**Выписка из аналитического отчета**

**по анализу состояния конкурентной среды на рынке реализации первичного жилья экономического класса за период 01.01.2011 г. - 01.01.2014 г.**

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящий анализ рынка реализации первичного жилья экономического класса проводится по заданию Федеральной антимонопольной службы России во исполнение приказа ФАС России от 19.12.2012 № 773/12 «О плане работы ФАС России по анализу состояния конкуренции на товарных рынках на 2013-2014 годы».

Целью проведения анализа является оценки состояния конкурентной среды на рынке первичного жилья экономического класса.

Исследование состояния конкурентной среды на рынке реализации первичного жилья экономического класса проводится в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее - Порядок).

В соответствии с требованиями Порядка, анализ рынка реализации первичного жилья экономического класса исследован по следующим позициям:

1. Временной интервал исследования товарного рынка;
2. Продуктовые границы товарного рынка;
3. Географические границы товарного рынка;
4. Состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке;
5. Расчет объема товарного рынка и долей хозяйствующих субъектов на товарном рынке;
6. Определение уровня концентрации товарного рынка;
7. Определение барьеров входа на товарный рынок;
8. Оценка состояния конкурентной среды на товарном рынке;

При анализе состояния конкуренции на товарном рынке в качестве исходной информации о товарном рынке использованы:

* нормативно правовые документы, действующие в Российской Федерации;
* данные, представленные Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре (письмо от 23.07.2014 вх. № 11958), органами местного самоуправления: Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 21.07.2014 вх. № 11787, Администрацией городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 21.07.2014 вх. № 11784, Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 22.07.2014 вх. № 11885, Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 24.07.2014 вх. 12015, Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан от 06.08.2014 вх. № 12774;
* сведения, полученные от юридических лиц, осуществляющих деятельность по реализации первичного жилья экономического класса.

Основным источником информации для расчета объема товарного рынка, долей хозяйствующих субъектов являются данные, представленные хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по реализации первичного жилья экономического класса.

 Анализ и оценка состояния конкурентной среды на товарном рынке и установление доминирующего положения хозяйствующего субъекта осуществлены в соответствии с:

* Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции);
* Градостроительным кодексом Российской Федерации;
* Земельный кодекс Российской Федерации;
* Жилищный кодекс Российской Федерации;
* Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 (далее – Порядок);
* Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении заявлений, материалов, дел о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией, утвержденным Приказом ФАС России от 25.05.2012 № 345;
* Приказом Росстата от 03.08.2011 № 344 (ред. от 27.07.2012) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за ценами и финансами»;
* Методическими рекомендациями по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденные Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.06.2010 № 303.

Методическую основу исследования составили Методические указания ФАС России по подготовке аналитического отчета о состоянии конкурентной среды на рынке первичного жилья экономического класса (письмо ФАС России от 07.05.2014 № АЦ/18437/14) (далее – Методические указания ФАС России).

1. **ВРЕМЕННОЙ ИНТЕРВАЛ ИССЛЕДОВАНИЯ ТОВАРНОГО РЫНКА**

В соответствии с Планом работы ФАС России по анализу состояния конкуренции на товарных рынках на 2013-2014 годы и Методическими указаниями ФАС России в целях оценки тенденции развития рассматриваемого рынка временной интервал исследования определен как период с 01.01.2011 г. по 01.01.2014 г. (с поквартальной детализацией).

1. **ПРОДУКТОВЫЕ ГРАНИЦЫ ТОВАРНЫХ РЫНКОВ**

Определение продуктовых границ рынка в соответствии с Порядком оценки состояния конкуренции представляет собой процедуру выявления товара, не имеющего заменителя, или взаимозаменяемых товаров (работ, услуг), обращающихся на одном и том же товарном рынке.

В соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

В соответствии с определением, приведенным в Приказе Росстата от 03.08.2011 № 344 (ред. от 27.07.2012) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за ценами и финансами»), под **первичным рынком жилья** понимается рынок, на котором осуществляется передача в частную собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе, правами на реализацию которого обладают: государство в лице федеральных, территориальных и местных органов исполнительной власти; фирмы - застройщики, осуществляющие строительство (реконструкцию) объектов недвижимости; юридические и физические лица, официально уполномоченные осуществлять реализацию жилья, то есть рынок, на котором жилье покупается и продается впервые.

В качестве покупателей на первичном рынке жилья выступают конечные потребители, а также в меньшей доле – перепродавцы.

**Вторичный рынок жилья** – рынок жилых помещений, купленных и использовавшихся ранее их первоначальными владельцами (Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. «Современный экономический словарь»), то есть квартир, обладающих определенной степенью износа, находящихся в частной или государственной собственности. Этому определению соответствуют также «новые» квартиры, реализуемые перепродавцами, поскольку это жилье продается не впервые, а также потому, что за время нахождения этого жилья в собственности перепродавца, имели место процессы амортизации, то есть это жилье все-таки отличается от жилья от застройщика.

Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.06.2010 № 303 утверждены Методические рекомендациями по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса (далее - Методические рекомендации по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса).

В соответствии с Методическими рекомендациями по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса, жилое помещение рекомендуется относить к жилью экономического класса, если:

1. Технико – экономические показатели **малоэтажных** (до трех этажей) индивидуальных жилых домов и частей жилых домов (жилых домов блокированной застройки), а также параметры комнат в них приведены с учетом нижеперечисленных подпунктов 1-3 и 7.
2. Технико-экономические показатели **многоквартирных домов**, в том числе малоэтажных, и параметры комнат в них приведены с учетом подпунктов 4-7.
3. Рекомендуемая площадь земельных участков для малоэтажных индивидуальных жилых домов – не более 1000 кв. м, для частей жилых домов (жилых домов блокированной застройки) – не более 400 кв. м на одну часть жилого дома (один блок жилого дома блокированной застройки).
4. Рекомендуемая общая площадь малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки – не более 150 кв. м.
5. Рекомендуемые площади жилых помещений малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки – не менее:

 - общей жилой комнаты – 14 кв. м.;

 - спальни – 10 кв. м.;

 - кухни – 8 кв. м.

1. Рекомендуемая площадь приквартирных участков для квартир первых этажей малоэтажных (до 4-х этажей) многоквартирных домов – не более 60 кв. м.
2. Рекомендуемые площади квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределу площади, без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и тамбуров) соответствуют данным нижеприведенной таблицы.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Число жилых комнат | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Рекомендуемая площадь квартир (по нижнему и верхнему пределу площади), кв. м | 28-45 | 44-60 | 56-80 | 70-100 | 84-116 | 103-126 |

1. Рекомендуемая площадь комнат в квартирах многоквартирных домов – не менее:

 - комнаты в однокомнатной квартире – 14 кв. м.;

 - общей комнаты в квартирах с числом комнат две и более – 16 кв. м.;

 - спальни – 8 кв. м. (10 кв. м. – на двух человек);

 - кухни – 6 кв. м.;

 - кухни (кухни-ниши) в однокомнатных квартирах – 5 кв. м.

1. Рекомендованная высота жилых помещений (от пола до потолка) не менее 2,7 м.

С учетом изложенного, объектом изучения является рынок на котором впервые покупается и продается жилье, удовлетворяющее требованиям, предъявляемым к жилью экономического класса.

Необходимо отметить, что в целях повышения уровня обеспеченности населения жильем, выполнением обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан, а также во исполнение целевых программ по формированию рынка доступного жилья осуществляется строительство жилья экономического класса.

В этих целях в Республике Башкортостан принят Закон Республики Башкортостан от 22.04.1997 № 86-з «О республиканских целевых программах», согласно которому республиканская целевая программа (далее - программа) - взаимоувязанный по содержанию, срокам выполнения, ресурсам и исполнителям комплекс мероприятий (работ) правового, организационного, экономического, финансового, социального характера, направленных на решение приоритетных проблем в развитии инфраструктуры Республики Башкортостан и ее социально-экономического и природно-ресурсного потенциалов Республики Башкортостан и обеспеченных частично или полностью финансовыми и иными материальными средствами Республики Башкортостан. Согласно данному закону: по содержанию программы подразделяются на экономические, социальные, инновационные, инвестиционные, природно-ресурсные, экологические, культурно-национального развития и другие. Программы являются одним из средств реализации государственной социально-экономической политики Республики Башкортостан. Предметом программы являются конкретные проблемы социально-экономического развития Республики Башкортостан. Главным критерием, определяющим правомерность придания программе статуса республиканской, является направленность целей и задач программы на решение проблем республиканского значения. Инициаторами постановки проблем для решения программными методами на республиканском уровне могут выступать органы государственной власти Республики Башкортостан, органы местного самоуправления в Республике Башкортостан и иные организации в случаях, предусмотренных законодательством Республики Башкортостан. Объем бюджетных ассигнований на реализацию программ утверждается законом о бюджете Республики Башкортостан в составе ведомственной структуры расходов бюджета по соответствующей каждой программе целевой статье расходов бюджета.

Объемы строительства жилья в Башкирии растут с каждым годом: по этому показателю в прошлом году республика вышла на первое место в ПФО. Однако и цены на жилье в регионе остаются высокими. Многие граждане могут приобрести дома и квартиры, лишь участвуя в государственных жилищных программах.

Так, например, в республике сегодня существует следующая форма господдержки гражданам, решившие купить жилье в республике - «Молодые семьи» (Постановление Правительства РФ от 17.12.2010г. №1050; Постановление Правительства РБ от 28.04.2011 № 131). Суть ее сводится к следующему: если супруги в возрасте до 35 лет стоят в очереди на жилье (признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий), они могут претендовать на льготы по республиканской программе господдержки молодых семей на 2011 – 2015 годы. Она предлагает субсидирование из федерального, регионального и муниципального бюджетов. В 2013 году на эти цели из бюджетов всех уровней было выделено около 400 млн руб., поддержку получили 615 семей. Для молодых семей, не имеющих детей, социальная выплата составляет 30% от средней стоимости жилья, рассчитанной по установленным программой нормативам. Для семей с детьми, а также неполных, она чуть больше – 35%. Остальную часть семья доплачивает сама. Для работы по проекту «Молодая семья» власти Башкирии аккредитовали семь банков. Они предлагают молодым семьям свои ипотечные программы. В числе основных условий: первоначальный взнос в размере не менее 10% от общей стоимости квартиры, обязательное страхование приобретаемой недвижимости, наличие поручителей. Есть возможность привлечения в качестве созаемщиков родителей семейной пары. Срок кредита – от 5 до 30 лет.

При расчете размера социальной выплаты учитывается количество членов семьи. От этого зависит, жилье какой площади семья может приобрести. Так, для молодой семьи из двух человек (супруги без детей или один молодой родитель и один ребенок) полагается 42 кв. м. Для семьи из трех и более человек – по 18 кв. м на каждого. Стоимость квадратного метра не должна превышать норматив, который ежеквартально устанавливает для каждого региона Минстрой. Так, в Башкирии он составил 32,5 тыс. руб. за кв. м. При этом в малых городах и районах цена реализации ниже, так как, например, рыночная стоимость земли здесь ниже максимальной для региона в целом – в пределах 26-28 тыс. руб. за кв. м, в столице республики – дороже средней стоимости. Государственную субсидию можно использовать для оплаты договора купли-продажи квартиры или подряда при строительстве индивидуального жилого дома. Также ее можно направить в счет уплаты последнего паевого взноса в случае, если супруги являются членами жилищного кооператива. Это может быть первоначальный взнос при получении жилищного кредита или оплата договора на приобретение жилья. При рождении или усыновлении ребенка семье должны предоставить дополнительную выплату в размере 5% от стоимости жилья. В прошлом году этой возможностью в регионе воспользовались 347 семей. Для того чтобы получить субсидию из бюджета, семья должна обратиться в администрацию города или района, в котором проживает. Нужно представить документы, подтверждающие возможность оплаты оставшейся части стоимости жилья. Это может быть справка о доходах семьи за последние шесть месяцев, сертификат на получение материнского капитала (если есть), свидетельство о праве собственности на недвижимость, документы, подтверждающие наличие денег на счетах в банках или документ, подтверждающий согласие банка на предоставление кредита. Также молодая семья может бесплатно получить участок для строительства частного дома. Условия те же, что и в целевой программе. Семья должна стоять в очереди на жилье, а возраст родителей не должен превышать 35 лет. Молодые люди могут обратиться в администрацию города или района.

Информация о хозяйствующих субъектах, осуществляющих реализацию первичного жилья экономического класса, объемах реализации первичного жилья экономического класса, построенного во исполнение республиканских целевых программ, а также объемах реализации иного жилья экономического класса предоставляется в соответствии с таблицей № 1, приложенной к аналитическому отчету.

Потребность в жилье также удовлетворяется с помощью инвестиционного участия дольщиков в проектах капитального строительства жилых домов в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Информация об объемах реализации объектов долевого строительства вместе с динамикой изменения цен предоставляется в соответствии с таблицей № 2, приложенной к аналитическому отчету.

При этом рынок услуг долевого строительства является самостоятельным рынком.

Потребность в жилье удовлетворяется также созданием жилищного или жилищно-строительного кооператива, т.е. добровольного объединения граждан и в установленных случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Требования к организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов установлены в главе 11 Жилищного кодекса Российской Федерации.

С учетом вышеизложенного, в целях проведения данного исследования продуктовые границы товарного рынка определены как реализация первичного жилья экономического класса.

1. **ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ГРАНИЦЫ ТОВАРНЫХ РЫНКОВ**

Географические границы товарного рынка определяют территорию, на которой покупатель приобретает или имеет экономическую, техническую или иную возможность приобрести товар (услугу) и не имеет такой возможности за ее пределами.

В соответствии с Методическими указаниями ФАС России географические границы рынков первичного жилья экономического класса определены административными границами административно-территориальных единиц субъектов Российской Федерации с численностью населения **более 100 тыс. человек** и административными центрами субъектов Российской Федерации.

В Республике Башкортостан имеется 54 административных района, 21 город, 2 посёлка городского типа (Чишмы и Приютово), 828 сельских администраций, 4434 сельских населенных пункта. Административным центром республики является городской округ город Уфа.

Согласно итогам Всероссийской переписи населения по Республике Башкортостан 2010 года, подготовленной Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан, в следующих населенных пунктах республики численность населения более 100 тысяч человек:

|  |  |
| --- | --- |
| Уфа | 1 096 702 |
| Стерлитамак | 277 048 |
| Салават | 154 593 |
| Нефтекамск | 124 005 |
| Октябрьский | 112 249 |

Таким образом, географические границы исследуемого товарного рынка определены как городской округ город Уфа, городской округ город Стерлитамак, городской округ город Салават, городской округ город Нефтекамск, городской округ город Октябрьский Республики Башкортостан.

**V. СОСТАВ ХОЗЯЙСТВУЮЩИХ СУБЪЕКТОВ, ДЕЙСТВУЮЩИХ НА ТОВАРНОМ РЫНКЕ**

В состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, включаются хозяйствующие субъекты, постоянно производящие и закупающие в его границах рассматриваемый товар в пределах определенного временного интервала.

В соответствии с частью 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

На основании изложенного, с целью определения перечня лиц, осуществляющих строительство жилья, Башкортостанским УФАС России направлены запросы информации в органы, уполномоченные выдавать разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

В городском округе город Уфа Республики Башкортостан разрешения на ввод объектов в эксплуатацию выдает отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан. В городах Стерлитамак, Салават, Октябрьский и Нефтекамск разрешения выдают структурные подразделения Администраций данных городских округов.

Республиканским органом исполнительной власти, осуществляющим в пределах своей компетенции межотраслевую координацию и функциональное регулирование в области строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной политики, производства строительных материалов, изделий, конструкций и освоения новых технологий в строительной отрасли является Государственный комитет Республики Башкортостан по строительству и архитектуре (далее - Госкомитет).

Таким образом, перечень продавцов, обеспечивающих реализацию первичного жилья экономического класса, установлен на основании данных, представленных Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре (письмо от 23.07.2014 вх. № 11958), органами местного самоуправления: Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 21.07.2014 вх. № 11787, Администрацией городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 21.07.2014 вх. № 11784, Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 22.07.2014 вх. № 11885, Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 24.07.2014 вх. 12015, Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан от 06.08.2014 вх. № 12774.

Таким образом, в исследуемый временной интервал деятельность по реализации первичного жилья экономического класса осуществляли в городе Уфа 26 хозяйствующих субъектов; в городе Стерлитамак 5 хозяйствующих субъектов; Салават 4 хозяйствующих субъектов; Нефтекамск 3 хозяйствующих субъектов; в городе Октябрьский 3 хозяйствующих субъектов.

**VI. РАСЧЕТ ОБЪЕМА ТОВАРНЫХ РЫНКОВ И ДОЛЕЙ ХОЗЯЙСТВУЮЩИХ СУБЪЕКТОВ НА ТОВАРНОМ РЫНКЕ**

Согласно данным Башкортостанстат объем жилищного фонда Российской Федерации следующая:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007** | **2008** | **2009** | **2010** | **2011** | **2012** | **2013** |
| **Жилищный фонд всего, (тыс. кв.м)** | 71851 | 73471 | 74609 | 75930 | 77003 | 77834 | 79287 | 80864 | 83172 | 85783 | 87441 | 89380 | 91580 | 93962 |
| **городской жилищный фонд, (тыс. кв.м)** | 46332 | 46752 | 47509 | 48341 | 48964 | 45914 | 46879 | 47893 | 49191 | 50269 | 51054 | 52059 | 53101 | 54227 |
| **сельский жилищный фонд, (тыс. кв.м)** | 25519 | 26719 | 27099 | 27588 | 28038 | 31919 | 32408 | 32971 | 33980 | 35514 | 36387 | 37320 | 38478 | 39735 |

В графическом виде общий объем жилищного фонда республики следующий:

Рынок реализации первичного жилья экономического класса представляет особую значимость для социально-политического становления государства, в силу чего требует решение существующих проблем с целью устранения барьеров для увеличения объема жилищного строительства и повышения доступности жилья для населения.

Круг участников рассматриваемого рынка объяснимо небольшой в связи с высокой степенью зависимости от административных процедур, связанных с получением правоустанавливающих документов (разрешения на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.), а также финансовых вложений, инвестиций, наличия значительных рисков, обусловленных низкой платежеспособности населения при высоком спросе.

Средняя цена на строящееся жилье в г. Уфа в начале мая 2014 года составила – 56 тыс. руб./кв.м. С начала 2014 года цена выросла на 2%. Вилка цен между новостройками и готовым жильем не более 10-15%, а в некоторых районах и меньше. В целом объем первичного рынка составляет около 20% от всех квартир в экспозиции с учетом вторичного рынка.



Анализ ценообразования на реализуемое жилье экономического класса показал на зависимость стоимости жилья от таких компонентов (статей затрат) как затраты на право владения земельными участками, на проектно-изыскательные работы, оформление разрешений, утверждение проекта и т.п., на подключение и строительство внешних инженерных сетей, затраты, связанные со строительно-монтажными работами и привлечением финансовых средств для строительства, а также административно-управленческие и коммерческие расходы, и иные расходы.

С учетом опроса участников исследуемого рынка в среднем доля затрат в себестоимости 1 кв. м жилья в процентах составляет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование затрат | Доля затрат в в себестоимости 1 кв. м жилья, % |
| 1 | Строительно-монтажные работы | 80 |
| 2 | Затраты на подключение и строительство внешних инженерных сетей  | 7 |
| 3 | Затраты на проектно-изыскательные работы, оформление разрешений, утверждение проекта и т.п. | 4 |
| 4 | Административно-управленческие расходы | 3 |
| 5 | Затраты на право владения земельными участками | 2 |
| 6 | Коммерческие расходы | 2 |
| 7 | Затраты, связанные с привлечением финансовых средств для строительства | 1 |
| 8 | Иные расходы | 1 |
|  | Итого | 100 % |

Таким образом, основная статья затрат приходится на стоимость строительно-монтажных работ.

Высокая доля строительных материалов в себестоимости обусловливает зависимость конечной цены на жилье от состояния смежных рынков — рынков строительных материалов. Так, в течение 2012 года на 10-18% поднялись цены на кирпич, нерудные материалы, железобетонные изделия. Тенденция повышения цен на строительные материалы продолжается.

Кроме того, в качестве одного из факторов, вызывающих рост цен на жилье, строители называют увеличение стоимости цемента.

В соответствии с пунктами 6.1 – 6.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, и Методическими указаниями по подготовке аналитического отчета о состоянии конкурентной среды исследуемого товарного рынка расчет объемов рынков первичного жилья экономического класса и долей хозяйствующих субъектов, действующих на указанных рынках, осуществляется на основании объемов реализации (кв. м.).

Доля хозяйствующего субъекта на рынкепервичного жилья экономического класса рассчитывается на основании таблицы № 1 как выраженное в процентах отношение показателя, характеризующего реализуемый данным хозяйствующим субъектом объем жилья, к общему объему реализации жилья на рассматриваемом рынке.

Доли хозяйствующих субъектов (группы лиц) на рассматриваемых рынках определяются по итогам каждого выбранного временного интервала.

По результатам проведенного анализа установлены хозяйствующие субъекты, положение на рынке первичного жилья экономического класса которых содержит признаки доминирующего положения.

Исходя из представленной Таблицы № 1 основной объем реализации первичного жилья экономического класса в городском округе город Уфа в 2011 и 2012 гг. приходится МУП "ИСК г. Уфы" с долей 38 % и 21 % соответственно, в 2013 году - ООО "УКЗ №2 ОАО КПД" с долей 16 %.

Основной объем реализации первичного жилья экономического класса в городском округе город Стерлитамак в 2011, 2012 и 2013 гг. приходится ООО "Трест Строймеханизация-1" ОАО "Строймеханизация".

Основной объем реализации первичного жилья экономического класса в городском округе город Октябрьский в 2011, 2012 и 2013 гг. приходится ООО "Инвестстрой" ДО ОАО "Стронег".

Основной объем реализации первичного жилья экономического класса в городском округе город Нефтекамск в 2011 году приходится ООО "Руслан+", в 2012 и 2013 гг. ООО "Жилой комплекс "Солнечный".

Основной объем реализации первичного жилья экономического класса в городском округе город Стерлитамак в 2012 и 2013 гг. приходится Некоммерческая организация Фонд строительства социального жилья Республики Башкортостан.

**VII. ОПРЕДЕЛЕНИЕ УРОВНЯ КОНЦЕНТРАЦИИ ТОВАРНЫХ РЫНКОВ**

Для определения уровня концентрации товарных рынков использованы следующие показатели:

а) коэффициент рыночной концентрации (CR) - сумма долей на товарном рынке (выраженных в процентах) определенного числа (n) крупнейших хозяйствующих субъектов, действующих на данном рынке.

б) индекс рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана (HHI) - сумма квадратов долей (выраженных в процентах) на товарном рынке всех хозяйствующих субъектов, действующих на данном рынке.

Расчетные значения коэффициента индекса рыночной концентрации (CRn) и индекса рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана (HHI) при определении уровня концентрации товарного рынка реализации первичного жилья экономического класса за период 01.01.2011 г. - 01.01.2014 г.:

По городскому округу город Уфа Республики Башкортостан:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   | Коэффициент рыночной концентрации (CR) | Индекс рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана (HHI) |
|
|
|  Временной интервал | 2011 | 2012 | 2013 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Показатели | 62,22 | 45,55 | 40,69 | 2006,82 | 1023,75 | 886,08 |

По городскому округу город Стерлитамак Республики Башкортостан:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   | Коэффициент рыночной концентрации (CR) | Индекс рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана (HHI) |
|
|
|  Временной интервал | 2011 | 2012 | 2013 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Показатели | 100 | 92,71 | 84,36 | 5000,01 | 3847,95 | 2647,24 |

По городскому округу город Салават Республики Башкортостан:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   | Коэффициент рыночной концентрации (CR) | Индекс рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана (HHI) |
|
|
|  Временной интервал | 2011 | 2012 | 2013 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Показатели |  | 100 | 69,62 |  | 10000 | 3103,88 |

По городскому округу город Нефтекамск Республики Башкортостан:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   | Коэффициент рыночной концентрации (CR) | Индекс рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана (HHI) |
|
|
|  Временной интервал | 2011 | 2012 | 2013 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Показатели | 100 | 100 | 100 | 10000 | 9540,96 | 6771,82 |

По городскому округу город Октябрьский Республики Башкортостан:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   | Коэффициент рыночной концентрации (CR) | Индекс рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана (HHI) |
|
|
|  Временной интервал | 2011 | 2012 | 2013 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Показатели | 100 | 100 | 100 | 10000 | 7716,34 | 5804,66 |

На основании приведенных расчетов определен уровень концентрации товарного рынка за период 01.01.2011-01.01.2014 год:

товарный рынок реализации первичного жилья экономического класса в городах Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский в 2011-2013 гг. являлся высоко концентрированным,

товарный рынок реализации первичного жилья экономического класса в городе Уфа в 2011 и 2012 гг. являлся умеренно концентрированным, в 2013г. являлся низко концентрированным.

**VIII. БАРЬЕРЫ ВХОДА НА ТОВАРНЫЕ РЫНКИ**

Административные барьеры могут оказывать влияние либо только на издержки застройщиков, либо на издержки и на уровень конкуренции между застройщиками. Как правило, затраты на прохождение большинства административных процедур не зависят от объемов строительства, то есть увеличивают постоянные издержки. В случае их зависимости от объемов строительства увеличиваются также и предельные издержки.

При исследовании рынка были выявлены следующие проблемы, связанные с строительством и реализаций первичного жилья экономического класса:

1. *Отсутствие технических условий в информационных сообщениях о проведении торгов по продаже права аренды земельных участков для комплексного освоения, права на заключение договора о развитии застроенной территории;*
2. *Порядок выкупа земельных участков при предоставлении земельного участка для комплексного освоения территории;*
3. *Индивидуальный тариф на подключение к сетям инженерного технического обеспечения;*
4. *Отрицательное отношение участников рынка на обязательность членства в саморегулируемых организациях;*
5. *Непроведение органами местного самоуправления в течение двадцати дней со дня выдачи в* *порядке**, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома открытого конкурса по отбору управляющей организации в порядке ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.*
6. *Нежелание водоснабжающей организации заключать договоры на водоснабжение и водоотведение непосредственно с собственниками многоквартирного дома.*
7. *Несвоевременное рассмотрение заявлений об оформлении прав на земельный участок.*
8. *Неправильное определение границ земельного участка при предоставлении земельного участка под строительство.*
9. *Необоснованные препятствия со стороны сетевых организаций*

Так, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан было выявлено и пресечено нарушение пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в отказе Сетевой организации от подписания договора (дело о нарушении антимонопольного законодательства № А-73/10-14).

Спорные правоотношения возникли между хозсубъеками, и заключалось в необоснованном отказе сетевой организации от оформления акта разграничения балансовой принадлежности электрических сетей (электроустановок) и эксплуатационной ответственности сторон, являющийся неотъемлемой частью договора возмездного оказания услуг. Отсутствие акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между сетевыми организациями, препятствовало хозяйственной деятельности юридического лица, в том числе при осуществлении им деятельности по технологическому присоединению к электрическим сетям энергопринимающих устройств третьих лиц. В данном случае, были также установлены факты нарушения действиями Сетевой организации прав и законных интересов третьего лица, намеревающегося осуществить технологическое присоединение к сетям.

В соответствии с пунктом 8 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила), в целях обеспечения исполнения своих обязательств перед потребителями услуг, сетевая организация заключает договоры с иными сетевыми организациями, имеющими технологическое присоединение к объектам электросетевого хозяйства, с использованием которых данная сетевая организация оказывает услуги по передаче электрической энергии (смежными сетевыми организациями), в соответствии с разделом III Правил № 861.

В силу положений части 2 статьи 26 Федерального закона «Об электроэнергетике» оказание услуг по передаче электрической энергии осуществляется на основании договора возмездного оказания услуг, который является публичным.

Пунктом 36 Правил предусмотрено, что сетевая организация не вправе отказывать смежной сетевой организации в заключении договора.

1. Нарушения при отборе подрядных организаций по целевым программам.

Так, Управлением было рассмотрено дело, касающееся выбора подрядной организации для строительства домов в рамках реализации инвестиционного проекта комплексного освоения и развития территории малоэтажной застройки кварталов №33, №36 в с. Нагаево Октябрьского района ГО г. Уфа в рамках подпрограммы «Развитие малоэтажного жилищного строительства в Республике Башкортостан в 2011-2015 годах» Республиканской целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Республике Башкортостан в 2011-2015 годах», утвержденной Постановлением Правительства РБ от 16 декабря 2011г. №476 «О республиканской целевой программе «Стимулирование развития жилищного строительства в Республике Башкортостан в 2011-2015 годах».

Установлено, что между государственным казенным учреждением (основными целями которого является осуществление координации деятельности по строительству объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры к районам индивидуальной и массовой жилищной застройки, комплексному освоению и развитию территорий в рамках жилищного строительства в муниципальных районах и городских округах Республики Башкортостан) и участниками целевой программы были заключены договоры участия в инвестиционном проекте по малоэтажной застройке кварталов №33, №36 с. Нагаево Октябрьского района ГО г. Уфа.

Строительство осуществлялось подрядными организациями на основании соглашений государственного казенного учреждения и генеральной подрядной организацией о сотрудничестве по организации строительства индивидуальных жилых домов подрядным способом. В связи с чем, в действиях данных хозяйствующих субъектов было выявлено нарушение п.3 ч. 4 ст. 11 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, в договорах участия в инвестиционном проекте по малоэтажной застройке кварталов №33, №36 с. Нагаево Октябрьского района ГО г. Уфа было предусмотрено, что выполнение работ по строительству объекта осуществляет уполномоченная оператором подрядная организация.

Таким образом, у заявителей отсутствовала возможность в выборе подрядной организации. Подрядные организации выбирались Государственным казенным учреждением в соответствии с приказом, без проведения конкурсных процедур. Учитывая тот факт, что рынок предоставления работ по строительству индивидуальных жилых домов подрядным способом является конкурентным, то заключение соглашений с определенными подрядными организациями без проведения конкурсных процедур привело к ограничению конкуренции на данном рынке.

В связи с изложенным, государственное казенное учреждение решением Управления признано нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Анализ отдельных республиканских нормативно-правовых актов показал ряд положений, которые могли способствовать ограничению конкуренции на строительном рынке. Так, 29 июля 2011 г. Правительством Республики Башкортостан было издано Постановление № 254 «О порядке бесплатного предоставления земельных участков социально ориентированным некоммерческим организациям, созданным государственными унитарными предприятиями Республики Башкортостан», в соответствии с которым предоставление земельных участков социально ориентированным некоммерческим организациям, созданным государственными унитарными предприятиями, осуществлялось без торгов.

Кроме того, согласно Постановлению Правительства Республики Башкортостан от 16 апреля 2012 г. № 110 «Об утверждении порядка определения объема и предоставления субсидий из бюджета Республики Башкортостан некоммерческим организациям, созданным государственными унитарными предприятиями Республики Башкортостан, для строительства жилья экономического класса» для строительства жилья эконом класса субсидии могут предоставляться только некоммерческим организациям, созданным государственными унитарными предприятиями Республики Башкортостан. Особое значение имеет то, что критериям, по которым могут быть предоставлены бесплатные земельные участки и субсидии, удовлетворяет единственная организация — Фонд строительства социального жилья Республики Башкортостан.

Признаки предоставления преференции были выявлены Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан, которое в дальнейшем поддержала и ФАС России. Правительство Республики Башкортостан было признано виновным в нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в результате принятия указанных выше Постановлений. Было выдано предписание о совершении в срок до 18 февраля 2013 г. действий, направленных на устранение нарушений.

Дополнительно можно отметить действия Администрации г. Уфы в части составления публичного Реестра добросовестных застройщиков, в который вошли 9 компаний (из более чем ста, работающих в городе), треть из которых оказалась подконтрольна самой мэрии. Власти города решили, что приобретение жилья у отобранных компаний несет менее серьезные риски для дольщиков. Управление увидело в этом признаки ограничения конкуренции и потребовало устранить нарушение, удалив с официального сайта мэрии реестр, ставящий застройщиков в неравное положение. Сомнения вызвала и объективность реестра, включавшего компании, на которые поступали жалобы, что означает несоответствие этих организаций требованиям, сформулированным мэрией в качестве критерия для попадания в список. Позиция Башкортостанского УФАС России подтверждена решением арбитражного суда.

Таким образом, наиболее заметной проблемой строительного рынка Башкортостана в послекризисный период были административные ограничения, обеспечившие экономически необоснованные и неоправданные преимущества отдельным участникам рынка.

Данная сложившаяся судебная практика имеет большое значение не только для правоприменительной деятельности в области антимонопольного законодательства, но и для социально-экономического развития Республики,  создания равных условий для развития бизнеса и конкуренции, развития добросовестных отношений в сфере строительства доступного жилья, сохранения участников строительного рынка, привлекаемых  Фондом строительства социального жилья в качестве подрядчиков, вследствие чего оказавшихся, на грани банкротства.

Определение барьеров входа на товарный рынок представляет собой процедуру выявления обстоятельств или действий, препятствующих или затрудняющих и ограничивающих хозяйствующим субъектам начало деятельности на товарном рынке и включает следующие действия:

- выявление наличия (или отсутствия) барьеров входа на рассматриваемый товарный рынок;

- определение преодолимости выявленных барьеров входа на рассматриваемый товарный рынок.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, при анализе состояния конкурентной среды на рынке реализации первичного жилья экономического класса за период 01.01.2011 г. - 01.01.2014 г. в административно-территориальных единицах Республики Башкортостан с численностью населения более 100 тыс. человек (в городских округах городов Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский) с учетом мнения участников рынка к барьерам входа на рынок можно отнести:

1) экономические ограничения, в том числе:

- необходимость осуществления значительных первоначальных капитальных вложений, связанных с получением правоустанавливающих документов, в том числе, разрешения на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию, а также расходы на подключение к инженерно-техническим коммуникациям при длительных сроках их окупаемости;

- необходимость вложения финансовых средств на приобретение строительных материалов и выполнение строительно-монтажных работ;

- издержки выхода с рынка, включающие инвестиции, которые невозможно возместить при прекращении хозяйственной деятельности;

- расходы на рекламные мероприятия в целях продвижения товара.

2) административные ограничения, в том числе:

- трудности в получении земельных участков;

- отсутствие информации о технических условиях и стоимости подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, в связи с чем

- необходимость привлечения дополнительных инвестиционных вложений для финансирования расходов, необходимых для технологического присоединения/подключения объектов жилищного строительства,

- возложение на победителя аукциона (застройщика) обязанности оплачивать расходы по организации инженерно-технического обеспечения подключения к сетям,

- сложности с подключением к сетям инженерно-технического обеспечения, связанные с высоким износом инженерно-технической инфраструктуры,

- пробелы в действующем законодательстве;

- стандарты, предъявляемые к качеству.

Преодолимость барьеров входа на товарный рынок оценивается на основе сроков и величины затрат на преодоление таких барьеров. Барьеры входа на товарный рынок считаются преодолимыми, если затраты на преодоление барьеров входа на рассматриваемый товарный рынок экономически оправдываются доходами (преимуществами), которые получит (предполагает получить) хозяйствующий субъект, собирающийся войти на данный товарный рынок.

Анализ существующих экономических и иных барьеров входа на рынок с точки зрения возможности хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом рынке, расширить свои производственные мощности, а также возможности потенциального продавца стать полноценным участником рынка, соотношение первоначальных затрат, существующего спроса и сроков окупаемости капитальных вложений позволяет сделать вывод о том, что барьеры входа можно охарактеризовать как средние или преодолимые.

**IX. ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ КОНКУРЕНЦИИ НА ТОВАРНЫХ РЫНКАХ**

Проведенный анализ на рынке реализации первичного жилья экономического класса за период 01.01.2011 г. - 01.01.2014 г. в административно-территориальных единицах Республики Башкортостан с численностью населения более 100 тыс. человек, таких как городской округ город Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский показал, что товарный рынок в 2011, 2012 и 2013 гг. являлся высоко концентрированным. Товарный рынок реализации первичного жилья экономического класса в городе Уфа в 2011 и 2012 гг. являлся умеренно концентрированным, в 2013г. являлся низко концентрированным.

В структуре формирования стоимости жилья основная доля затрат в себестоимости 1 кв. м жилья лежит на стоимости строительных материалов и выполнения строительно-монтажных работ, что является экономическим барьером входа на рынок реализации первичного жилья экономического класса.

**Интенсивность конкуренции** (profit elasticity – PE) в некоторых регионах России рассчитан на основе данных Росстата:



Согласно представленной таблице состояние конкуренции в Республике Башкортостан после 2009 года ухудшилось.

**Оценка конкурентной среды в строительстве в Республике Башкортостан** (%) по данным Росстата:



По диаграмме видно, что сразу после 2009 года конкуренция росла и достигла пика во втором квартале 2011 года, после чего стала стремительно сокращаться. В настоящее время наблюдается рост конкуренции.

Данный фактор входа на рынок преодолим в случае наличия финансовой возможности у застройщика привлечения собственных и (или) заемных капитальных вложений.

Кроме того, барьером входа на рынок являются вышеуказанные пробелы в действующих нормативных актах, регламентирующих вопросы, связанные со строительством и реализацией жилья.