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 м2 жилья, являются затраты на строительно-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 земельный 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".