**Часть IV. ОБОСНОВАНИЕ ОБЩЕЙ НАЧАЛЬНОЙ (МАКСИМАЛЬНОЙ)**

**ЦЕНЫ КОНТРАКТА**

**АУКЦИОН В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ**

**на поставку жилых помещений**

**Основные характеристики объекта закупки:**

Объектом закупки (предмет закупки) является приобретение жилого помещения на территории города Югорска в муниципальную собственность в целях реализации муниципальной программы «Развитие жилищной сферы».

Подпунктом 2.2. пункта 2 Порядка предоставления субсидии из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа-Югры бюджетам муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа-Югры для реализации полномочий в области градостроительной деятельности, строительства и жилищных отношений приложением 3 к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 05 октября 2018 года № 346-п государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Развитие жилищной сферы» определены правила и условия предоставления субсидии из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа-Югры бюджетам муниципальных образований автономного округа (городским округам и муниципальным районам) на софинансирование программ муниципальных образований автономного округа.

Субсидии предоставляются на реализацию муниципальных программ, предусматривающих: приобретение жилья в целях переселения граждан из жилых домов, признанных аварийными, для обеспечения жильем граждан, состоящих на учете для его получения на условиях социального найма, формирования маневренного жилищного фонда.

Жилые помещения приобретаются у застройщиков и у лиц, не являющихся застройщиками в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию не ранее 5 лет, предшествующих текущему году.

Приобретение жилых помещений осуществляется по цене, не превышающей норматив средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения, установленной для соответствующего муниципального образования автономного округа Региональной службой по тарифам автономного округа на дату размещения заказа на их приобретения.

1. Стоимость 1 кв.м. по городу Югорску составляет не более **58 164,00** руб. – установлена приказом Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 30.03.2021 № 13-нп «Об утверждении нормативов (показателей) средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на второй квартал 2021 года»;

**Используем иной метод расчета определения начальной (максимальной) цены муниципального контракта на поставку жилых помещений**

в соответствии с ч.12 статьи 22 Федерального закона № 44-ФЗ от 05.04.2013г. «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон):

**Расчет НМЦК на приобретение жилого помещения**

**общей площадью не менее 43,0 кв.м.:**

Определение НМЦК: НМЦК= S\*Цпред, где:

S – количество (площадь) закупаемого товара (работы, услуги);

Цпред – предельная цена единицы товара, работы, услуги.

**НМЦК** (стоимость жилого помещения) = **43,0 кв.м.** (площадь закупаемого товара) \* **58 164,00** руб. (стоимость 1 кв.м.) = **2 501 052,00 руб**.

Обоснование невозможности применения методов, указанных в ч.1 ст.22 Федерального закона:

1. **Метод сопоставимых рыночных цен (анализ рынка):**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Основные характеристики объекта закупки | Единица измерения | Кол-во | Цена за единицу (руб.) | | | Средняя цена за единицу (руб.) | Коэффициент вариации цен V (%) (не должен превышать 33%) |
| Источник информации 1\* | Источник информации 2\* | Источник информации 3\* |
| 1 | квадратный метр жилого помещения | кв.м. | 1 | 61 000,00 | 60 320,00 | 61 280,00 | 60 866,67 | 0,81 |

|  |  |
| --- | --- |
| \* Номер источника информации, указанный в таблице | Реквизиты документов, на основании которых выполнен расчет |
| 1 | Письмо застройщика исх. № 6 от 19.01.2021  ( вх. ДМСиГ № 03-01-Вх-97 от 20.01.2021) |
| 2 | Письмо застройщика исх. №17 от 15.01.2021  (вх. ДМСиГ № 03-01-Вх-84 от 19.01.2021) |
| 3 | Письмо застройщика исх. 01/01 от 18.01.2021  (вх. ДМСиГ № 03-01-Вх-85 от 19.01.2021) |

Расчет коэффициента вариации:

(61 000,00+60 320,00+61 280,00)/3 = 60 866,67 руб.

(60 866,67 – 61 000,00)2 + (60 866,67 – 60 320,00)2 +(60 866,67 – 61 280,00)2 = 487 466,67

487 466,67/(3-1) = 243 733,34 √121 866,67= 493,69

(493,69/60 866,67)\*100 = 0,81%

Значение коэффициента вариации цен не превышает 33%, совокупность ценовых значений является однородной.

В соответствии с методикой средняя стоимость 1 кв.м. жилого помещения по городу Югорску составляет 60 866,67 руб., учитывая, что при формировании НМЦК стоимость 1 кв. м. жилого помещения не может превышать предельного значения (стоимости 1 кв.м), установленного РСТ по ХМАО-Югре, принимаем за основу стоимость 1 кв.м. жилого помещения по городу Югорску – 58 164,00 рубля, утвержденную приказом Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 30.03.2021 № 13-нп «Об утверждении нормативов (показателей) средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на второй квартал 2021 года».

Данный метод невозможно применить для расчета начальной (максимальной) цены контракта.

2. Нормативный метод – невозможно применить, так как к данной закупке не установлены нормативы, не утверждены требования к закупаемым жилым помещениям.

3. Тарифный метод – невозможно применить, так как цена 1 м2 жилых помещений не подлежит государственному регулированию и не установлена муниципальным правовым актом.

4. Проектно-сметный метод – невозможно применить в связи с несоответствием предмета закупки. Этот метод используется в соответствии с методиками и нормативами (государственными элементными сметными нормами) строительных работ или реставрационными нормами и правилами.

5. Затратный метод – невозможно применить, так как нет информации от обычной прибыли в строительной сфере по причине отсутствия результатов изучения рынка. Данный метод заключается в определении НМЦК как суммы произведенных затрат и обычной для определенной сферы деятельности прибыли. Должны учитываться прямые и косвенные затраты на производство или приобретение и (или) реализацию товаров, работ, услуг, затраты на транспортировку, хранение, страхование и иные затраты, что составляет коммерческую тайну.

|  |
| --- |
|  |

Первый заместитель главы города -

директор Департамента С.Д. Голин

Работник контрактной службы М.Л. Прошкина