



ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

Состояние конкурентной среды на рынке первичного жилья экономического класса в России

Астана, март 2015

Миф

- Сверхконцентрация рынков строительства и строительных материалов приводит к высокой стоимости жилья

Стоимость жилья не зависит от состояния конкуренции на рынке.

Анализ состояния конкуренции на рынке первичного жилья экономического класса в 2014 году показал, что стоимость жилья напрямую связана с динамикой развития региона, ростом численности населения и его покупательской способностью.

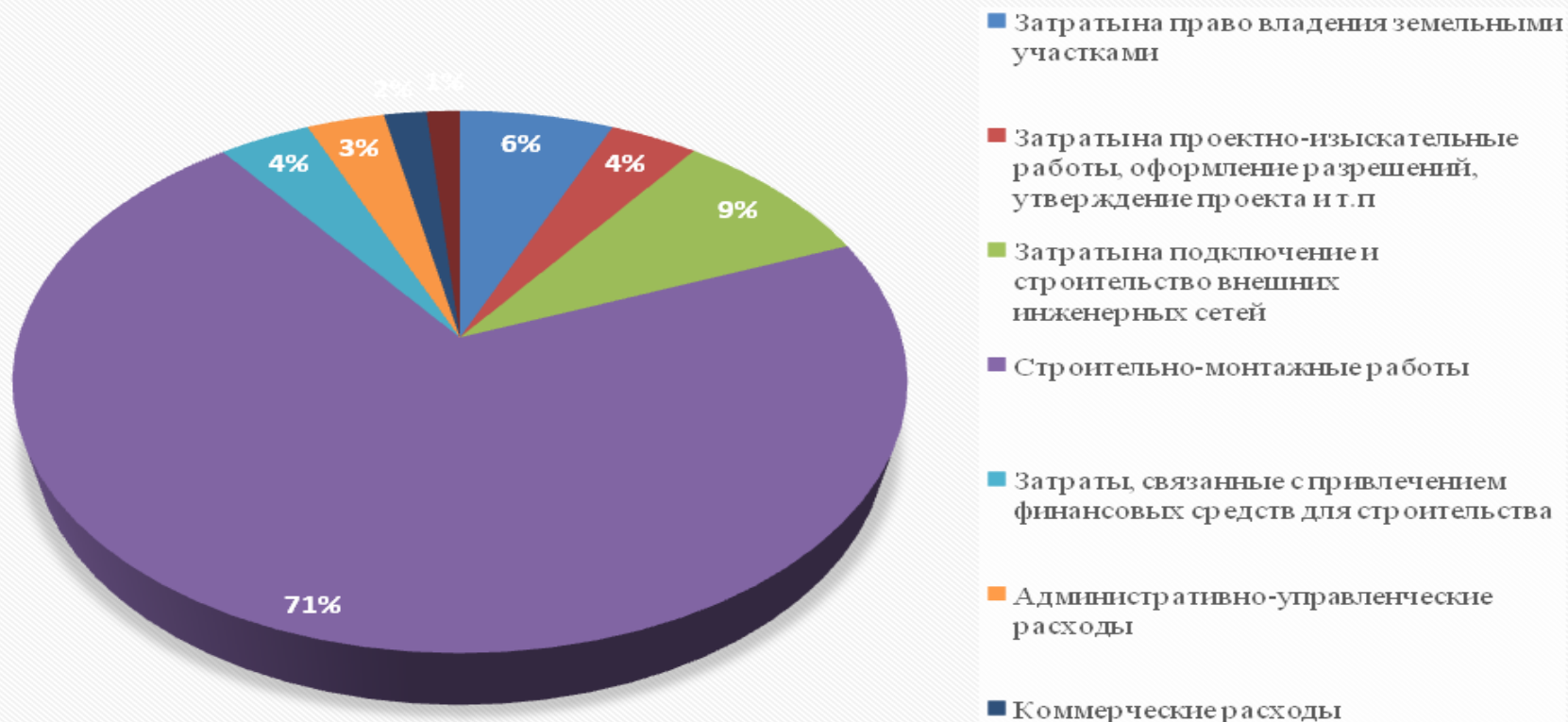
Основным фактором, оказывающим влияние на конечную стоимость м² жилья являются затраты на:

- **строительно-монтажные работы;**
- **технологическое присоединение сетей.**

Цены на жилье в 2013 г. по сравнению с 2012 г. не увеличились. Средний рост по России составил 12%.

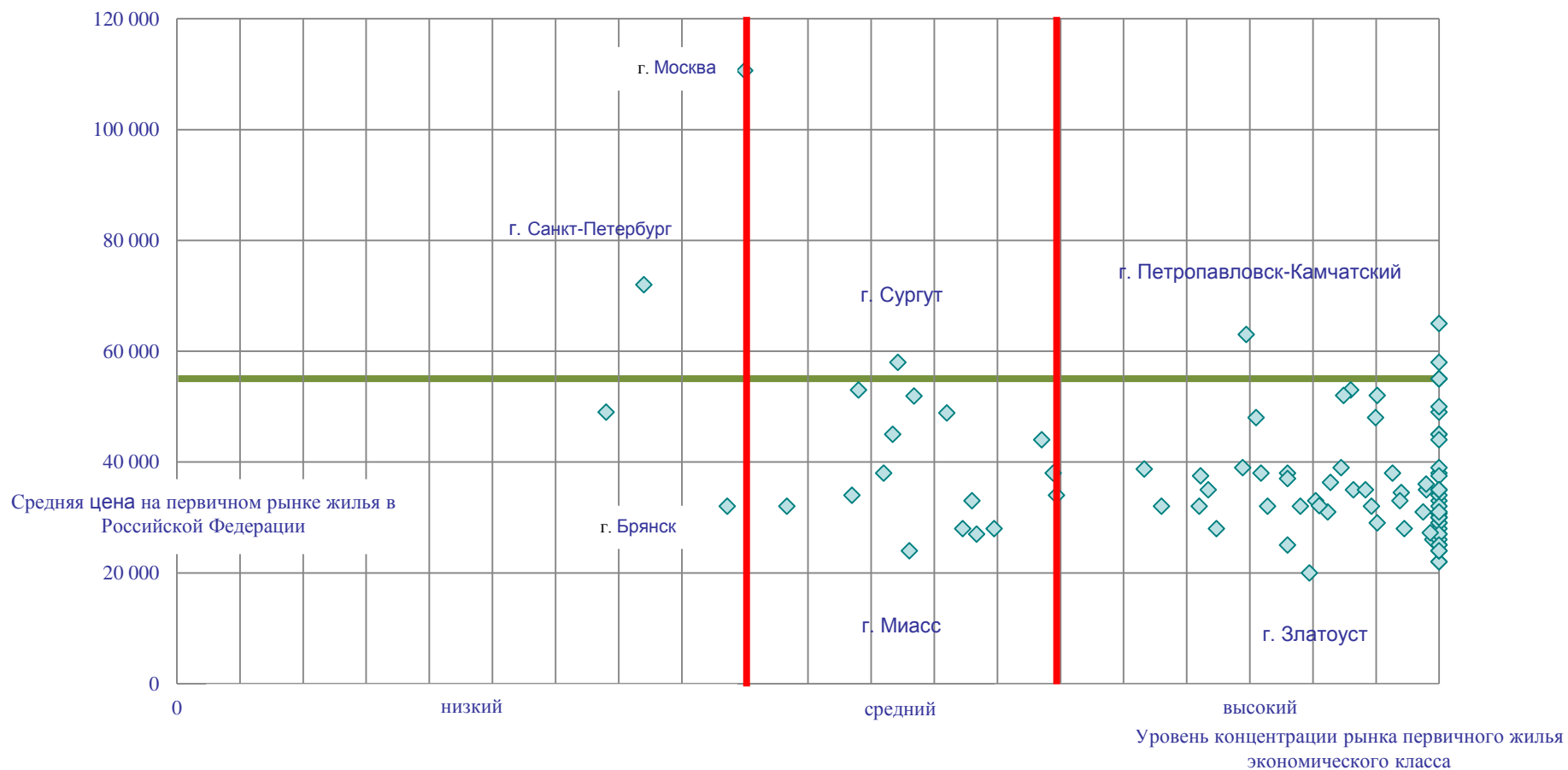


Наибольшую долю затрат в себестоимости 1 кв. м жилья составляют затраты на строительно-монтажные работы



Реальность: соотношение уровня конкуренции и цен

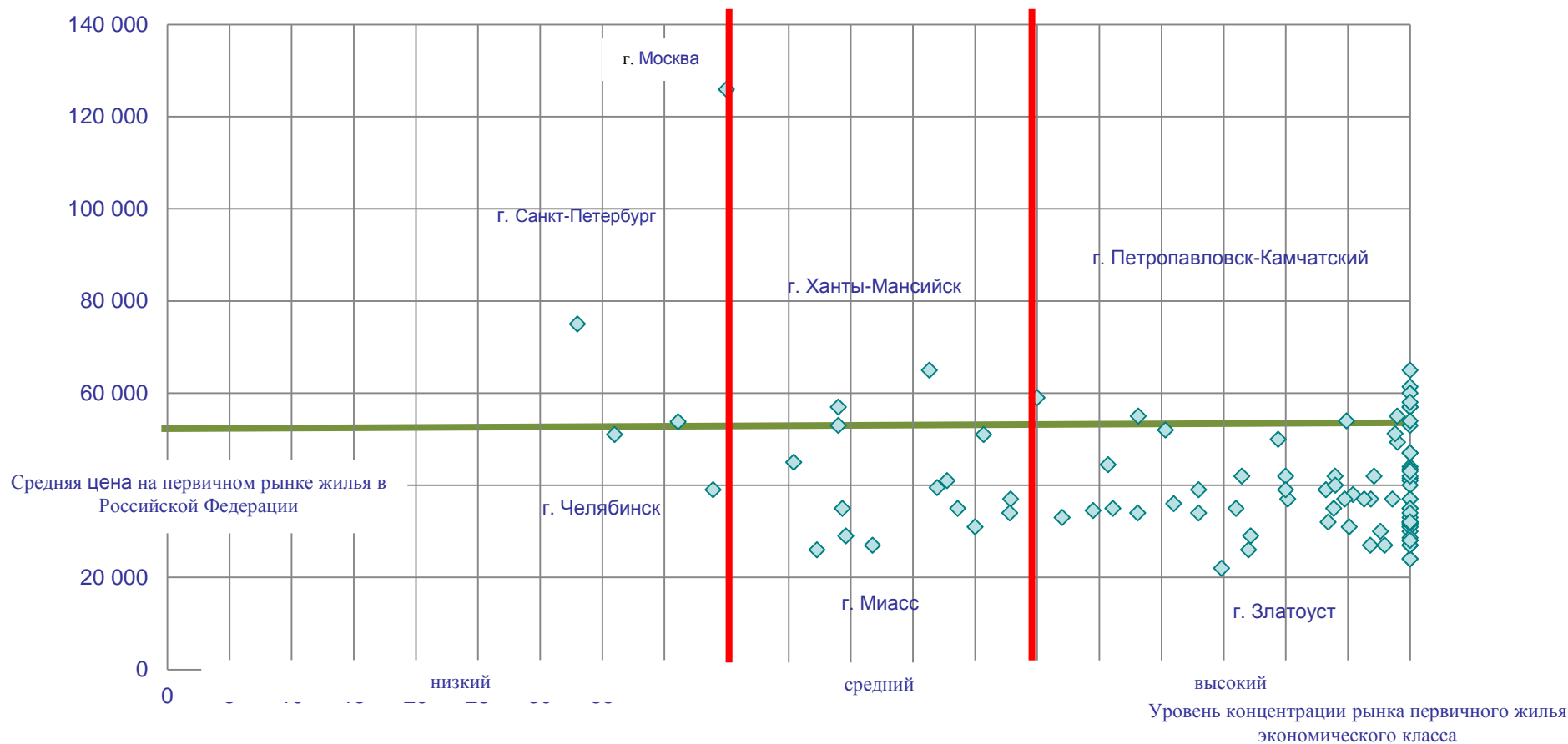
Сведения о среднем уровне цен 1 кв. м первичного жилья экономического класса на территории Российской Федерации и уровне концентрации первичного рынка жилья экономического класса за 2012 г.



* данные сформированы по итогам анализа первичного рынка жилья экономического класса в административных центрах субъектов Российской Федерации и городах с численностью населения более 100 тыс. человек.

Реальность: соотношение уровня конкуренции и цен

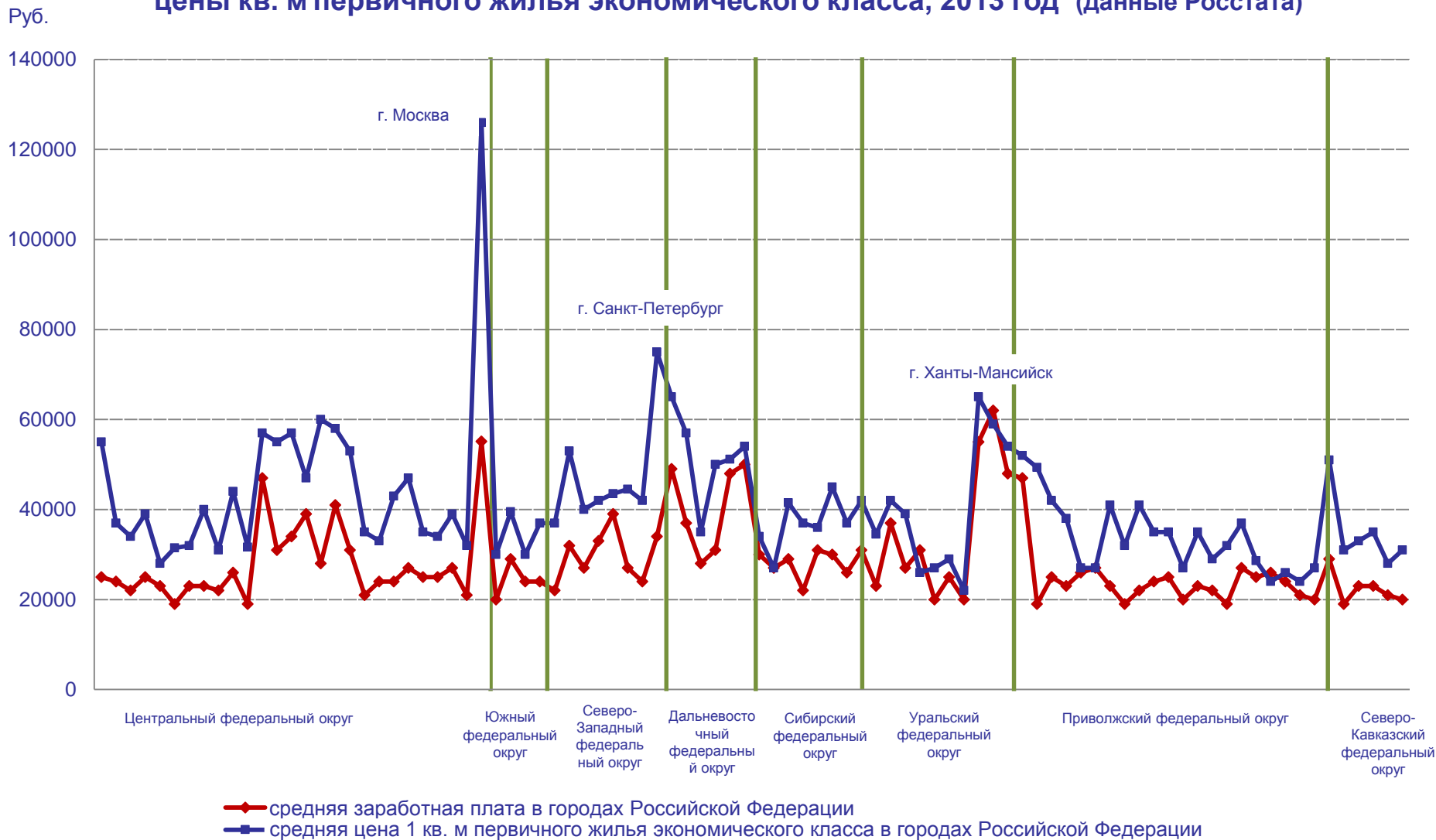
Сведения о среднем уровне цен 1 кв. м первичного жилья экономического класса на территории Российской Федерации и уровне концентрации первичного рынка жилья экономического класса **за 2013 г.**



* данные сформированы по итогам анализа первичного рынка жилья экономического класса в административных центрах субъектов Российской Федерации и городах с численностью населения более 100 тыс. человек.

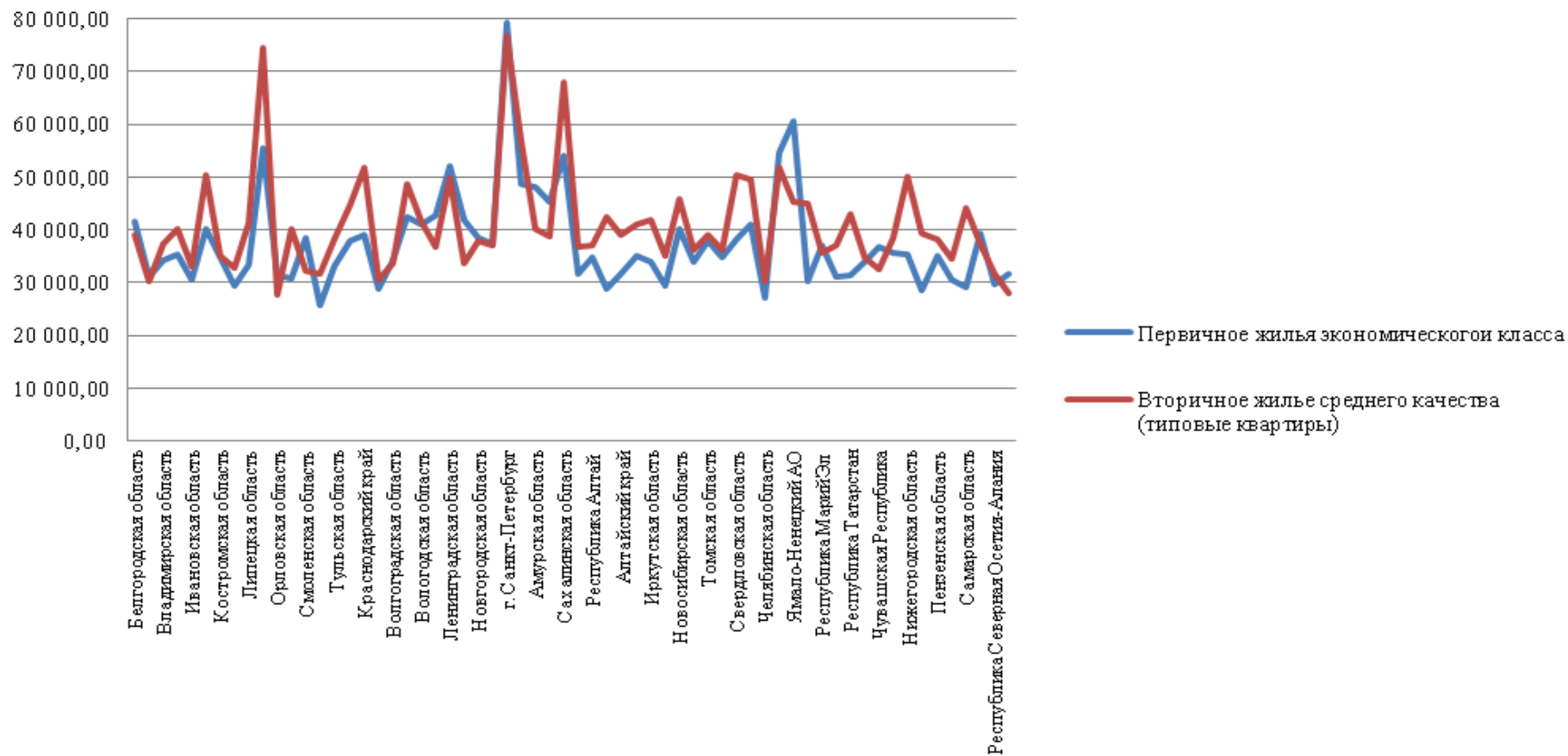
Покупательская способность и уровень цен

Сведения об уровне средней заработной платы в городах Российской Федерации и средней цены кв. м первичного жилья экономического класса, 2013 год (данные Росстата)



Вторичный рынок жилья влияет на уровень цен на первичном рынке жилья экономического класса.

Сравнительный анализ средней цены 1 кв. м первичного жилья экономического класса и цены 1 кв. м вторичного жилья среднего качества (типовые квартиры), 2011-2013 г.



Объем ввода от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в 2013, %



Объем ввода жилья эконом класса от общей площади такого жилья по России в 2013, %



Объем сделок на рынке первичного жилья эконом класса и рынке вторичного жилья в среднем по России соотносится **30/70** %.

Снижение стоимости нового жилья возможно исключительно при равновесии количества сделок на указанных рынках, что требует существенного увеличения объема строительства нового жилья.

Стоимость строительства рассчитывается двумя методами:

- ресурсный (определение стоимости с использованием текущих цен);
- базисно-индексный (определение стоимости в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. с последующей индексацией его в текущие цены).

Базисно-индексный метод - легальный способ завышения сметной стоимости. Повсеместно распространены расчёт и применение индивидуальных индексов.

Фактически коммерческие организации (ООО, ОАО) занимаются расчетом стоимости строительства за счет бюджетных средств.

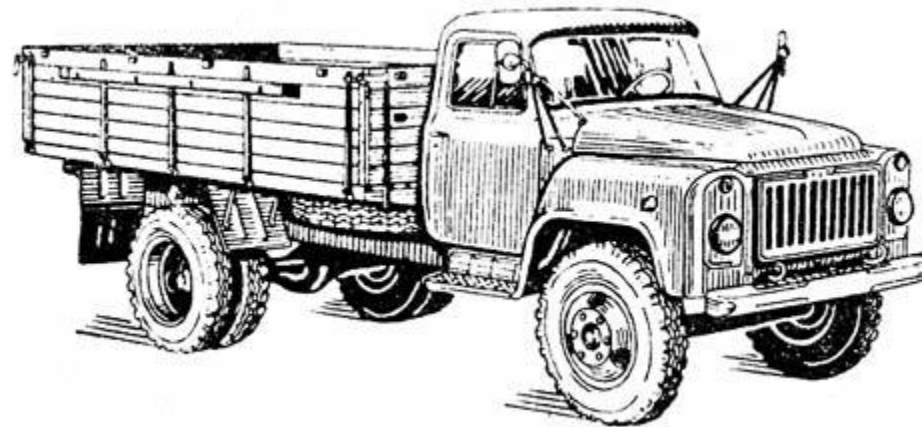
Сметные нормативы не соответствуют уровню отечественных и мировых технологий строительства:

- Их разработка закрыта от строительного общества;
- Не публикуются актуальные сметные нормативы в бесплатном общественном доступе;
- Отсутствуют единые методические принципы индексации сметной стоимости в регионах России.



Пример 1: Для установки блоков дверных проемов в норматив заложены: башенный кран 8 тонн, котел битумный 400 л, толь гидроизоляционный - 89 м², ерши металлические - 37,5 кг.

Пример 2: Действующие нормативы* предусматривают использование устаревшей техники, например, автомобиль ГАЗ-53, содержание и эксплуатация которого существенно дороже современных аналогов.



* в Москве

С 2009 года действует следующая схема:

ФАУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов» при расчете сметной стоимости строительных работ и индивидуальных нормативов заключает договоры подряда с частными компаниями, которые, переводят денежные средства за эти расчеты на счета фирм «однодневок».

В 2010-2011 гг. МВД России проводило проверки по этим фактам, однако в сентябре 2011 года отказало в возбуждении уголовного дела.

Проверки ценообразования в строительстве

В октябре 2014 года ФАС России начала серию проверок соблюдения антимонопольного законодательства при ценообразовании на рынке строительства.

При проверках сотрудники ФАУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов», НО «Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга», ООО «Стройинформиздат» оказали **жесткое противодействие, вплоть до насилия** в отношении должностных лиц ФАС, это может свидетельствовать, что **проверяемым компаниям есть что скрывать**.

Рассматривается первое дело по признакам нарушения антимонопольного законодательства Минрегионом России, Росстроем, ФАУ «ФЦСС», НО «НАСИ», «ООО «Стройинформиздат», ООО «Госнорматив» и ООО «Госстройсмета», которые подозреваются в заключении соглашения с целью ограничения доступа на товарные рынки:

- разработки и реализации электронных сметных нормативных баз и компьютерных программ по созданию строительной сметной документации;
- разработки и реализации строительной проектно-сметной документации.

1. Определять стоимость строительства объектов государственной собственности на стадии проектирования на основании рыночных цен конструктивных решений;
2. Создать Единую информационную систему данных о ценах конструктивных решений;
3. Установить прозрачный порядок и единую методику расчета индексов.
4. Обеспечить публичность проведения проверки достоверности определения текущей стоимости строительства.



В декабре 2014 года утверждена «дорожная карта», посвященную ценообразованию и сметному нормированию в строительстве.

Ответственные ФОИВы рассматривают:

- факторы, препятствующие повышению стоимости строительства;
- возможность использования европейских стандартов;
- актуализацию сметных нормативов с учетом новых технологий и материалов.

Предложение ФАС: необходимо перейти от единичных расценок определения стоимости строительства к рыночным ценам конструктивных решений



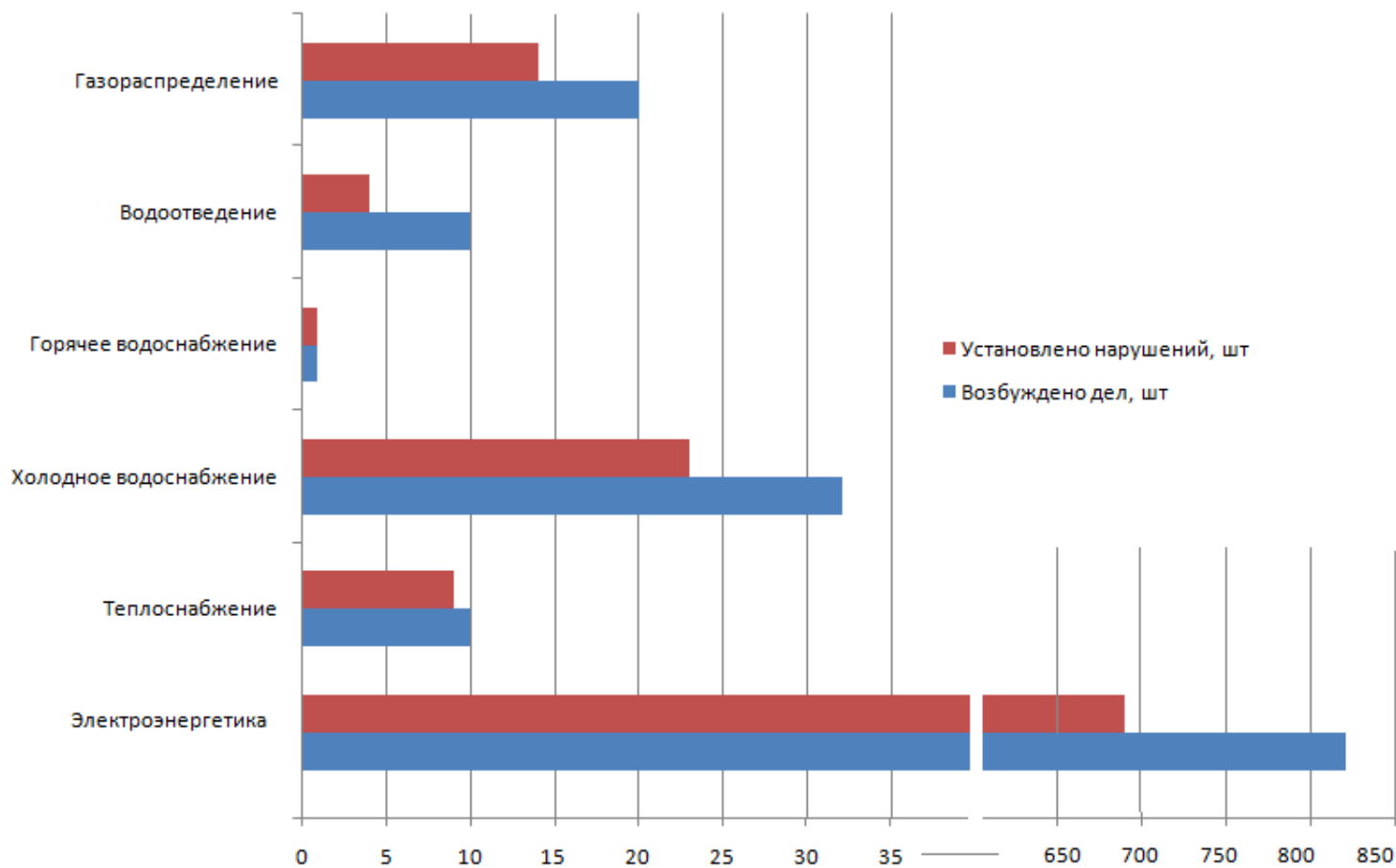
В субъектах РФ земельные участки вносятся в качестве вкладов в уставные капиталы хозяйственных обществ, а предоставляются в целях строительства с нарушениями.

С марта 2015 года вся земля в целях строительства реализовывается на торгах:

- Федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ внес изменения в Земельный Кодекс РФ по совершенствованию порядка предоставления земельных участков.
- ФАС России подготовил порядок ведения Реестра недобросовестных участников аукциона в отношении земельных участков.

Нарушения в сфере строительства

Нарушения при подключении строящихся и построенных объектов недвижимого имущества к объектам инженерной инфраструктуры за 2013 и I кв. 2014 года



Процедура утверждения административного обжалования в строительстве

Цель:

- ✓ Рассмотрение жалоб на нарушения федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов, а также органами местного самоуправления в области градостроительной деятельности в течение **7 рабочих дней**;
- ✓ Административная ответственность должностных лиц за нарушение порядка осуществления полномочий в сфере строительства и земельных отношений.



Монополизация строительного рынка – прямое следствие положений 44-ФЗ:

- Перевод закупок в сфере строительства в процедуру конкурса (если цена превышает 150 млн (гос.нужды), 50 млн (мун.нужды));
- Увеличение значимости субъективных критериев при конкурсе;
- Произвольное установление требований к материальным ресурсам на конкурсе с ограниченным участием;
- Уход от применения 44-ФЗ путем доведения субсидий до ГУПов/МУПов.

Реальность: Закон о контрактной системе

ВСЕГО ЗАКУПОК В I КВАРТАЛЕ 2014 БОЛЕЕ, ЧЕМ НА **457 млрд.** РУБЛЕЙ

ЭКОНОМИЯ В I КВАРТАЛЕ 2014 НА ЗАКУПКАХ РАБОТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

КОНКУРС
ЭКОНОМИТ
2,8%

КОНКУРС С
ОГРАНИЧЕННЫМ
УЧАСТИЕМ ЭКОНОМИТ
~ 3 % (5 ЗАКУПОК)

АУКЦИОН
ЭКОНОМИТ
4,9%

ЭКОНОМИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
АУКЦИОНА НА 2,1% БОЛЬШЕ, ЧТО
СОСТАВЛЯЕТ **БОЛЕЕ 9 млрд.** РУБЛЕЙ

16
БОЛЬНИЦ

ИЛИ

24
ШКОЛЫ

ИЛИ

48 ЛЕДОВЫХ
ДВОРЦОВ

ИЛИ

53 ДЕТСКИХ
САДА



1. Перевести конкурсы в электронную форму;
2. Предусмотреть обязанность отбора строительной организации для строительства типовых объектов в форме электронного аукциона независимо от цены контракта;
3. Установить необходимость применения ГУПами (МУПами) процедур 44-ФЗ при осуществлении закупок.

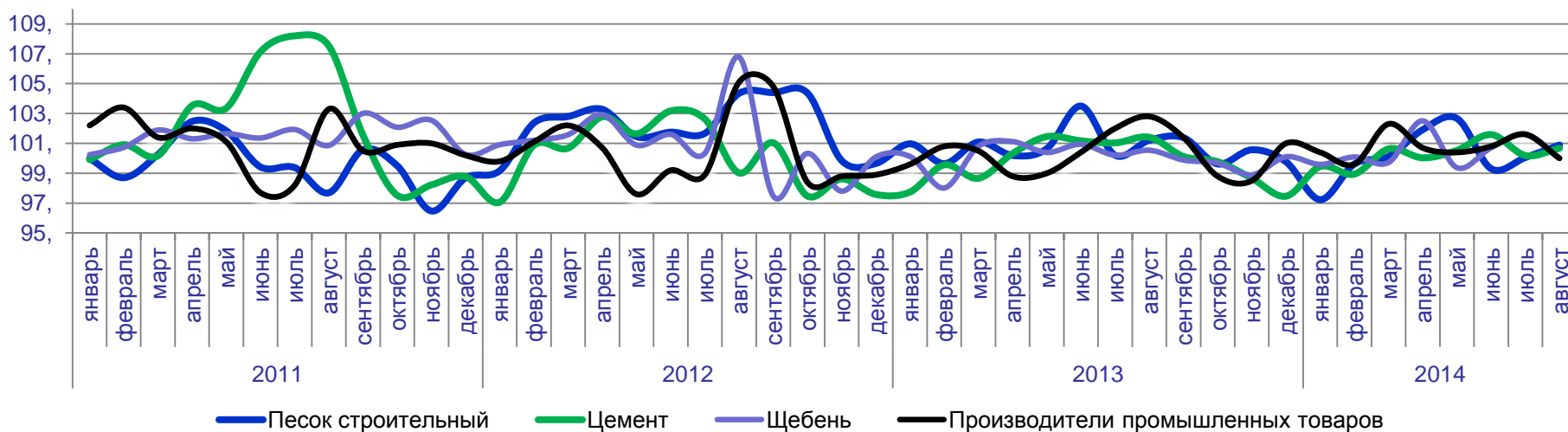


Реальность: цены на строительные материалы

Средние цены производителей песка и цемента снизились на 4-5% по сравнению с 2012 годом. Рост цен на щебень и ПГС составил 4% и 9% соответственно, что ниже уровня инфляции за соответствующий период.

Индексы роста цен НСМ и цемента соответствуют индексам цен производителей промышленных товаров по Российской Федерации.

Сравнение индексов роста цен строительных материалов с индексами роста цен промышленных товаров в целом по Российской Федерации в 2012-августе 2014 гг., в % к предыдущему месяцу (данные Росстата)



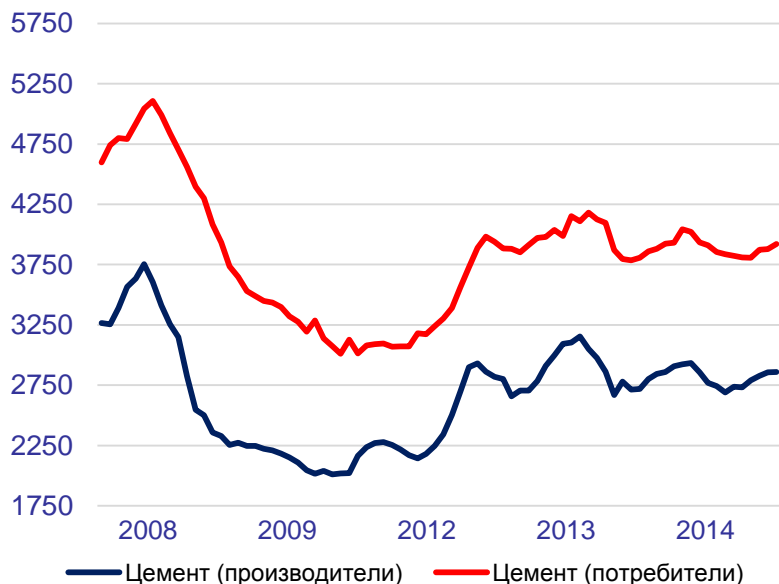
Реальность: цены на строительные материалы

Разница между отпускной ценой производителей и конечной ценой приобретения строительных материалов достигает на:

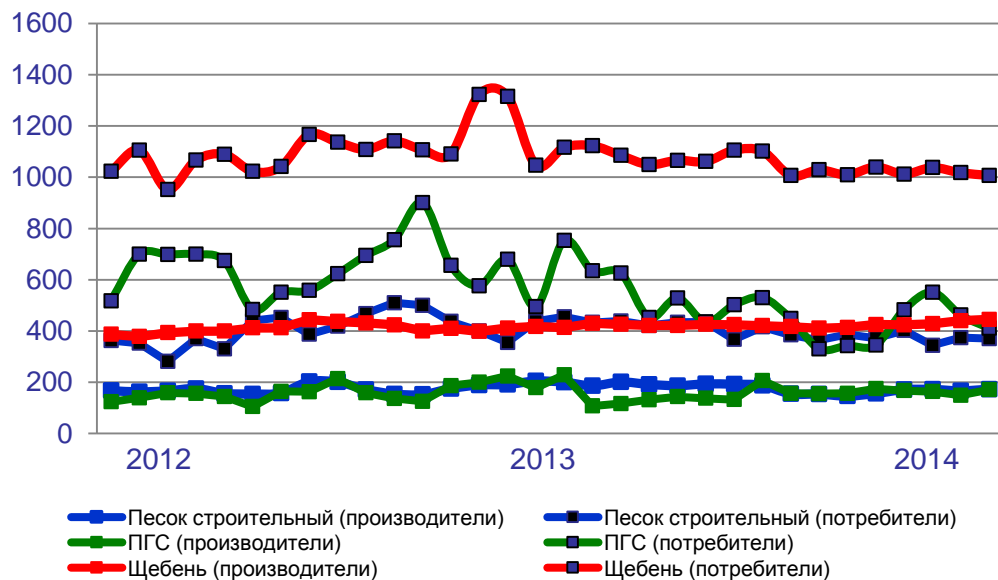
- цемент – 40%;
- нерудные строительные материалы (НСМ) – 200%.

Разница обусловлена величиной транспортных расходов и наценкой посредников.

Динамика цен производителей на цемент и цен его приобретения строительными организациями за 2008-август 2014 г. в Российской Федерации (данные Росстата)



Динамика цен производителей на песок, щебень и песчано-гравийную смесь и цен их приобретения строительными организациями за 2012-август 2014 г. в Российской Федерации (данные Росстата)



Реализуются поручения Правительства РФ:

Разрабатывается проект Федерального закона о внесении изменений в Закон Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах», который предусматривает:

- установление ограничений для хозяйствующих субъектов, занимающих существенную долю рынка НСМ по участию в аукционах на участки недр, используемых для добычи НСМ;
- проведение аукционов на право пользование участками недр местного значения исключительно в электронной форме.

ПРИМЕРЫ ДЕЛ

Заработала 178 статья Уголовного кодекса РФ, предполагающая уголовную ответственность за участие в картельном сговоре:

14 мая 2014 года суд вынес обвинительный приговор по ст. 178 УК РФ, в основу которого легли материалы Новгородского УФАС России по картелю на аукционе на право заключения госконтракта на **строительство моста**. По совокупности преступлений должностному лицу назначено наказание в виде **3 лет 8 месяцев лишения свободы условно**, лишения права заниматься определённой деятельностью сроком 2 года и 6 месяцев, и штраф в размере 300 тыс. рублей.

*Дело в отношении должностных лиц
второго участника картеля в стадии
предварительного расследования.*



Пример:

ООО «Ваятель», ООО «Масис» и ООО «Стройтехсервис» создали картель с целью поддержания цен на торгах при проведении открытого **аукциона на строительство** 40-квартирного жилого дома для обеспечения жильем детей-сирот и многодетных семей за счёт бюджета Еврейского автономного округа (торги прошли со снижением на 1%, цена контракта – 119 млн руб.).

После вынесения решения о нарушении антимонопольного законодательства УМВД России по ЕАО возбудило **уголовное дело** по признакам нарушения статьи 178 УК РФ, ведется предварительное следствие.

Пример:

В 2011 году Правительство Республики Башкортостан на основе собственных постановлений передавало участки под строительство «Фонду строительства социального жилья», созданному ГУПами Башкортостана и субсидировала компанию из бюджета.

ФАС России признала республиканское Правительство виновным в совершении действий, ограничивающих конкуренцию, и выдала предписание об устранении нарушений.

Суды подтвердили решение ФАС России и отменили положения Закона Республики Башкортостан, согласно которому были приняты антиконкурентные постановления местного Правительства.

Пример:

Законодательное Собрание Калужской области приняло Закон, который определил казенное предприятие БТИ Калужской области единственным подрядчиком на выполнение кадастровых работ, заказчиками которых являются региональные органы власти.

Это создало ограничение конкуренции на рынке и заранее определило порядок освоения бюджетных средств.

Кадастровые работы могут выполняться любым юридическим лицом, в штате которого имеется не менее двух кадастровых инженеров, а также кадастровыми инженерами - индивидуальными предпринимателями.

Пример:

ФАС России выявлены признаки ценовой дискриминации на рынке щебня в КФО

ПАО «Шархинский карьер» устанавливает для предприятий группы лиц цену щебня на 20% ниже, чем для других потребителей, что может ограничить конкуренцию на смежных рынках.

Возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

При подтверждении факта нарушения ФАС России выдаст предписание о прекращении нарушения и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Пример:

Областное государственное унитарное дорожное эксплуатационное предприятие «Магаданское» устанавливало монопольно высокую цену на песок строительный и асфальтобетонную смесь.

Установленная «Магаданским» цена на продукцию существенно превышала уровень расходов и прибыли, необходимого для её производства и реализации.

По результатам дела цены в 2014 году снижены на 22-25% по отношению к 2012 году.

1. Установить прозрачный порядок и единую методику расчета индексов.
2. Обеспечить публичность проверки достоверности стоимости строительства.
3. Перевести конкурсы в электронную форму.
4. Отбирать организации для строительства типовых объектов на электронных аукционах независимо от цены контракта.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

 [rus.fas](#)

 [rus_fas](#)

 [fas_rf \(Англ.\)](#)

 [fas_rus](#)

 [fasovka](#)

 [FASvideotube](#)

 [fas_time](#)



www.fas.gov.ru
en.fas.gov.ru