

# ФАС: Конкуренция не является определяющим фактором стоимости жилья

13 апреля 2015, 18:50

*Она напрямую связана с динамикой социально-экономического развития региона, инвестиционной привлекательности и покупательской способностью населения.*

9 апреля 2015 года в рамках заседания Штаба по совместным расследованиям нарушений антимонопольного законодательства государств-участников СНГ заместитель начальника Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов Алексей Матюхин рассказал о результатах анализа состояния конкуренции на рынке первичного жилья экономического класса, проведенного в 2014 году за 2011-2013 гг.

Анализ показал, что стоимость жилья не зависит от состояния конкуренции на рынке – она напрямую связана с динамикой развития региона, ростом численности населения и его покупательской способностью. При этом основными факторами, оказывающими влияние на конечную стоимость м<sup>2</sup> жилья, являются затраты на строительные-монтажные работы и технологическое присоединение сетей. Они составляют до 80% затрат в себестоимости 1 кв. м.

На уровень цен на первичном рынке жилья эконом-класса влияет и вторичный рынок жилья. Объем сделок на рынках первичного и вторичного жилья в среднем по России соотносится 30/70%.

«По мнению ФАС России, снижение стоимости нового жилья возможно исключительно при равновесии количества сделок на этих рынках. Для это требуется существенно увеличить объем строительства нового жилья», – подчеркнул Алексей Матюхин.

Отсутствие прямой зависимости между уровнем концентрации рынка и ценой 1 кв. м жилья указало также на необходимость обратить внимание на порядок ценообразования в строительной отрасли, в котором сметные нормативы не соответствуют уровню отечественных и мировых технологий строительства.

«Например, нормативы, действующие в Москве, предусматривают использование устаревшей техники, в частности автомобиля ГАЗ-53, содержание и эксплуатация которого существенно дороже современных аналогов», – рассказал Алексей Матюхин. Их разработка закрыта от строительного общества, актуальные сметные нормативы в бесплатном общественном доступе не публикуются, единые методические принципы индексации сметной стоимости в регионах России отсутствуют.

В настоящее время, например, в ФАС России рассматривается дело в отношении Минрегиона России, Росстроя, ФАУ «ФЦСС», НО «НАСИ», «ООО «Стройинформиздат», ООО «Госнорматив» и ООО «Госстройсмета». Оно было возбуждено по результатам проверок, проводившихся в конце 2014 года. Организации подозреваются в заключении соглашения с целью ограничения доступа на товарные рынки.

«Некоторые из них при проверках оказали жесткое противодействие. Это может свидетельствовать о том, что компаниям есть что скрывать», – отметил А. Матюхин. Для решения выявленных проблем, по мнению ФАС России, необходимо определять стоимость строительства объектов государственной собственности на стадии проектирования на основании рыночных цен конструктивных решений, которые

необходимо размещать в Единой информационной системе данных, установить прозрачный порядок и единую методику расчета индексов, а также обеспечить публичность проведения проверки достоверности определения текущей стоимости строительства.

Работа в этом направлении уже ведется. В декабре 2014 года была утверждена «дорожная карта» по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве. Кроме того, с марта 2015 года вся земля, предназначенная под строительство, реализуется на торгах. ФАС России уже подготовила порядок ведения Реестра недобросовестных участников аукциона в отношении земельных участков.

«Организации очень часто также переводят закупки в сфере строительства в процедуру конкурса, увеличивая тем самым значимость субъективных критериев, или вообще уходят от применения закона о контрактной системе(44-ФЗ) путем доведения субсидий до ГУПов и МУПов, – рассказал Алексей Матюхин.

– Сравните. Всего закупок в I квартале 2014 года было совершено на сумму более чем на 457 млрд рублей. При проведении аукциона экономия составляет 4,9%, при проведении конкурса – 2,8%, т. е. на 2,1% меньше, а значит, если бы все закупки в I квартале проводились в формате конкурса, более 9 млрд рублей были бы попусту растрачены, а это 16 построенных больниц, или 24 школы, или 48 ледовых дворцов, или 53 детсада», - пояснил Алексей Матюхин.

В прошлом году, например, за картель на аукционе на право заключения госконтракта на строительство моста был вынесен первый в истории российского антимонопольного правоприменения обвинительный приговор по 178 статье Уголовного кодекса РФ.

Должностное лицо получило условно 3 года и 8 месяцев лишения свободы, 2 года и 6 месяцев лишения права заниматься определённой деятельностью, а также штраф в размере 300 тыс. рублей. Дело в отношении должностных лиц второго участника картеля в стадии предварительного расследования.

Для минимизация растрат госсредств ФАС России предлагает перевести конкурсы в электронную форму, предусмотреть обязанность отбора строительной организации для строительства типовых объектов в форме электронного аукциона независимо от цены контракта и установить необходимость применения ГУПами и МУПами процедур 44-ФЗ при осуществлении закупок.

Рекомендации по устранению выявленных проблем и развитию конкуренции на рынке первичного жилья эконом-класса будут отражены в докладе. Его планируется подготовить к концу марта следующего года.

Методические рекомендации, которыми ФАС России руководствовалась при проведении анализа, будут использованы при исследовании аналогичного рынка, но только уже на пространстве СНГ.

[Презентация "Состояние конкурентной среды на рынке первичного жилья экономического класса в России".](#)