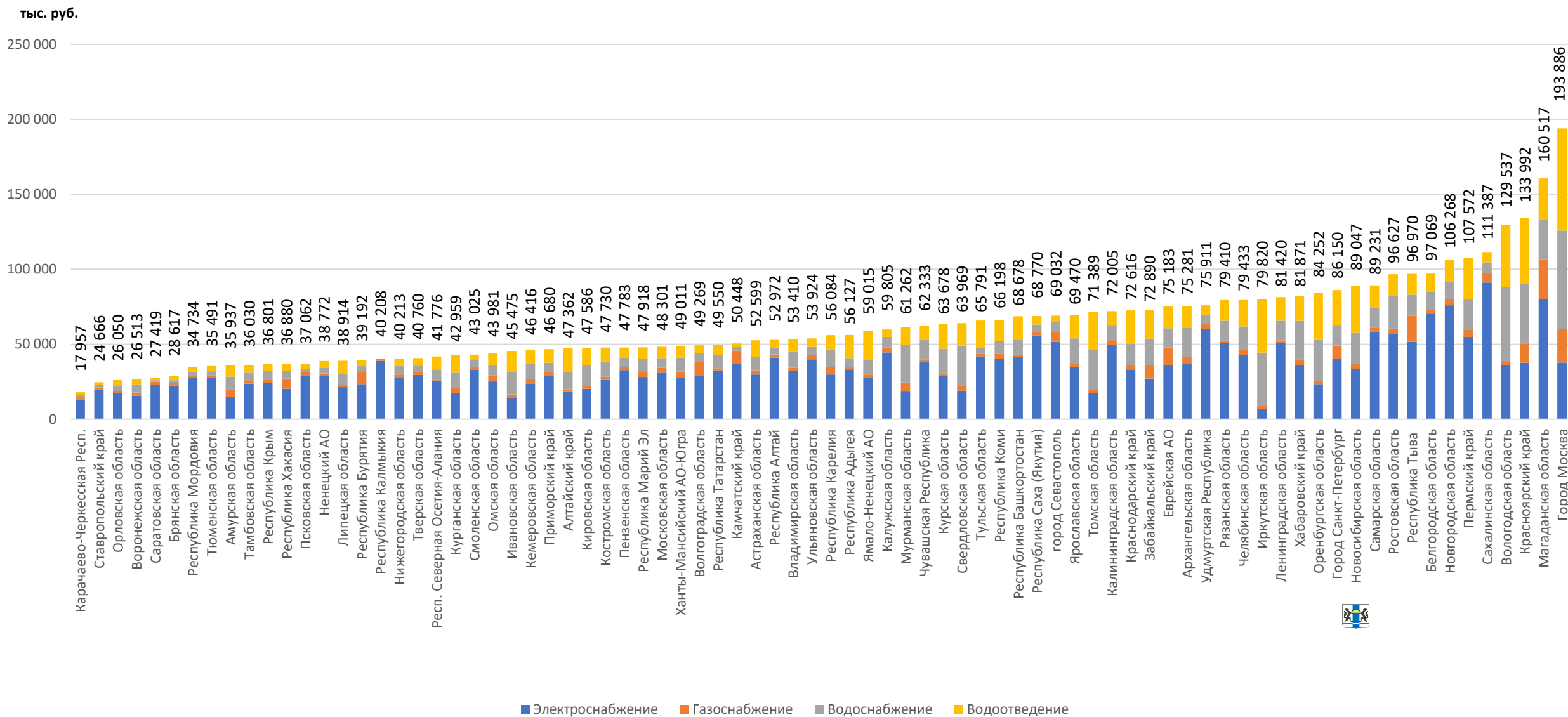
тыс. руб.



Стоимость подключения школы



Стоимость подключения торгового центра



Застройщики

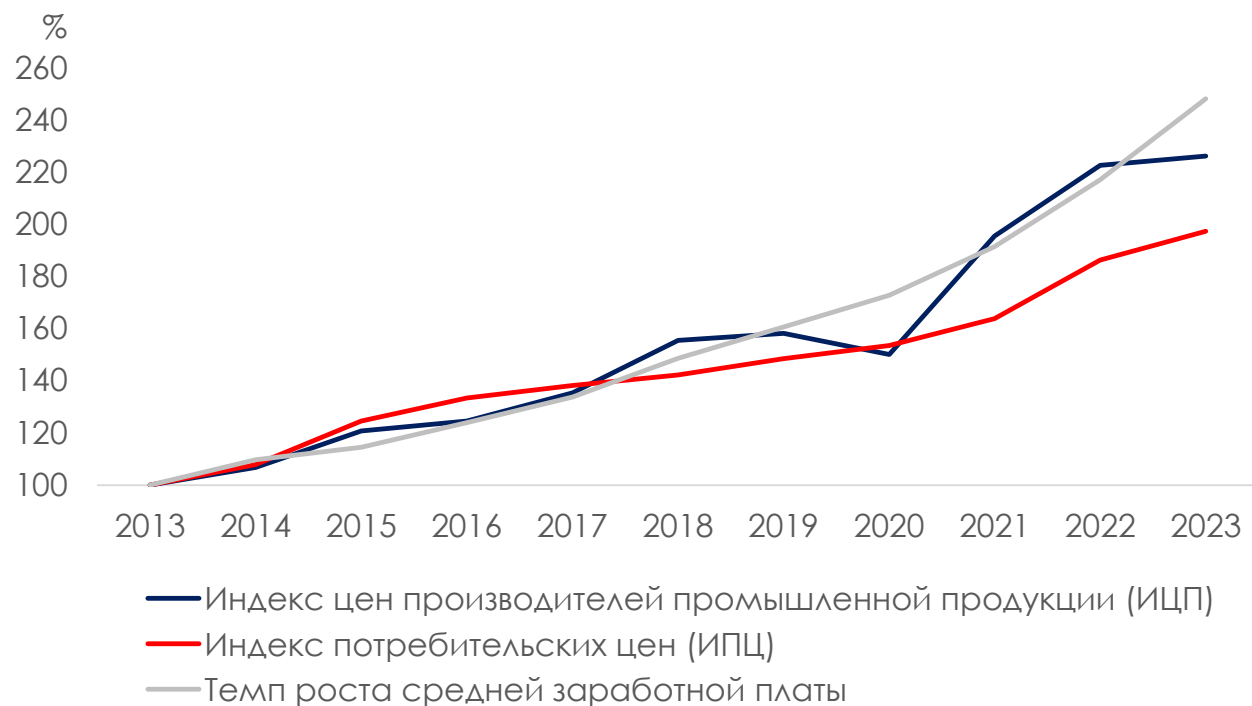
- Высокая стоимость подключения к объектам инфраструктуры
- Рост затрат на материалы
- Высокая стоимость заемного капитала
- Дефицит кадров

Ресурсоснабжающие организации

- Недостаток средств на строительство объектов энергетики и ЖКХ, учитываемых в плате за ТП
- Ограничение роста тарифов по основной деятельности
- Рост затрат на материалы
- Дефицит импортного оборудования
- Высокая стоимость заемного капитала

В период с 2021 года в экономике наблюдается рост цен производителей, не компенсируемый ростом потребительских цен

Динамика ценовых индексов (накопленным итогом)



С 2021 года образовался значительный разрыв между ИПЦ и ИЦП - максимальный за весь период наблюдений. За три года прирост цен производителей на 44% – превышение ИПЦ в почти 1,5 раза (примерно на +15 п.п.).

Влияющие факторы:

- дефицит рабочей силы
- рост материальных затрат на фоне удорожания логистики, нестабильного курса рубля, удорожания кредита
- политика, сдерживающая рост цен на потребительских рынках (в части товаров, цены на которые подвержены прямому или косвенному регулированию)

Выводы

01.

Высокий рост стоимости строительства, материалов характерен для деятельности и застройщиков, и ресурсоснабжающих организаций

03.

Снижение стоимости застройщиков на ТП возможно через оптимизацию технических решений предлагаемых ресурсоснабжающими организациями

02.

Регулирование платы за подключение (технологическое присоединение) не в полной мере учитывает рост затрат ресурсоснабжающих организаций на ТП

04.

НИУ ВШЭ осуществляет подготовку обновленного Рэнкинга стоимости подключения проводит по данным за 2023-2025 годы.

Предыдущее издание Рэнкинга за 2021-2023 годы доступно по ссылке
<https://ur.hse.ru/news/854590749.html>



Благодарю за внимание!



Долматов Илья Алексеевич, к.э.н.

Директор Института экономики и регулирования
инфраструктурных отраслей НИУ ВШЭ



idolmatov@hse.ru



ur.hse.ru



Telegram-канал
«Вышка про тарифы»

