



**Управление контроля ЖКХ, строительства и  
природных ресурсов**

**ДОКЛАД**

**о работе в сфере жилищного строительства**

В.В. Соловьев, 2014

# Выявление причин высокой стоимости жилья

## Анализ состояния конкурентной среды на рынке первичного жилья ЭКОНОМИЧЕСКОГО класса

**11.04.2014**  
Приказ  
№ 253/14

Изменения в План работы ФАС России по анализу состояния конкуренции на товарных рынках на 2013-2014 гг. в части проведение анализа рынка первичного жилья экономического класса

**07.05.2014**  
письмо  
№ АЦ/18437/ 14

В ТО ФАС России направлены методические рекомендации (исследуемый период – 3 года)

до  
**01.10.2014**

Информация и аналитические материалы будут представлены территориальными органами ФАС России

до  
**25.12.2014**

ФАС России будет подготовлена обобщенная информация о конкурентной среде на рынке первично жилья экономического класса в РФ

\* методические рекомендации прилагаются

# Дальневосточный федеральный округ

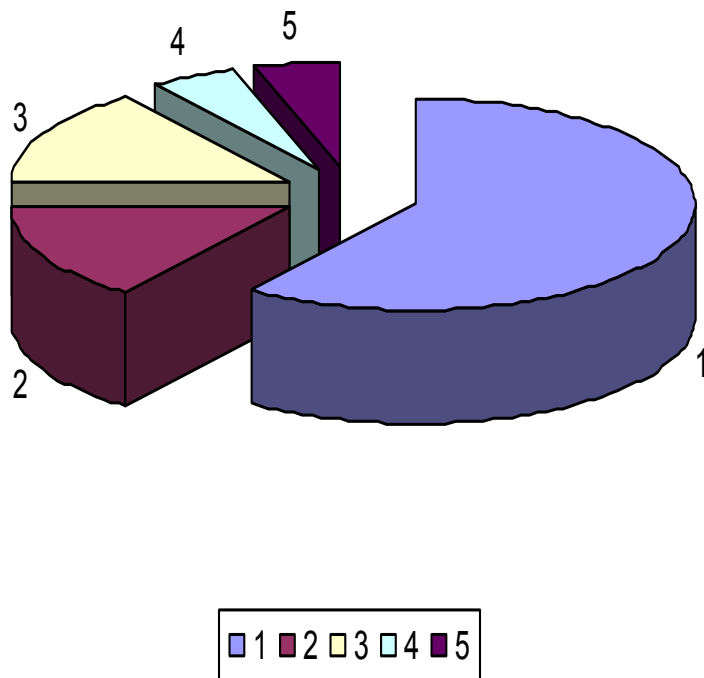
В целях недопущения нарушений антимонопольного законодательства при проведении мероприятий по преодолению последствий ЧС в ДВФО ФАС России в ноябре 2013 года проведено совещание с руководителя ТО ФАС России в регионе и размещена информация о практике проведения анализа состояния конкурентной среды на рынках строительства жилья и автодорог

По поручению уполномоченного представителя Президента РФ в ДВФО Ю.П. Трутнева ФАС России совместно с ТО проведен анализ состояния конкурентной среды на первичном рынке жилья за 2012-2013 гг. в ДВФО **03.07.2014 о проделанной работе и итогах анализа доложено Ю.П. Трутневу**

| Наименование субъекта Российской Федерации              | Состояние конкуренции на рынке за рассматриваемый период | Диапазон цен за жилья (руб.) |             |
|---|--|------------------------------|-------------|
|   |  | 2012 г.                      | 2013 г.     |
| Амурская область<br>(г. Благовещенск)                   | рынок с умеренным уровнем концентрации                   | 42000-63000                  | 31022-70000 |
| Еврейская автономная область<br>(МО «Город Биробиджан») | высококонтрированный рынок с неразвитой конкуренцией     | 30000-33000                  | 30000-34000 |
| Камчатский край<br>(г. Петропавловск-Камчатский)        | высококонтрированный рынок с неразвитой конкуренцией     | 45000-68400                  | 47500-68400 |
| Магаданская область<br>(г. Магадан)                     | высококонтрированный рынок с неразвитой конкуренцией     | 23528-51662                  | 47500-61700 |
| Приморский край<br>(г. Владивосток)                     | высококонтрированный рынок с неразвитой конкуренцией     | 46847-91721                  | 42000-55000 |
| Республика Саха (Якутия)<br>(г. Якутск)                 | Низкоконтрированный рынок с развитой конкуренцией        | 42200-72500                  | 39754-65000 |
| Сахалинская область<br>(г. Южно-Сахалинск)              | высококонтрированный рынок с неразвитой конкуренцией     | 47650-57980                  | 46530-60350 |
| Хабаровский край<br>(г. Хабаровск)                      | рынок с умеренным уровнем концентрации                   | 43152-65033                  | 56900-64851 |
| Чукотский автономный округ<br>(г. Анадырь)              | Рынок отсутствует  | -                            | -           |

**Стоимость 1 кв. м жилья зависит не от состояния конкуренции на рынке первичного жилья, а от таких экономических факторов, как динамика развития региона и рост численности населения и его покупательской способности**

# Структура стоимости кв. метра нового жилья



## Основные факторы:

- 1 – доля затрат на строительномонтажные работы (50-83%);
- 2 - доля затрат, связанных с приобретением прав на земельный участок (3-16 %);
- 3 – доля затрат, связанных с подключением и строительством внешних инженерных сетей (5-15 %).
- 4 – на проектно-изыскательские работы (1-7 %)

**Высокая доля затрат на строительномонтажные работы объясняется уровнем развития транспортной инфраструктуры региона, удаленностью производителей строительных материалов и наличием возможности их собственного производства**

# Влияние на стоимость строительства

- Недостаточное количество площадей (земельных участков)

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ в ЗК РФ внесены изменения в части совершенствования порядка предоставления земельных участков, находящихся в гос. или муниципальной собственности

- Длительная процедура оформления прав, нарушение сроков рассмотрения и выдачи разрешительной документации

- Обременение застройщика обязательствами по самостоятельному строительству инженерных сетей, сносу расположенных на земле строений

Государственной Думой Российской Федерации во втором чтении планируется принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Закон о защите конкуренции и отдельные законодательные акты РФ» (Административное обжалование в строительстве)

**Высокая доля затрат, связанных с подключением и строительством инженерных сетей связана с трудностями в получении ТУ на подключение по причине отсутствия у ресурсоснабжающих организаций соответствующих резервов мощности и обременения застройщика обязательствами по самостоятельному строительству сетей при отсутствии учета понесенных затрат в целях получения доступа к необходимым мощностям**

**С «01» марта 2015 г.**

- участки для строительства предоставляются только в аренду сроком от 3 до 10 лет;
- для защиты прав участников строительства предусмотрено ведение реестра недобросовестных участников аукционов

# Предупреждение и пресечение монополизма

ФАС России и ФОИВ осуществляется работа в соответствии с **Планом мероприятий, направленных на предупреждение и пресечение монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции хозяйствующих субъектов в сферах жилищного строительства и производства строительных материалов** (далее – План мероприятий) во исполнение **Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».**

## **Планом мероприятий предусмотрено:**

- уточнение обязательных требований к раскрытию информации организациями-застройщиками, осуществляющими жилищное строительство с привлечением денежных средств граждан,
- активизация работы по выявлению и расследованию деятельности картелей в сфере строительства,
- закреплению требований к проведению аукционов на право пользования участками недр, содержащими общераспространенные полезные ископаемые, по единой процедуре электронного аукциона.

Рассмотрение итогов реализации указанных мероприятий состоится «09» октября 2014 года в Правительстве РФ

# Устранение административных барьеров

В настоящее время в Государственной Думе Российской Федерации сопровождается проект федерального закона № 355250-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (**«Административное обжалование в строительстве»**).

Градостроительным кодексом запрещено установление процедур, не предусмотренных перечнем, в отношении субъектов градостроительной деятельности 30.04.2014 постановлением Правительства РФ № 403 утвержден **исчерпывающий перечень процедур** в сфере жилищного строительства.

Антимонопольный орган будет рассматривать жалобы на решения и (или) действия (бездействие) органов власти и организации, в том числе осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, так как 82 из 134 процедуры в сфере жилищного строительства, которые содержатся в исчерпывающем перечне, составляют процедуры, осуществляемые такими организациями.

Предлагаемые Законом проектом санкции для должностных лиц в 3-5, 10-15, 30-50 т.р., а также дисквалификация (по решению суда) являются действенной мерой, гарантирующей соблюдение прав профессиональных участников строительной отрасли.

За нарушение правил технологического присоединения к сетям – от 100 т.р. до 1 млн.

Существующие в настоящее время «кабинетные административные процедуры» не поддаются стоимостной оценке, на при этом напрямую влияют на стоимость инвестиционного проекта.

# Совершенствование ценообразования

Минстроем России подготовлен **план мероприятий («дорожная карта»)** «Совершенствование технического регулирования, ценообразования и сметного нормирования, саморегулирования в строительной сфере, а также по развитию контрактной системы (в части размещения государственных заказов на проектирование и строительство объектов капитального строительства».

18 июня 2014 года при участии ФАС России в Минстрое России состоялось рабочее обсуждение применения нового подхода к ценообразованию в строительной сфере

Дорожная карта предполагает:

- Разработку и утверждение нормативов цены конструктивных решений;
- Разработку и утверждение укрупненных нормативов цены строительства для отдельных видов капитального строительства;
- Переход к определению сметной стоимости строительства объектов капитального строительства с использованием нормативов цены конструктивных решений;
- Разработку и утверждение методических рекомендаций по проведению мониторинга и определения стоимости строительных ресурсов.



## **Ненадлежащее исполнение подрядными организациями и застройщиками принятых обязательств по заключенным контрактам на приобретение жилых помещений либо строительство многоквартирных домов**

- Повышение ответственности СРО в целях соблюдения их членами требований технических регламентов может быть обеспечено путем совершенствования государственного контроля (надзора) со стороны уполномоченных федеральных органов исполнительной власти в установленной сфере деятельности и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.
- Для повышения ответственности СРО целесообразно введение административной ответственности за несоблюдение возложенных на них требований и возможности исключения СРО из государственного реестра СРО (удаления с рынка его членов).

**Планом мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование технического регулирования, ценообразования и сметного нормирования, саморегулирования в строительной сфере, а также по развитию контрактной системы (в части размещения государственных заказов на проектирование и строительство объектов капитального строительства)», разработанным Минстроем России предусмотрено:**

- усиление контроля за деятельностью СРО в сфере повышения их ответственности за качество работ;
- разработка механизмов по обеспечению сохранности компенсационных фондов СРО, в том числе в случае отзыва лицензии и (или) банкротства кредитной организации, в которой размещены средства;
- урегулирование вопросов перехода прав и обязанностей к правопреемнику в случае реорганизации СРО