

СЧЕТНАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«30» октября 2014 г.

№ ОМ-183/13-03

ОТЧЕТ

**о результатах экспертно-аналитического мероприятия
«Оценка стоимости и состава затрат на строительство жилых
(многоквартирных) домов (жилых помещений) по регионам Российской
Федерации, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией
аварийного жилищного фонда, в рамках реализации Указа Президента
Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению
граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и
повышению качества жилищно-коммунальных услуг»
(утвержден Коллегией Счетной палаты Российской Федерации
протокол от 23 октября 2014 г. № 48/К (994), п. 2)**

1. Основание для проведения мероприятия: пункт 2.2.5.2 Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2014 год.

2. Предмет мероприятия: анализ стоимости и состава затрат на строительство жилых домов по регионам Российской Федерации по поручению Администрации Президента Российской Федерации.

3. Цель (цели) мероприятия: оценка стоимости и состава затрат на строительство 1 кв. метра жилых домов различного типа по регионам Российской Федерации с целью выявления потенциальных возможностей для их оптимизации и снижения затрат (с подготовкой предложений в доклад Президенту Российской Федерации).

Вопросы:

1. Анализ состава затрат на строительство жилых домов по их видам и элементам (укрупненным конструктивам).

2. Анализ стоимости строительства 1 кв. метра жилых домов по их видам с раскладкой по элементам (укрупненным конструктивам) зданий и сопутствующим строительству затрат по функциям Подрядчика, Заказчика и Застройщика.

3. Анализ стоимости строительства 1 кв. метра жилого дома в зависимости от инфраструктурных, административных и финансовых обременений.

4. Выявление потенциальных возможностей для оптимизации и снижения затрат на строительство 1 кв. метра жилого дома.

5. Подготовка предложений в доклад Президенту Российской Федерации по оптимизации затрат, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда.

4. Объект (объекты) мероприятия:

4.1. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (по запросу).

4.2. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (по запросу).

4.3. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (выборочно по запросам).

5. Исследуемый период: 2013 год, истекший период 2014 года.

6. Сроки проведения мероприятия: сентябрь – октябрь 2014 года.

7. Результаты мероприятия

Одними из основных показателей государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 (далее – госпрограмма), являются:

снижение средней стоимости 1 кв. метра жилья на первичном рынке с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к уровню 2012 года);

средняя стоимость 1 кв. метра жилья на первичном рынке.

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» (далее – Указ № 600) Правительству Российской Федерации в качестве целевой задачи поручено

обеспечить снижение стоимости 1 кв. метра жилья (абзац пятый подпункта «б» пункта 1 Указа № 600).

Анализ текущего состояния по достижению показателей снижения стоимости 1 кв. метра жилья, а также выводы и предложения по исполнению Указа № 600 проведены в ходе настоящего экспертно-аналитического мероприятия.

7.1. Анализ состава затрат на строительство жилых домов по их видам и элементам (укрупненным конструктивам)

При анализе состава затрат использованы действующие сметные нормативы и показатели строительства объектов капитального строительства, а также были рассмотрены материалы заключений государственной экспертизы цен на строительство по адресным привязкам жилых домов, принятых в качестве аналогов (объектов – представителей) с наиболее широко применяемыми конструктивными решениями и элементной базой строительных материалов.

В результате анализа определены наиболее широко распространенные виды конструкций, а именно:

- 1) для многоэтажных зданий:
 - крупно-панельное домостроение (КПД);
 - монолитно-каркасный дом (МКД);
- 2) для малоэтажных домов:
 - дома с ограждающими конструкциями из газобетонного блока;
 - дома с ограждающими конструкциями из керамического кирпича.

Таблица 1 по выбранным для анализа наиболее характерным видам конструкции жилых зданий позволяет сравнить удельные затраты по основным конструктивным элементам.

Таблица 1

Структура затрат на строительство жилого здания по типу применяемых конструкций

(тыс. руб/м²)

№ п/п	Состав работ и затрат по укрупненным конструктивным элементам	Тип конструкции здания			
		Многоэтажные		Малозэтажные с ограждающими конструкциями	
		КПД	МКД	газобетон	кирпич
1	Подготовка территории	2,0	2,0	2,3	2,3
2	Фундамент	2,8	3,4	3,3	3,8
3	Каркас	16,8	25,2	11,7	12,2
4	Кровля	1,3	1,3	2,2	2,2
5	Отделочные работы	2,3	2,8	2,7	3,2
6	Внутренние инженерные сети	3,7	4,5	4,5	4,8
7	Наружные сети	0,6	0,6	0,4	0,4
8	Благоустройство территории	2,6	2,6	2,5	2,5
9	Проектные и прочие работы	3,1	4,7	4,5	4,5
	Итого себестоимость	35,2	47,1	34,1	35,9

В состав себестоимости строительства включены затраты, относимые непосредственно к затратам на строительство здания. Затраты на строительство малоэтажных зданий различных конструкций сопоставлены в пределах одного региона.

Для индивидуального малоэтажного строительства выбор ограждающей конструкции значительно не влияет на себестоимость здания и в большей степени продиктован другими ограничениями застройщиков, такими как:

доступность к эффективным и экономически выгодным видам строительных материалов (для стен – кирпич, газобетонный блок и др.);

скорость (затраты времени) производства строительного-монтажных работ и т. п.

Затраты на строительство многоэтажного дома значительно ниже при крупнопанельном домостроении. Это достигается за счет таких конструктивных элементов, как ограждающие конструкции каркаса здания, отделочные работы, внутренние инженерные сети и прочие работы, которые выполняются на заводской площадке. Основное влияние на удорожание строительства монолитно-каркасного здания оказывают затраты на вертикальный транспорт бетонных смесей, трудоемкость устройства ограждающих конструкций и отделки фасадов.

Таким образом, Застройщики при выборе вида конструкции здания руководствуются следующими факторами (значимость по убывающей):

вид разрешенного использования земли (малоэтажная или многоэтажная застройка);

разрешенная по градостроительной документации плотность застройки;

наличие и технологические возможности строительной индустрии региона;

доступность, виды и стоимость мелко-штучных строительных материалов;

трудоемкость предполагаемых видов строительно-монтажных работ.

По запросам от субъектов Российской Федерации получены данные о сложившейся практике выбора вида конструкций здания, о практике применения технологических методов строительно-монтажных работ, а также об элементах конструкций по видам применяемых строительных материалов.

Далее в таблице 2 приведен анализ затрат на строительство зданий однотипной конструкции путем сопоставления их в различных регионах.

Таблица 2

Стоимость строительства однотипной конструкции (по данным регионов) за 2013 и 2014 г.

(тыс. рублей/м²)

№ п/п	Состав работ и затрат	Объекты мероприятия (по запросу)						
		КПД			МКД		Кирпичный дом	
		г. Москва	г. Санкт-Петербург	г. Новосибирск	г. Санкт-Петербург	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Калининград
1	Подготовка территории строительства	1,6	0,7	0,3	0,1	0,3	0,3	0,2
2	Строительно-монтажные работы	37,1	42,6	26,8	34,6	29,6	28,5	25,2
3	Себестоимость строительства	44,3	46,1	29,7	37,6	32,8	31,9	33,3
4	Плата за землю	-	-	3	-	3,3	3,2	0,1
5	Технические условия	0,3	3	4,4	3,5	4,6	4,7	1,4
6	Административные обременения	0,5	-	0,2	-	0,2	0,2	-
7	Итого плановая стоимость строительства	45,1	49,1	37,2	41,2	41,1	39,9	34,1
8	Средняя рыночная стоимость нового жилья	-	56,1	48,2	56,1	48,2	48,2	43,7
9	Средняя удельная стоимость по контрактам	45,1	49,9	35,5	41,2	35,5	35,5	35,7

Из таблицы видно, что себестоимость строительства здания между исследуемыми регионами варьируется до 1,5 раза (от 35,5 до 49,9 тыс. рублей за один кв. метр), а в Москве на МКД доходит до 74,2 тыс. рублей за 1 кв. метр.

Наиболее значительный разброс стоимости в затратах на строительномонтажные работы и по инженерным сетям.

Сравнительный анализ данных конструктивных элементов показывает, что здесь определяющим фактором является стоимость подрядных работ (монолит, вертикальный транспорт и т. д.) и строительных материалов местного производства (инертные строительные материалы, бетон, материалы утепления и отделки фасадов и т. д.), в конечном счете, стоимость трудовых ресурсов на региональном рынке строительных работ.

7.2. Анализ стоимости строительства 1 кв. метра жилых домов по их видам с раскладкой по элементам (укрупненным конструктивам) здания и сопутствующих строительству затрат по функциям Подрядчика, Заказчика и Застройщика

В ходе проведения экспертно-аналитического мероприятия рассмотрены материалы по составу и затратам для законченных строительством зданий, из которых видно, что затраты на строительство жилых домов, независимо от конструктивного типа, увеличиваются на величину расходов, связанных с платежами, которыми обременяется Заказчик строительства при приобретении прав на земельный участок и при оформлении присоединения его к наружным инженерным сетям и центрам питания (внешние затраты).

Так, за земельный участок различной комбинации, формы и наименования, оплачиваются:

- право выкупа и (или) аренды земельного участка под застройку;
- компенсация прежним правообладателям (собственникам);
- право на изменение категории и (или) вида разрешенного использования земли;
- право за заключение договора аренды земельного участка;
- текущие (квартальные) арендные платежи.

Виды платежей, их стоимость и объем суммарных затрат сумма в целом отражают исключительно региональные особенности и могут существенно влиять на разброс стоимости 1 кв. метра однотипных зданий.

Заказчик-Застройщик также несет затраты при присоединении к следующим видам инженерных сетей:

прокладка электрических сетей и плата за присоединенную мощность;

прокладка тепловых сетей и плата за присоединенную мощность;

прокладка сетей газопровода;

прокладка сетей водоснабжения и канализации и плата за присоединенную мощность;

прокладка водостоков;

устройство телекоммуникационных сетей.

Присоединение к инженерным сетям оплачивается по различным основаниям, например:

за присоединение мощности (электрической, тепловой);

за обеспечение присоединения к внешним сетям «согласно тарифу», который может включать физическое производство работ по подключению;

за заключение договора на присоединение и т. п.

Наличие, виды и стоимость платежей за присоединение к инженерным сетям определяется органами тарифного регулирования и имеют исключительно региональные особенности и существенно влияют на удорожание себестоимости 1 кв. метра здания.

Принимая во внимание, что экспертно-аналитическое мероприятие проводилось в сжатые сроки, в большинстве случаев от органов исполнительной субъектов Российской Федерации и контрольно-счетных органов получены ответы об отсутствии оперативной и систематизированной информации и о необходимости дополнительного времени на сбор запрошенной информации о стоимости строительства 1 кв. метра жилых домов по их видам.

Данный факт свидетельствует об отсутствии в большинстве регионов постоянного контроля и соответствующего анализа себестоимости затрат, а также об отсутствии программ развития промышленных мощностей по производству материалов и конструкций, влияющих на строительство и формирование себестоимости 1 кв. метра жилья.

Кроме того, установлены следующие факторы, также влияющие на размер сопутствующих строительству затрат:

отсутствие в субъектах Российской Федерации и Федеральном фонде реформирования ЖКХ на должном уровне организации работы по юридической и

технической подготовке (формированию) земельных участков под застройку жилыми домами для нужд переселения граждан из аварийного и ветхого жилого фонда;

несформированность земельных участков, предоставляемых на конкурс, для реконструкции застроенных территорий, для реализации генеральных планов застройки территорий, а также обременение предполагаемых участков строительства (или смежных земельных участков) правами других лиц на здания и сооружения, влияющих на застройку;

отсутствие опережающей инженерной подготовки и развития инфраструктуры на земельных участках, предоставляемых на конкурсы по всем видам застройки.

7.3. Анализ стоимости строительства 1 кв. метра жилого дома в зависимости от инфраструктурных, административных и финансовых обременений

Анализ материалов по завершенным строительством объектам в рамках проведенных ранее контрольных мероприятий и, по данным субъектов Российской Федерации, подтверждает, что стоимость 1 кв. метра здания увеличивается на расходы Застройщика, связанные с наличием административных обременений и финансовыми затратами при использовании заемных средств (прямые издержки Застройщика), а также на величину прибыли Застройщика от реализации построенного объекта.

К инфраструктурным и административным затратам можно отнести различного рода обременения Застройщика оплатой или строительством дополнительно к объекту (объектам) жилищного строительства объектов социального и (или) транспортного назначения, например:

дорог за пределами благоустроительных работ в границах собственной застройки;

зданий социально-бытового назначения (детские сады, школы, больницы, поликлиники и др.).

Как правило, такого рода обременения включаются в состав инвестиционного договора между Застройщиком и администрацией муниципального образования.

К затратам финансового характера следует отнести:

стоимость оформления банковских гарантий;

расходы, связанные с обслуживанием заемных средств (проценты по кредиту);

услуги оценщиков, фирм технической инвентаризации, страховых агентов, риэлторов и т. д.

При осуществлении строительства за счет средств консолидированных бюджетов в целях расселения аварийного и ветхого фонда согласно Указу № 600 многие из перечисленных видов затрат не возникают и соответственно не влияют на удорожание себестоимости 1 кв. метра жилого помещения.

Вместе с тем анализ ответов от администраций и контрольно-счетных органов показал, что основное количество жилой площади для нужд переселения не строится по государственному (муниципальному) заказу, а приобретается на открытом рынке.

Таким образом, в цену продаж жилого помещения включены все перечисленные издержки и прибыль Застройщика.

7.4. Выявление потенциальных возможностей для оптимизации и снижения затрат на создание 1 кв. метра жилого дома

Анализ информации, представленной администрациями и контрольно-счетными органами субъектов Российской Федерации, позволяет сделать вывод, что в субъектах Российской Федерации отсутствуют постоянно действующий мониторинг и системный подход к анализу затрат на строительство.

Так, согласно аналитическим данным Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства расселение граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда в 2013 году обеспечивается четырьмя способами:

приобретением на первичном рынке – 68,9 %;

строительством – 22,5 %;

приобретением на вторичном рынке – 1,5 %;

выкупом помещений – 7,1 %.

Таким образом, в 2014 году только 22,5 % аварийного фонда ликвидируется по оптимальной стоимости, а 77,5 % несут в себе затраты по всем перечисленным издержкам.

В полученных материалах административные и контрольно-счетные органы в основном апеллируют понятиями:

средняя рыночная стоимость жилья;

удельная стоимость 1 кв. метра по заключенным контрактам;
цена закупки для нужд переселения и т. п.

Любое из этих понятий говорит о том, что во многих субъектах Российской Федерации оперативная информация есть только о текущей стоимости на рынке продаж жилых помещений.

При этом должного внимания оценке объективности формирования стоимости приобретаемых жилых помещений и соответственно использованию возможностей оптимизации затрат на этапе строительства жилья не уделяется.

Определение стоимости 1 кв. метра жилья ежеквартально осуществляется Минстроем России по методике, утвержденной приказом Госстроя от 5 марта 2013 г. № 66/ГС, в том числе учитывающей среднестатистические данные о рыночной стоимости приобретения жилья по субъектам Российской Федерации. Данные о стоимости, устанавливаемые Минстроем России, не обладают достаточной степенью объективности и достоверностью.

В таблице 3 приведен сравнительный анализ стоимости приобретения жилья.

**Стоимость приобретения жилья по регионам
Российской Федерации (выборочно)**

(тыс. рублей/м²)

№ п/п	Регионы	Стоимость приобретения жилья по регионам Российской Федерации				
		2013 год <i>(по данным Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС))</i>			2014 год	
		минимальная	максимальная	средняя	фактически за первое полугодие 2014 года (по данным Росстата)	плановая стоимость на IV квартал по приказу Министра России **
1	Белгородская область	24,1	29,7	26,3	40,3	32,4
2	Калининградская область	21,4	44,2	36,4	35,4	31,9
3	Калужская область	32,2	34,6	34,5	32,1	39,2
4	Красноярский край	27,8	34,6	34,3	40,8	39
5	Курская область	*	*	*	22,7	25,6
6	Московская область	18,8	54,9	36,5	55,2	51,2
7	Нижегородская область	17,3	37,9	32,8	39,3	38,6
8	Новосибирская область	30	37,5	34,2	39,6	38
9	Республика Бурятия	27,2	29,4	28,9	32,8	32,2
10	Республика Карелия	*	*	*	43,2	40,1
11	Республика Татарстан	27,6	27,6	27,6	39,8	32,7
12	Ростовская область	10,7	113,6	31	33,9	34,9
13	Саратовская область	8,4	24,9	23,5	26,8	27
14	Сахалинская область	45,9	97,5	58,2	59,6	52
15	Ставропольский край	24,3	24,5	24,5	22,5	25,4
16	г. Москва	*	*	*	46,5	90,4
17	г. Санкт-Петербург	*	*	*	51,5	56,2

*В Фонде РЖС информация отсутствует.

** Приказ Министра России от 15 сентября 2014 г. № 552/пр

Из сравнительного анализа затрат на приобретение жилья следует что:

- 1) существует широкий диапазон (разброс) стоимости 1 кв. метра как в пределах одного региона, так и между субъектами Российской Федерации;
- 2) существует значительное превышение стоимости 1 кв. метра приобретаемого жилья над прямыми затратами на строительство;
- 3) отсутствует системный мониторинг цен, стоимости и состава затрат на строительство как на федеральном, так и на региональных уровнях;

4) основным инструментом реализации мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» за счет средств консолидированных бюджетов является приобретение на внутреннем региональном рынке.

5) в цену продаж входят многочисленные обременения стоимости 1 кв. метра косвенными затратами, а именно:

за подготовку градостроительной документации по застройке территории в целом;

за техническое освобождение территории застройки от имущественных обременений;

за использование земельного участка под строительство;

за технологическое присоединение (мощность) к внешним энергетическим и коммунальным сетям;

за инженерную инфраструктуру (техническое обеспечение застройки);

за развитие социально-транспортной инфраструктуры муниципального образования;

за финансовое обеспечение строительства и связанные с ним обременений.

Указанные факторы являются индивидуальными и определяются отражением конкретных условий характеризующих земельный участок и условия предполагаемого строительства.

Кроме того, в цену продаж включены накладные расходы и прибыль Застройщика, которые могут быть высокими при наличии локальной монополизации.

Каждый из факторов существенно влияет на конечную цену продаж жилых помещений, о чем говорят полученные данные. Так, например, в Ростовской области стоимость приобретения жилья в 2013 году находилась в диапазоне от 10,7 до 113,6 тыс. рублей за 1 кв. метр.

Учитывая индивидуальность указанных факторов, невозможность их нормирования целесообразно указанные виды расходов исключить из структуры

цены на строительную продукцию или перевести на иные источники финансирования.

7.5. Предложения к докладу на заседании рабочей группы Комиссии при Президенте Российской Федерации по мониторингу достижения целевых показателей социально-экономического развития Российской Федерации по оптимизации затрат, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда

Исходя из изложенного предлагаются следующие меры по снижению стоимости строительства жилых домов, предназначенных для нужд переселения граждан из аварийного жилищного фонда:

7.5.1. Руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, Фонду содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства:

7.5.1.1. Активизировать работу по увеличению доли расселения граждан из аварийного жилищного фонда непосредственно за счет строительства нового жилья.

7.5.1.2. Организовать работу по опережающей юридической и технической подготовке (формированию) земельных участков под застройку с целью:

исключения из затрат Застройщика расходов на оплату стоимости земельного участка и обременений, требующих компенсации;

обеспечения опережающего развития систем инженерного обеспечения за счет средств бюджетов и внебюджетных источников (с использованием системы долгосрочного тарифного регулирования) без привязки затрат к расходам на жилищное строительство.

7.5.2. Руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации и Фонду содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства:

7.5.2.1. Организовать:

постоянно действующий мониторинг цен на первичные строительные ресурсы (услуги), строительные материалы, изделия, технологии и конструкции;

формирование долгосрочных и среднесрочных программ организации строительства жилой площади экономического класса на территориях субъектов федерации (по каждому муниципальному образованию) с разработкой мер по опережающей градостроительной, инженерной подготовке территории предполагаемого строительства (реконструкции застроенной территории) исходя из

заданий госпрограммы и установленных нормативов;

формирование объемных показателей предполагаемого строительства (в том числе жилья экономического класса) с открытой публикацией данных на официальных сайтах субъектов Российской Федерации;

постоянно действующий мониторинг и системный анализ ценообразования в строительстве на всех этапах формирования затрат Подрядчиков, Заказчиков и Застройщиков;

разработку мероприятий по системному стимулированию снижения цены приобретения жилья для нужд переселения из аварийного жилищного фонда.

7.5.2.2. Обеспечить проведение конкурсных процедур по закупкам с жестким контролем за соблюдением требований Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

7.5.3. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

обеспечить разработку программы мероприятий для создания условий развития строительной индустрии, строительства и реконструкции предприятий по производству эффективных и ресурсосберегающих материалов, изделий и конструкций;

обеспечить формирование банка данных проектов для типового, повторного применения, применения оптимальных стандартизированных, и эффективных проектных и технологических решений;

проработать вопрос и представить предложения по созданию реестра данных первичных оптовых цен поставщиков первичных ресурсов и строительных материалов, изделий, технологий и конструкций, продукция которых преобладает на региональных рынках строительства и (или) профильных товарно-сырьевых биржах, с прогнозной индексацией цен для территориальных рынков по соответствующим отраслевым группам строительных материалов;

подготовить мероприятия по развитию и стимулированию рынка строительства жилья экономического класса через региональные программы, под прогнозные оценки и потребности по каждому региону и муниципальному образованию исходя из нормативных (и программных) показателей на перспективу.

7.5.4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с руководителями органов государственной власти субъектов Российской Федерации:

обеспечить развитие региональных рынков строительных материалов и эффективных конструкций с целью устранения локальных дефицитов материалов изделий и конструкций;

организовать мониторинг и публикацию информации по ценам на строительные материалы и оптимальную готовую строительную продукцию.

8. Выводы

8.1. В большинстве субъектов Российской Федерации оперативная информация о стоимости строительства жилой площади, отсутствует.

8.2. Субъекты Российской Федерации оперируют только показателями о текущей фактической стоимости 1 кв. метра жилья на рынке продаж жилых помещений.

Определение стоимости 1 кв. метра жилья ежеквартально осуществляется Минстроем России по методике, утвержденной приказом Госстроя от 5 марта 2013 г. № 66/ГС, также построенной на учете среднестатистических данных о рыночной стоимости приобретения жилья по субъектам Российской Федерации. Данные о стоимости, устанавливаемые Минстроем России не обладают достаточной степенью объективности и достоверностью.

При этом должного внимания оценке объективности формирования стоимости приобретаемых жилых помещений и соответственно использованию возможностей оптимизации затрат на этапе реализации программных мероприятий в Минстрое России и субъектах Российской Федерации не уделяется.

8.3. Минстроем России, субъектами Российской Федерации и Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства не организованы постоянно действующий мониторинг и системный анализ ценообразования в строительстве.

Системные меры, направленные на снижение издержек, преодоление дефицитов ресурсов и подрядных мощностей, внедрение современных

конструктивных решений, преодоление локального монополизма и другие факторы влияющие на показатели стоимости строительства, не применяются.

8.4. По сравнительным данным, в регионах имеется значительный диапазон (разброс) стоимости приобретения жилья за 1 кв. метр жилья (таблица 4, приложение № 2 к отчету).

8.5. Разброс стоимости приобретаемого жилья необъективно велик и доходит до десятикратного размера в пределах одного субъекта Российской Федерации.

8.6. Основным способом для отселения граждан из аварийного жилого фонда является приобретение жилья на первичном рынке (68,9 %).

При этом субъекты Российской Федерации вынуждены приобретать жилье по рыночным ценам, которые ввиду отсутствия диверсификации рынка ограниченности предложений являются в основном завышенными.

8.7. Наиболее экономичный способ выполнения поручения Президента Российской Федерации В.В.Путина по расселению и ликвидации аварийного жилого фонда – новое строительство по проектам с оптимизированной и контролируемой конкурентной ценой, с заданными потребительскими качествами и без обременений (земельных, социальных, инженерных и пр.).

8.8. Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» (далее - Указ № 600) поручено до 2018 года обеспечить доступным и комфортным жильем 60 % российских семей и создать возможность улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет.

За стандарт по общей площади жилого помещения принята квартира площадью 54 кв. метра.

Из проведенного прогнозного расчета достижения поставленных целей (коэффициент доступности жилья в 2015 году 2,5) можно сделать следующие выводы:

8.8.1. Как правило, средняя стоимость жилья, приобретенная по программам переселения граждан из жилых помещений, признанных аварийными, ниже, чем

средняя стоимость продаж жилых помещений в регионах, по данным Росстата, что видно из таблицы 5 (приложение № 3).

8.8.2. Созданы предпосылки для реализации задач поставленных Указом № 600, по обеспечению жильем экономического класса. Условия отнесения жилой площади к категории жилья экономического класса по уровню комфортности определены Приказом Минстроя России от 5 мая 2014 г. № 223/пр. Данную практику и технологии необходимо расширять (ограничено 25 тыс. кв. метров до 1 июля 2017 г., из расчета 5 млн. кв. метров в год).

8.9. Для расширения практики строительства жилья экономического класса необходимо:

8.9.1. Нормативно определить категории граждан Российской Федерации, которым предоставляется возможность приобретения жилья экономического класса (включая граждан переселяемых из аварийного жилья), порядок постановки их на учет и определения иных объемов потребностей жилой площади для государственных нужд.

8.9.2. Во всех субъектах Российской Федерации обеспечить формирование среднесрочных региональных программ строительства жилья экономического класса (по муниципальным образованиям) по годам в соответствии с объемами потребности жилья экономического класса и требованиями госпрограммы с соблюдением следующих обязательных требований к формируемым земельным участкам:

наличие градостроительного обеспечения (разработка генеральных планов, проектов планировок);

разработка схем инженерно-транспортного обеспечения;

публикация программ и показателей градостроительной документации по предполагаемому строительству по годам;

формирование земельных участков и оформление права безвозмездного пользования (освобождение от прав предыдущего пользования при необходимости) на период строительства;

проведение конкурсных процедур на право заключения договоров безвозмездного пользования земельными участками (аукционов) по «голландскому методу» (на понижение цены) и установление требований о наличии опыта в сфере строительства к участникам конкурсных процедур.

8.9.3. Для снижения затрат на возведение жилья экономического класса за счет средств бюджетов и средств граждан льготных категорий необходимо:

предоставлять земельные участки для обеспечения комплексной застройки из числа свободных земель находящихся в муниципальной или региональной собственности (или предварительно освобожденных за счет средств соответствующих бюджетов);

обеспечивать развитие инженерно-транспортной (внеплощадочной) инфраструктуры и создание мощностей головных сооружений за счет внебюджетных источников, инвестиционных составляющих тарифов предприятий коммунальной отрасли (долгосрочное тарифное регулирование), включая средства ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», (или средств бюджетов соответствующих уровней) в объемах, необходимых для присоединения нагрузок планируемого объема ввода жилых домов;

предоставлять разрешение на приобретение жилой площади гражданам, нуждающимся в социальной поддержке и защите. В указанном жилом фонде приобретать жилую площадь для переселения из аварийного жилья и иных государственных нужд.

8.9.4. Анализ государственных элементных сметных норм (ГЭСН) показал отсутствие должной актуализации по видам работ, по применяемым конструктивным решениям и современным материалам и прогрессивным технологиям, применяемым в строительстве.

Для решения этого вопроса необходимо создать при Минстрое России:

реестры ценовых характеристик 1 кв. метра жилья различных типов и вариантов исполнения (в том числе по набору квартир) из постоянно обновляемой библиотеки жилищных проектов (конструктивных схем), рекомендуемых для

применения в базисных ценах с публикацией показателей пересчета в текущий уровень цен по территориям ежеквартально одновременно с данными по среднерыночным ценам (формирование данных о нормативной цене 1 кв. метра жилья для каждого субъекта Российской Федерации);

сборник оптимальных показателей сметной стоимости в базисных ценах (для пересчета в уровень региональных текущих цен) для формирования стартовых цен на аукционах.

8.9.5. Для развития конкуренции, преодоления локального монополизма и ликвидации территориальных диспропорций на строительном рынке необходимо обеспечить:

введение практики формирования открытых и публичных региональных баз данных на первичные строительные материалы и ресурсы (с целью анализа и сопоставления ценовых характеристик, выявления диспропорций, разброса цен, дефицитов);

совершенствование системы формирования актуальной базы государственных элементных сметных нормативов (ГЭСН) с отражением новых, современных технологических решений, материалов и решений для применения по всей территории Российской Федерации;

разработку региональных программ стимулирования развития стройиндустрии исходя из анализа дефицитов строительных материалов и ресурсов и фактов превышения цен на ресурсы и материалы на региональных рынках;

формирование библиотеки проектов (типажей или проектов повторного применения) с наилучшими конструктивными и технологическими решениями с учетом региональной специфики (по зонам), в том числе для сейсмоустойчивых районов и для районов Крайнего Севера.

9. Предложения

9.1. Направить информацию об основных итогах экспертно-аналитического мероприятия в Комиссию при Президенте Российской Федерации по мониторингу

достижения целевых показателей социально-экономического развития Российской Федерации, определенных Президентом Российской Федерации.

9.2. Направить информационное письмо в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

9.3. Направить информационное письмо в Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.

9.4. Направить информационное письмо в Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

9.5. Направить отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия в Совет Федерации и Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

- Приложение:
1. Перечень законов и иных нормативных правовых актов, выполнение которых проверено в ходе экспертно-аналитического мероприятия, на 4 л. в 1 экз.
 2. Таблицы 4 и 5 на 2 л. в 1 экз.

Аудитор



Ю.В.Росляк

Приложение № 1
к отчету по результатам
экспертно-аналитического
мероприятия

ПЕРЕЧЕНЬ
законов и иных нормативных правовых актов, исполнение которых
проверено в ходе контрольного мероприятия

№ п/п	Название законов и иных нормативных правовых актов с указанием даты документа и номера
1	2
1.	Бюджетный кодекс Российской Федерации (с изменениями).
2.	Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями).
3.	Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями).
Федеральные законы Российской Федерации:	
4.	от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями);
5.	от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (с изменениями);
6.	от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
7.	от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
8.	от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изменениями);
9.	от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (с изменениями);
Указы Президента Российской Федерации:	
10.	7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».
Постановления Правительства Российской Федерации:	
11.	от 15 апреля 2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»
12.	от 17 декабря 2010 г. № 1050 «Об утверждении Федеральной целевой

	программы «Жилище» на 2011 – 2015 годы»;
13.	от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
	Государственные сметные нормативы:
14.	Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства «Инженерно-геодезические изыскания при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений» ;
15.	Справочник базовых цен на инженерно-геологические инженерно-экологические изыскания для строительства;
16.	Сметные нормы затрат на строительство временных зданий и сооружений;
17.	Сметные нормы затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ;
18.	Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004) ;
19.	Методические указания по разработке единичных расценок на строительные, монтажные, специальные строительные и ремонтно-строительные работы (МДС 81-20.2000) ;
20.	Методические рекомендации по формированию и использованию укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС) строительства зданий и сооружений производственного назначения (МДС 81-16.2000) ;
21.	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Общая часть;
22.	Указания по применению федеральных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы (МДС 81-36.2004)
23.	Методические указания по применению справочников базовых цен на проектные работы в строительстве;
24.	Сметные нормы дополнительных затрат при производстве строительного-монтажных работ в зимнее время;
25.	Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве (МДС 81-25.2001);
26.	Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004);
27.	Методические рекомендации по применению государственных сметных норм на пусконаладочные работы (МДС 81-27.2007);
28.	Методическое пособие по расчету затрат на службу заказчика-застройщика (МДС 81-7.2000);
29.	Справочник базовых цен на проектные работы для строительства «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Защитные

	сооружения гражданской обороны и другие специальные сооружения»
30.	Справочник базовых цен на проектные работы для строительства «Системы противопожарной и охранной защиты»;
31.	Справочник базовых цен на проектные работы для строительства «Объекты водоснабжения и канализации»;
32.	Справочник базовых цен на проектные работы для строительства «Объекты жилищно-гражданского строительства»;
33.	Справочник базовых цен на проектные работы для строительства «Объекты связи»;
34.	Укрупненные нормативы цены строительства различных видов объектов капитального строительства непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры;
35.	1. Укрупненные нормативы цены строительства различных видов объектов капитального строительства непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры; 2. Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации, применяемые при расчете планируемой стоимости строительства объектов, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета, определяемой на основании государственных сметных нормативов - нормативов цены строительства; 3. Изменения в приказы Министерства регионального развития Российской Федерации - от 22.04.2011 № 187; от 12.05.2011 № 210; от 06.06.2011 № 275;
36.	Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве «Коммунальные инженерные сети и сооружения»;
37.	Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительного-монтажных и ремонтно-строительных организаций (МДС 83-1.99);
38.	Государственные элементные сметные нормы и федеральные единичные расценки, федеральные сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве, расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств, на перевозку грузов для строительства;
	Временно действующие государственные нормативы:
39.	Методические указания по разработке сборников (каталогов) сметных цен на материалы, изделия, конструкции и сборников сметных цен на перевозку грузов для строительства и капитального ремонта зданий и сооружений (МДС 81-2.99);
40.	Методические указания по разработке сметных норм и расценок на

	эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств (МДС 81-3.99);
41.	Методические указания о порядке разработки государственных элементных сметных норм на строительные, монтажные, специальные строительные и пусконаладочные работы (МДС 81-19.2000).

Расчет доступности жилья экономического класса для регионов Российской Федерации на 2014 год

№	Наименование субъекта	Стоимость приобретения жилья в ценах за 9 месяцев 2014 г. тыс. руб.							Доход населения в месяц тыс. руб.			Доход населения за 2,5 года (30 месяцев) тыс. руб.			
		За квадратный метр				За стандартную квартиру 54 м ²			На 1 чел-ка	На семью (3 человека)		Сумма тыс. руб.	Отклонение от расчетов тыс. руб.		
		Минстрой России	Росстат России	Фонд ЖКХ		Минстрой России	Росстат России	Фонд ЖКХ ожид. в 2014 г.	Декабрь 2013 года	Ожидается за 2014 год**		Ожидаемый доход семьи на 2014 год	Минстрой России	Росстат России	Фонд ЖКХ
2013 г.	Ожидается в 2014 г.*			1 человек	Семья										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
					5×1,04	3×54	4×54			10×1,015	11×2	12×30	13-7	13-8	13-6
1.	Белгородская область	30,7	40,3	26,3	27,3	1658	2176	1474	32,8	33,3	66,6	1998	+340	-178	+524
2.	Калининградская область	31,3	35,4	36,4	37,9	1690	1912	2047	33,5	34,0	68,0	2040	+350	+128	-7
3.	Калужская область	38,0	32,1	34,5	35,9	2052	1733	1939	33,9	34,4	68,8	2064	+12	+331	+125
4.	Красноярский край	37,3	40,8	34,3	35,7	2014	2203	1928	39,0	39,6	79,2	2376	+362	+173	+448
5.	Курская область	25,1	22,7	-	-	1355	1226	-	31,2	31,7	63,4	1902	+547	+676	-
6.	Московская область	48,9	55,2	36,5	38,0	2641	2981	2052	44,8	45,5	91	2730	+89	-251	+678
7.	Нижегородская область	36,7	39,3	32,8	34,1	1982	2122	1841	37,4	38,0	76	2280	+298	+158	+439
8.	Новосибирская область	35,3	39,6	34,2	35,6	1906	2138	1922	34,0	34,5	69	2070	+164	-68	+148
9.	Республика Бурятия	30,6	32,8	28,9	30,1	1652	1771	1625	30,8	31,3	62,6	1878	+226	+107	+253
10.	Республика Карелия	39,4	43,2	-	-	2128	2333	-	31,9	32,4	64,8	1920	-208	-413	-
11.	Республика Татарстан	31,1	39,8	27,6	28,7	1680	2149	1550	35,9	36,4	72,8	2184	+504	+35	+634
12.	Ростовская область	34,4	33,9	31	32,2	1858	1831	1739	30,1	30,5	61	1830	-28	-1	+91
13.	Саратовская область	25,7	26,8	23,5	24,4	1388	1447	1318	23,3	23,6	47,2	1416	+28	-31	+98
14.	Сахалинская область	51,0	59,6	58,2	60,5	2754	3218	3267	60,5	61,4	122,8	3684	+940	+466	+417
15.	Ставропольский край	24,5	22,5	24,5	25,4	1323	1215	1372	30,8	31,3	62,6	1878	+555	+663	+506
16.	г. Москва	90,4	46,5	-	-	4882	2511	-	90,1	91,4	182,8	5484	+602	+2973	-
17.	г. Санкт-Петербург	55,5	51,5	-	-	2997	2781	-	52,5	53,3	106,6	3198	+201	+417	-

* С учетом индекса цен на строительство 2014/2013 год=104,0

** С учетом индекса реального дохода населения 2014/2013=101,5

Стоимость приобретения жилья по регионам Российской Федерации (выборочно)

тыс. рублей / м²

№ п/п	Регионы	Средняя стоимость приобретения жилья по регионам Российской Федерации											
		По приказам Минстроя России			Росстат России			Фонд СР ЖКХ			Диапазон цен (отклонение) Росстат/Фонд СР ЖКХ		
		2012 г.	2013 г.	2014 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
1.	Белгородская область	29,3	30,7	32,4	35,0	39,1	42,0	24,6	26,3	27,0	+10,4	+12,8	+15
2.	Калининградская область	31,2	31,3	31,9	31,5	32,7	35,6	26,4	36,4	36,0	+5,1	-3,7	-0,4
3.	Калужская область	37,1	38,0	39,2	33,5	35,9	32,2	32,2	34,5	28,8	+1,3	+1,4	+3,4
4.	Красноярский край	34,3	37,3	38,9	36,8	39,4	41,0	32,1	34,3	-	+4,7	+5,1	-
5.	Курская область	23,9	25,1	25,6	21,6	22,8	25,3	22,5	-	22,5	-0,9	-	+2,8
6.	Московская область	48,9	48,9	51,2	38,5	41,5	52,5	32,2	36,5	40,5	+6,3	+5	+12
7.	Нижегородская область	35,5	36,7	38,6	35,3	39,8	40,2	32,0	32,8	34,3	+3,3	+7	+5,9
8.	Новосибирская область	34,0	35,3	38,0	34,7	37,3	39,9	32,2	34,1	34,6	+2,5	+3,2	5,3
9.	Республика Бурятия	28,5	30,6	32,2	29,4	34,2	33,0	23,8	28,9	28,6	+5,6	+5,3	+4,4
10.	Республика Карелия	37,8	39,4	40,1	37,5	40,1	43,2	29,9	-	-	+7,6	-	-
11.	Республика Татарстан	29,6	31,1	32,7	28,2	32,7	41,0	26,4	27,6	11,0	+1,8	+5,1	+30
12.	Ростовская область	33,0	34,4	34,8	33,1	34,0	34,0	29,7	31,0	31,0	+3,4	+3	+3
13.	Саратовская область	24,9	25,7	27,0	23,4	24,2	26,8	22,7	23,5	18,5	+0,7	+0,7	+8,3
14.	Сахалинская область	49,0	51,0	52,0	60,9	58,7	65,1	30,3	58,2	62,7	+30,3	+0,5	+2,4
15.	Ставропольский край	24,5	24,5	25,4	25,3	24,1	26,0	24,0	24,5	24,5	+1,3	-0,4	+1,5
16.	г. Москва	90,4	90,4	90,4	45,3	41,9	46,5	-	-	-	-	-	-
17.	г. Санкт-Петербург	53,7	55,5	56,2	44,0	49,1	51,5	-	-	-	-	-	-