**Часть IV. Обоснование начальной (максимальной) цены контракта**

Приобретение жилых помещений путем инвестирования в строительство на территории г.Качканара Свердловской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей , в соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 г. № 1296-ПП "Об утверждении государственной программы Свердловской области "Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2024 года"

Расчет начальной (максимальной) цены контракта осуществляется иным методом в соответствии с ч.12 ст.22 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Расчет начальной (максимальной) цены контракта осуществляется исходя из следующих критериев:

1) **количество жилых помещений**, на приобретение которых заключается Государственный контракт (определяется в соответствии с техническим заданием) **– 2**.

2) **общая площадь жилого помещения**, используемая для расчета начальной (максимальной) цены контракта, определена с учетом существующей ситуации на рынке жилья в г. г.Качканаре (без учета площади лоджий и балконов, веранд и террас) – **33 кв. метр**.

 3) **средняя рыночная стоимость 1 кв.метра** общей площади жилья определяется с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 10.06.2011г. № 460 «О предельной стоимости 1 кв.метра общей площади жилых помещений при их приобретении (строительстве) для федеральных государственных нужд» путем сопоставления стоимости 1 кв.м, установленной органом местного самоуправления муниципального образования в Свердловской области и стоимости 1 кв.м, установленной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации:

 - средняя рыночная стоимость 1 кв.м. на территории муниципального образования, в соответствии с Постановлением администрации Качканарского городского округа от 18.01.2021г. №16 «Об установлении средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения, сложившейся на территории Качканарского городского округа на первый квартал 2021 года» составляет **49 070,00 рублей**;

- средняя рыночная стоимость 1 кв.метра в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.12.2020 № 852/пр "О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2021 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2021 года" составляет по Свердловской области  **53 610,00 рублей.**

Для расчета начальной (максимальной) цены контракта принимается средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья, установленная органом местного самоуправления Качканарского городского округа - **49 070,00 рублей.**

Учитывая изложенное, **начальная (максимальная)** **цена контракта** на приобретение жилых помещений (2 квартиры) **составляет 3 238 620,00 рублей.**

**2 × 33 кв. метра × 49 070,00 = 3 238 620,00 рублей.**

**Обоснование невозможности применения методов определения начальной (максимальной) цены контракта, указанных в ч. 1 ст. 22Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»:**

Применен иной метод для определения начальной (максимальной) цены контракта.
Невозможность применения:
1) **метода сопоставимых рыночных цен** (анализа рынка) – отсутствие предложений на рынке (Ответы на запросы не поступили, данные о стоимости в Управлении Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области (Свердловскстат) отсутствуют, на размещенный в ЕИС запрос о предоставлении ценовой информации предложений не поступило, на момент обоснования НМЦК, в реестре контрактов, размещенных в ЕИС, отсутствует информация об исполненных контрактах на приобретение жилых помещений путем инвестирования в строительство;
2) **нормативного метода** - цена на данную продукцию не нормируется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
3) **тарифного метода** - цена на данную продукцию не подлежат государственному регулированию в соответствии с законодательством Российской Федерации;
4) **проектно-сметного метода** – предметом закупки являются готовые жилые помещения, а не подрядные работы по строительству жилых помещений;
5) **затратного метода** – нецелесообразен в связи со спецификой предмета закупки.

 Приобретение (строительство) жилых помещений производится во исполнение постановления Правительства Свердловской области от 24.04.2013 г. № 527, которым утвержден Порядок приобретения (строительства) жилых помещений, зачисляемых в государственный специализированный жилищный фонд Свердловской области, для детей-сирот, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в целях обеспечения жильем детей-сирот, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Согласно указанного порядка «Средства областного бюджета, предусмотренные для обеспечения жилыми помещениями детей-сирот, рассчитываются исходя из общей площади жилого помещения до 33 квадратных метров и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, установленной органом местного самоуправления муниципального образования в Свердловской области, на территории которого планируется приобретение (строительство) жилых помещений для детей – сирот».

 В случае, если средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения, установленная Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по субъекту Российской Федерации,на территории которого приобретается (строится) жилое помещение**,** ниже стоимости, установленной органом местного самоуправления муниципального образования в Свердловской области**,** то приобретение (строительство) жилых помещений осуществляется посредней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по субъекту Российской Федерации, (*постановление Правительства РФ от 10.06.2011г. №460 « О предельной стоимости 1 кв. метра жилых помещений при приобретении (строительстве) для федеральных государственных нужд»*).