

**Учет затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры,
благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к
магистральным инженерным сетям при оценке объектов недвижимости,
вовлекаемых в инвестиционную деятельность**

Сегодня довольно часто приходится сталкиваться с решением задач, связанных с оценкой объектов, являющихся собственностью Российской Федерации, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях.

Действующий алгоритм оценки для таких целей предполагает соотнесение текущей стоимости будущих доходов или выручки по проекту и соответствующих затрат или инвестиций, необходимых для его реализации.

Таким образом, от корректности и правильности определения количественных показателей этих составляющих зависит точность и достоверность получаемой оценки.

При этом подводные камни могут подстергать оценщика при определении как доходной, так и затратной составляющей проекта.

Спрогнозировать доход от реализации проекта, имея в своем распоряжении анализ рынка недвижимости, особенно таких популярных сегментов, как жилье, административно-офисная или торговая недвижимость, для опытного оценщика не представляет особого труда. Сложнее для малоизвестных или «штучных» сегментов рынка, таких как объекты рекреационного сектора, ренал-парки, некоторые объекты социально-культурного назначения и другие. Хотя и здесь можно подобрать соответствующие аналоги и тем самым решить задачу прогнозирования дохода. Но хотелось бы более подробно остановиться на проблемах, связанных с обоснованием затратной составляющей.

Казалось бы, этот вопрос намного прозрачнее и проще чем прогноз будущих доходов – нет нужды проводить анализ рынка. Подбирай соответствующий проектный аналог, вводи необходимые корректирующие поправки, умножай на соответствующий показатель строительной мощности – и получишь результирующее значение стоимости строительства. Благо и нормативно-расчетная база, предоставляемая в распоряжение современного оценщика достаточно универсальна. На смену легендарным сборникам УПВС пришли справочники оценщика, разрабатываемые «КО-Инвест», Региональные справочники стоимости (РСС), базовые удельные показатели стоимости (БУПС) и другие издания.

Самым, наверное, популярным является комплекс Справочников оценщика (КО-Инвест), которые позволяют производить расчеты по определению потребности в денежных средствах или инвестициях, необходимых для строительства объектов различного назначения.

В справочных показателях стоимости, представленных, например, в справочнике «Жилые дома» (выпуск 2003 г.) учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты;
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда;
- г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

Казалось бы, справочный показатель стоимости, представленный в Справочнике оценщика, является универсальным, так как отражает всю структуру сводного сметного расчета, в том числе:

- Глава 4 – объекты энергетического хозяйства.
- Глава 5 – объекты транспортного хозяйства и связи.
- Глава 6 – наружные сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения.
- Глава 7 – благоустройство и озеленение территории.

То есть получается, что все составляющие и элементы инженерной инфраструктуры и благоустройства учтены в составе справочной расценки. Вместе с тем, углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что по данным разделам ССМ в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – только затраты на устройство крылец и отмосток.

Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, конструкционные и технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д.

В таблице 1 представлена выборка справочных показателей по стоимости строительства многоэтажных жилых домов (высотой от 9 этажей и выше) в различном конструктивном исполнении.

Таблица 1. Справочные показатели стоимости строительства жилых домов высотой от 9 этажей и выше в г. Москве.

№	Показатели	Источник информации (формула для расчета)	9-этажные		10-этажные и более		
			панельные	кирпичные	панельные	кирпичные	монолитные
1	Шифр объекта	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание второе, дополненное. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО ИНВЕСТ», 2003.	4.4.1.01	4.4.2.01	4.5.1.01	4.5.2.01	4.5.5.03
2	Справочная стоимость строительства в уровне цен Московской области, руб./м ²	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание второе, дополненное. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО ИНВЕСТ», 2003.	5 046,76	6 126,66	6 473,14	5 119,32	10634,15
3	Корректирующий коэффициент на декабрь 2005г. по сравнению с декабрем 2002г.	http://www.coinvest.ru/res/DOC109/korr_2002.XLS	1,447	1,686	1,447	1,686	1,670
4	Регионально-климатический коэффициент для перехода в уровень цен г.Москвы	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание второе, дополненное. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО ИНВЕСТ», 2003, стр.358	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
5	Стоимость строительства в декабре 2005г., руб./м ²	п.2*п.3*п.4	7 303	10 330	9 367	8 631	17 759
6	Корректирующий коэффициент на декабрь 2006г. по сравнению с декабрем 2005г.	п.8/п.7	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235
7	Стоимость строительства в декабре 2005г. без учета НДС, руб./м ²	п.5*п.6	9 020	12 758	11 569	10 661	21 932
8	Курс доллара США на 01.01.2007г.	http://www.cbr.ru/currency_base/daily.asp	26,3311	26,3311	26,3311	26,3311	26,3311
9	Стоимость строительства в декабре 2006г. без учета НДС, долл.США/м ²	п.9/п.10	343	485	439	405	833
10	Стоимость строительства в декабре 2006г. с учетом НДС, долл.США/м²	п.11*1,18	404	572	518	478	983

Как видно из таблицы 1, справочная стоимость строительства жилых домов, представленная в Справочнике оценщика «Жилые дома» по состоянию на декабрь 2006 года находится в пределах от 404 до 983 доллара США за 1 кв.м., а по состоянию на июнь 2007 г. соответственно 427 – 1039 долларов США за 1 кв.м. (с учетом роста индекса стоимости СМР с декабря 2006 г. по июнь 2007 г. на 5,7%).

Как считают специалисты-застройщики, за такую цену едва можно поставить «коробку» дома, но ни в коем случае предъявить готовый к эксплуатации объект приемочной комиссии.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Другим, также пользующимся широкой популярностью источником нормативно-справочной информации, является ежегодно издаваемый «Региональный справочник стоимости строительства» (РСС), разработанный специалистами Московского центра ценообразования в строительстве (МЦЦС) «Мосстройцены» и Научно-производственной фирмой (НПФ) «Центр информационных технологий».

Информация, представленная в РСС может быть использована на ранних стадиях инвестиционного процесса при выборе проекта строительства и для проведения ориентировочных расчетов по определению необходимого размера инвестиций; для предварительного расчета стоимости строительства при формировании стартовых цен для проведения подрядных торгов, а также для решения других задач, связанных с оперативным определением стоимости строительства.

Как предписывается в общей части Сборника РСС, при формировании полной стоимости строительства, определяемой на основе справочных показателей, следует к стоимости строительно-монтажных работ добавлять стоимость оборудования (лифты, технологическое оборудование и пр.), стоимость мебели, а также проектно-изыскательских, прочих работ и других затрат, влияющих на стоимость строительства.

Указанные затраты рекомендуется учитывать по фактическим данным в соответствии с проектом и с учетом конкретных условий строительства.

При определении общего объема инвестиционных затрат недостаточно определить стоимость строительства только самого здания, необходимо также знать и учитывать стоимость строительства наружных инженерных коммуникаций, стоимость работ по благоустройству и озеленению территории строительства.

Имея в своем распоряжении данные по набору и объему планируемых работ, можно определить их стоимость, используя информацию, размещенную в Части II РСС, в которой приведены более 1400 позиций укрупненных показателей стоимости строительства инженерных коммуникаций и благоустройства.

То есть общая стоимость строительства всего объекта может быть определена как сумма затрат по возведению самого здания (или зданий), строительству наружных инженерных коммуникаций, благоустройству и озеленению территории строительства.

При этом, применение Справочника оценщика и Сборников РСС в части определения величины затрат на инженерную инфраструктуру и благоустройство становится возможным только в том случае, если в распоряжении оценщика имеются данные о физических объемах и мощностных характеристиках данных элементов.

Вместе с тем, как показывает практика, на момент проведения оценки в распоряжение оценщика предоставляется в лучшем случае эскизный проект, концепция или предпроектная проработка предполагаемой застройки. А на этой стадии составляющая элементов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории представлена достаточно условно. Это обусловлено тем, что на этапе предварительной проработки проекта строительства физически не могут быть получены технические условия на

подключение к магистральным инженерным сетям, а параметры внутривыделенных и выделенных сетей прорабатываются только на стадии «рабочий проект».

Так как же учесть эту часть затрат на стадии предварительной оценки инвестиционного проекта?

Единственным нормативно-справочным источником, на основании которого могут быть произведены расчеты по определению величины затрат на строительство элементов инженерной инфраструктуры является московский «Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства» (БУПС), утвержденный Правительством Москвы 06.06.1997г. за № 595-РЗП. В таблице 2.13, в которой приведена структура затрат на строительство микрорайона, выделены затраты на инженерное оборудование и благоустройство территории в размере от 9,2% до 10,9 % (в зависимости от численности населения микрорайона) от общей суммы затрат по их застройке.

Но здесь следует сделать довольно существенную ремарку – данный справочник разработан 10 лет тому назад. Может быть за это время что-то изменилось?

Это вопрос не риторический, и ответ на него можно найти, потому что проблема анализа и оценки затрат на инженерное обеспечение объектов строительства в период с 2005 г. по настоящее время неоднократно освещалась в средствах массовой информации и специализированных изданиях¹.

Авторы и эксперты этих публикаций едины во мнении, что на сегодняшний день подключение к коммуникациям – одна из самых болезненных проблем для девелопера. Высокая изношенность сетей, дефицит мощностей, огромное количество инстанций и согласований заставляют застройщиков тратить на решение вопроса массу времени и денег. В среднем присоединение к сетям занимает от года до полутора и для условий, к примеру, Московского региона по данным, опубликованным в издании «Commercial Real Estate» на сегодняшний день составляет 15–20% от себестоимости проекта, а порой доходит и до 50%. При этом еще не всегда есть техническая возможность подключения.

Многие застройщики констатируют наличие устойчивого дефицита в сфере инженерного обеспечения. То есть на сегодняшний день имеет место перманентный, ставший почти вечным конфликт между застройщиками и коммунальщиками. Он заключается в том, что первые хотят мощности, а вторые не могут их выделить. А если могут, то за большие деньги.

Для подключения к сетям застройщику необходимо пройти долгий временной путь в 1–1,5 года:

- оформляется заявка на присоединение,
- сетевые организации выдают технические условия подключения,
- затем местные «сетевики» должны получить квоты от региональных сетевых организаций,
- застройщик оформляет договор на разработку проекта присоединения,
- оплачивает выделяемые мощности,
- сдает сети, после чего объект присоединяют к коммунальной инфраструктуре.

Это основные этапы для получения электроэнергии, не учитывающие промежуточные согласования во множестве инстанций (их число в зависимости от сложности трасс и электроустановок потребителя иногда достигает 30).

¹ Commercial Real Estate (Коммерческая Недвижимость) «Сеть в большом городе» 19.07.2006 г.
• Журнал «Аналитика рынка недвижимости», май 2006 г.
• Портал Агентства недвижимости IBL-Realty, май 2005 г.
• "ФК-НОВОСТИ", Центр «Новая политика», "Ведомости" август 2006г.
• Портал недвижимости «krasnoyarsk.osean.ru», май 2006 г.
• Материалы VII Международного конгресса по строительству IBC-2007, Санкт-Петербург.
• Ведомости, 12.03.2007г., №42 (1816).

Большой проблемой для застройщика является необходимость согласовать вопросы подключения со всеми коммунальными службами. И каждая из них на свое усмотрение определяет технические условия и стоимость подключения. Обычно это требования проложить энное количество километров сетей, отремонтировать котельную, установить дополнительный котел, переложить сотни метров тепловых труб, проложить кабель и т. п. На инвестора «вешают» все – от сложных и дорогих работ до реконструкции сетей.

К примеру, в технических условиях по комплексу «Континенталь» в Северо-Западном округе компании «Конти» было предписано перенести газовые коммуникации, реконструировать конверсионные сети.

«ЛВН-Девелопмент» предложили для подведения электросетей к бизнес-центру Vaviloff Tower построить прокол под Профсоюзной улицей. Данная работа технически очень сложная, поскольку нельзя перекрыть магистраль и раскопать ее. В этой ситуации выход был найден – комплекс подключили к двум подстанциям, расположенным с той же стороны дороги, что и офисный центр².

Еще одно немаловажное место в коммунальных вопросах – «человеческий фактор». Вопрос решается положительно или отрицательно на основании взаимоотношений застройщика и местной администрации. Если они сложились, глава администрации всегда «надавит» на коммунальные службы, заставит выделить требуемые мощности. В противном случае или откажут вовсе, или заставят платить по максимуму.

Проблема выстраивания взаимоотношений со многими коммунальными службами, возможно, разрешится с вступлением в силу постановления № 83 от 13.02.06 г. правительства РФ. Согласно этому документу орган местного самоуправления в течение 30 дней должен предоставить заказчику техусловия до выдачи земельного участка под застройку.

Парадоксально, но до сих пор нет четких, понятных всем участникам рынка правил игры. Нет прозрачных методик расчета стоимости присоединения к сетям. На сегодняшний день плата за мощность напрямую не предусмотрена ни одним нормативным актом (ранее это называлось долевым участием в развитии электросети). Везде коммунальные службы в ценовой политике руководствуются собственными соображениями. Например, в Ленинском районе МО глава администрации выпустил постановление, где прописаны суммы по выделению мощностей.

Но, как отмечают застройщики, работающие в области, после принятия этого документа компании могут просто уйти из района. «Стоимость подключения оказалась выше средней на рынке, – отметил один из них. – К примеру, строительство новой котельной в расчете на 1 Гкал/ч обошлось более чем в 5 млн. руб. В то время как сегодня реальная цифра строительства котельной в расчете на 1 Гкал – 3 млн. руб.»

Застройщик должен платить за все: электричество, тепло, воду, водостоки, водослив, канализацию. Наиболее дорогой ресурс – электроэнергия, присоединение 1 кВт сегодня стоит уже около 1000 евро. (Для Москвы – 39 -45 тысяч рублей за кВт)

Другие ресурсоснабжающие организации «тянутся» за ценовыми лидерами. «Тепловые сети ОАО «Мосэнерго» и поставщики услуг по водоснабжению также взяли на вооружение подобную практику».

Ряд субъектов Российской Федерации предпринимают попытки упорядочить процесс тарификации стоимости предоставления застройщикам возможности подключения к источникам энергоснабжения.

Так, например, в г. Калининграде (Калининградская область) в соответствии с постановлением главы городской администрации №495 от 06.03.1997 г. при строительстве объектов различного назначения до недавнего времени взималась плата в размере 17,7% от сметной стоимости строительства на развитие городской инженерной инфраструктуры.

² Commercial Real Estate (Коммерческая Недвижимость) «Сеть в большом городе» 19.07.2006 г.

В городе Москве разработана методика, утвержденная постановлением Правительства Москвы от 7 ноября 2006 г. № 882-ПП, в соответствии с которой определяется размер платы за подключение.

Примерно такая же по сути методика используется в г. Уфе – «О временном положении о порядке определения доли городского округа город Уфа Республики Башкортостан при осуществлении строительства на земельных участках, предоставляемых физическим или юридическим лицам»³.

Поскольку мы ведем речь об оценке объектов, являющихся собственностью РФ, то следует отметить то, что данные нормативно-правовые акты могут быть применены только в части, касающейся собственности субъекта Федерации. А в части объектов федеральной собственности они не приемлемы. Это обусловлено тем, что, например, в методике, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 7 ноября 2006 г. № 882-ПП, размер платежей за инфраструктуру по экономической сути представляет собой рыночную стоимость земельного участка или часть доходов проекта, а не затраты на подключение, поэтому данная методика не может быть использована для определения платежа, компенсирующего инженерные затраты г. Москвы в инвестиционных проектах с участием недвижимой собственности Российской Федерации. С точки зрения нормативно-правовых отношений, у любого субъекта Федерации отсутствуют основания выступать субъектом гражданско-правовых отношений в инвестиционных контрактах при вовлечении недвижимого имущества Российской Федерации в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях.

Анализ данных о стоимости инженерного обеспечения строительства, выполнения технических условий и стоимости подключения к магистральным инженерным сетям для Московского региона (г. Москва и ближайшее Подмосковье), выполненный на основании публикаций и мнений авторитетных специалистов и участников инвестиционно-строительной деятельности, представлен в нижеследующей таблице с адресным указанием источников информации.

Таблица 2. Данные о стоимости выполнения техусловий и подключения к инженерным сетям

№	Источник информации	Стоимость подключения в % от стоимости строительства
1	Commercial Real Estate, http://www.cre.ru/analytics/198/ , «Сеть в большом городе», 19.07.2006г.	15 - 20
2	Журнал «Аналитика рынка недвижимости», май 2006 года. http://kvadroom.ru/analytic/printarticle.phtml?a_id=212	15
3	Агентство недвижимости IBL-Realty, май 2005 г. http://www.domik.info/news/?action=show&id=267	15 ⁴
4	Центр «Новая политика», «Введение платы за подключение к энергосети еще больше повысит стоимость жилья», август 2006г., http://www.novopol.ru/print10967.html , "ФК-НОВОСТИ" - www.fcinfo.ru , "Ведомости", «Жилье подорожает по тарифу»	18 ⁵
5	Портал недвижимости http://krasnoyarsk.osean.ru , май 2006 г.	15
6	VII Международный конгресс по строительству ИВС-2007, http://www.cottage.ru/news/regions/66944.html , Санкт-Петербург	21 ⁶

³ Утверждена решением Совета городского округа Уфа от 27 апреля 2006 г. № 10/15.

⁴ Из расчета 40 000-50 000 долл. США за подключение земельного участка под ИЖС к коммуникациям и стоимости строительства коттеджа 250 000-350 000 долл. США.

⁵ Из расчета стоимости подключения жилого дома только лишь к электросетям в 210-240 долл. США за 1 м² при стоимости строительства 1000-1400 долл. США за 1 м².

⁶ Из расчета стоимости подключения 1 м² в 300 долл. США и стоимости строительства в 1400 долл. США за 1 м²

№	Источник информации	Стоимость подключения в % от стоимости строительства
7	Ведомости, 12.03.2007г., №42 (1816), http://www.vedomosti.ru/newspaper/	20 - 22

Как отмечает Наталья Самарина в статье «Анатомия здания: Тепло сквозь стены»⁷) для столичных застройщиков гораздо важнее, чтобы город решил проблему обеспечения строящихся зданий необходимым количеством энергии и других ресурсов. Себестоимость подключения 1 кв. м построенной площади к внешним сетям составляет около \$500⁸».

По данным других источников⁷ затраты на выполнение технических условий на подключение к магистральным инженерным сетям составляют от 190 до 290 \$/кв.м. При величине затрат на строительство жилых домов, составляющей 1300 – 1400 \$/кв.м. (среднее – 1350\$/кв.м.), получается, что затраты на инженерную инфраструктуру составляют в среднем около 17,1%.

В целом можно констатировать то, что прокладка и замена сетей обходится застройщикам в очень крупную сумму, в среднем 15–20% от стоимости строительства. Но она может достигать и 30%, и 50%.

Как показывает практика, в развитых европейских странах «коммуналка» составляет 10–12%.⁸ И к этому, по крайней мере, сейчас нам нужно стремиться. А пока, для Москвы и ближайшего Подмосковья статистический анализ данных, представленных в таблице 1, показывает, что среднее значение удельной величины затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры составляет 17,5 – 17,7%. Таким образом, средневзвешенная величина затрат на инженерное обеспечение, определенная на основе обобщения всех вышеприведенных данных, равняется 17,4, а с учетом допустимых округлений составляет 17% от величины затрат на строительство объектов основного назначения.

А как же обстоит дело не в Москве, а в других регионах?

Результаты анализа ситуации с инженерным обеспечением объектов строительства и, соответственно, оценка затрат на их создание в регионах, выполненного специалистами МГК «Росразвитие», в целом демонстрируют примерно ту же ценовую тенденцию.

№ п/п	Регион	Респондент, наименование организации	Величина затрат на инженерную инфраструктуру (% от затрат на строительство объектов основного назначения)
1	Калининградская обл. г. Калининград мкр «Юбилейный» (в районе ул. Артиллерийская)	Директор Калининградского представительства инвестиционно-строительной компании ЗАО «Строительная корпорация «Рострой» Александр Демьяненко	10 – 15 (85 – 100 \$США/кв.м.)
2	Калининградская обл. г. Калининград ул. Демьяна Бедного	Генеральный директор ООО «Альфастрой» Виктор Евдоков	12 – 15
3	Красноярский край г. Красноярск	Директор инвестиционно-финансовой компании ИФК «Сибирь-инвест»	10 - 17

⁷ Ведомости, 12.03.2007г., №42 (1816).

⁸ Материалы VII Международного конгресса по строительству ИВС-2007, , Санкт-Петербург.

		Олег Бушевец	
4	Республика Башкортостан г.Уфа (ул. Карла Маркса)	Директор консалтингово-оценочной компании ООО «Эксперт-оценка» Степан Сарбашев	11 - 15

Интервью с руководителями инвестиционно-строительных и девелоперских организаций в других регионах показали, что состав затрат на инженерную инфраструктуру находится в пределах от 10 до 17 % в общей структуре затрат на строительство.

В то же время генеральный директор ООО «Альфастрой» (г. Калининград) Виктор Евдоков, отмечает, что эти данные являются весьма приближенными и по отдельным объектам зачастую оказываются гораздо выше. Так, например, затраты на инженерную инфраструктуру при строительстве жилых домов (шифр 566/2,3) по ул. А.Невского из-за дополнительных технических условий калининградского Водоканала, которые составили 1,5 млн.руб. на долевое участие в строительстве водозабора, превысили 20 % в общей стоимости строительства.

Или, как отметил директор уфимской консалтингово-оценочной компании «Эксперт-оценка» Степан Сарбашев, при застройке земельного участка площадью около 5 га в конце ул. К.Маркса (г.Уфа) величина затрат на инженерную подготовку и обеспечение инженерными сетями под строительство многоэтажных жилых домов на месте существующей малоэтажной застройки частного сектора составила примерно 100 млн. \$США, в то время как общие затраты на строительство составили 300 млн. \$США. Более детальный анализ данного проекта показал, что в составе затрат на инженерную подготовку были учтены затраты на снос существующих строений и отселение жителей домов, попадающих под снос, которые составили около 75 млн. \$США. В то же время затраты непосредственно на создание объектов инженерной инфраструктуры составили около 25 млн. \$США, то есть примерно 11 % в общей структуре затрат на строительство (без учета затрат на отселение и снос существующих строений).

Принимая во внимание вышесказанное, можно резюмировать то, что величина затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры формируется под влиянием большого количества факторов организационно-экономического характера. Не учитывать данную составляющую при оценке объектов, вовлекаемых в инвестиционную деятельность нельзя.

Если проанализировать количественные характеристики удельных показателей затрат на инженерное обеспечение, представленных в таблице 3, с точки зрения математической статистики, то получается следующая картина:

А) Среднее значение исследуемого показателя по нижним значениям приведенных диапазонов составляет 10,86%.

Б) Среднее значение исследуемого показателя по верхним значениям диапазонов – 12,9%.

В) Результирующее среднее или расчетный показатель удельной величины затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры (среднее между значениями, полученными в п. А) и Б)) составляет 11,92%.

В докладе М.М.Куликова - помощника Министра регионального развития Российской Федерации «Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Итоги 2006 года, перспективы на 2007 год»⁹, сделанном на Всероссийской

⁹ Общероссийский информационно-аналитический и научно-практического журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», выпуск № 6, г.Москва, 2007 г.

конференции «Система управления жилищным фондом России, проходившей 24 – 25 апреля 2007 г. в Москве, были обнародованы данные о средней по России структуре рыночной стоимости жилья. В частности, отмечается, что себестоимость или сметная стоимость строительства в структуре рыночной стоимости жилья составляет примерно 46,6%, а получение и выполнение технических условий по подключению составляет 5,7%. Если сопоставить данные показатели, то получается, что Затраты на технические условия составляют 12,2% от сметной стоимости строительства объектов основного назначения.

Таким образом, если обобщить все данные, о которых речь шла выше, можно сделать вывод о том, что средняя величина затрат на инженерное обеспечение объектов строительства в региональном разрезе составляет 12,06%, а с учетом допустимых округлений - **12%**.

Кроме вышеперечисленных объектов достаточно распространенным является индивидуальное или «коттеджное» строительство.

Современные требования к организованным коттеджным поселкам в Подмосковье, например, весьма категоричны - объект должен быть обеспечен электричеством, газом, водопроводом и канализацией.

Так по информации Владимира Яхонтова - заместителя директора управления загородной недвижимости компании "Миэль-недвижимость" (материалы сайта <http://cottage.ru.mht>) при строительстве загородных коттеджных поселков электричество и газ, как правило, подключаются от центральных магистралей. Что касается водопровода и канализации, то они могут быть как центральными, так и локальными: вода может поступать из собственной скважины, кроме того, в коттеджах часто используются индивидуальные или поселковые очистные сооружения.

В поселках уровня бизнес-класса и выше обычно есть также ливневая канализация и другие элементы благоустройства, связанные с инженерией. А в некоторых случаях добавляется еще один обязательный атрибут для высококлассного коттеджа - наличие слаботочных систем: оптоволоконной связи, кабельного ТВ, телефона.

Коммуникации делятся на внешние, которые идут от точки подключения до поселка, и внутренние, распределяющие ресурсы по отдельным домам. Совокупная стоимость коммуникаций, включая стоимость получения и выполнения технических условий на присоединение мощностей, обходится застройщику в \$140-180 на квадратный метр коттеджа, или **14 – 16 %, что в среднем составляет 15 % в структуре затрат на строительство коттеджей.**

Таким образом, подводя итог, можно констатировать следующее:

- Средняя удельная величина затрат на инженерное обеспечение объектов многоэтажного жилищного строительства, а также объектов общественного назначения (в зависимости от их месторасположения) составляет от 12 до 17% от общей стоимости строительства.
- То же самое для условий коттеджного строительства – 15% от стоимости строительства.

Как отмечалось ранее, на данные величины оказывает существенное влияние огромное количество факторов, имеющих как объективную, так и субъективную природу. В итоге фактические затраты на инженерную инфраструктуру могут оказаться как выше, так и ниже средних значений. Для того, чтобы снивелировать возможные погрешности при определении результирующих показателей рыночной стоимости оцениваемых объектов вполне целесообразным может оказаться алгоритм поэтапной оценки параметров инвестиционных проектов. То есть вначале оценка проводится на основе данных эскизного проекта и рыночных индикаторов, в том числе, отражающих затраты на инженерную инфраструктуру и другие составляющие проекта. А затем в процессе

реализации инвестиционного проекта, когда будут окончательно сформированы конструктивные и мощностные параметры проектируемого объекта, разработана проектно-сметная документация, проведена ее экспертиза, определены технические условия и параметры инженерного обеспечения и благоустройства, тогда и должен быть проведен второй этап оценки.

Таким образом, если на стадии проведения оценки отсутствуют данные по физическим объемам и мощностным характеристикам элементов инженерной инфраструктуры и благоустройства объектов, предполагаемых к строительству, то для учета этой составляющей мы предлагаем применять рыночный индикатор данного вида затрат, составляющий для многоэтажного жилья, а также объектов общественного назначения - **12 %¹⁰ от сметной стоимости строительства**, а для малоэтажных индивидуальных жилых домов в составе коттеджных поселков – на уровне **15 % от стоимости строительства**.

Выводы и заключения, приведенные в настоящей статье, являются обобщением данных, опубликованных в различных СМИ, отражают мнение отдельных специалистов, в том числе автора. В рамках одной статьи невозможно полностью раскрыть суть, и тем более, частности затронутой проблемы. Решение данной задачи несомненно требует проведения дальнейших глубоких исследований.

2007 год

¹⁰ Величина удельных затрат на создание инженерной инфраструктуры в размере 12 % соответствует нижней границе диапазона изменения данной величины от 12 % (для регионального строительства) до 17 % в условиях города Москвы.