**ОБОСНОВАНИЕ НАЧАЛЬНОЙ (МАКСИМАЛЬНОЙ) ЦЕНЫ КОНТРАКТА**

На приобретение жилых помещений путем инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома в с.Байкалово Свердловской области

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

1) **количество жилых помещений**, на инвестирование в строительство которых заключается Муниципальный контракт (определяется в соответствии с техническим заданием) **– 20 (двадцать)**.

2) **общая площадь жилого помещения**, используемая для расчета начальной (максимальной) цены контракта, определена с учетом существующей ситуации на рынке жилья в с.Байкалово (без учета площади лоджий и балконов, веранд и террас) –810 **кв. метров**.

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 первичном рынке жилья на территории муниципального образования Байкаловского сельского поселения , в соответствии с Постановлением администрации муниципального образования Байкаловского сельского поселения от 13.07.2020 № 182-п «Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра помещения на территории муниципального бразования Байкаловского сельского поселения» на III квартал 2020 года» составляет **51 899,00** **рублей**;

- средняя рыночная стоимость 1 кв. метра в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 июня 2020 г. N 351/пр “О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2020 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2020 года”, в размере 51 539,00 рублей.

Для расчета начальной (максимальной) цены контракта принимается средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья, установленная Мин.строем РФ **51 539,00 рублей.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь квартир, м2 | Стоимость 1 м2 | Стоимость одной квартиры, руб. | Количество квартир, шт | Сумма, руб. |
| 33,0 | 51539 | 1700787,00 | 10 | 17007870,00 |
| 36,5 | 51539 | 1881173,50 | 3 | 5643520,50 |
| 45,5 | 51539 | 2345024,50 | 3 | 7035073,50 |
| 54,0 | 51539 | 2783106,00 | 3 | 8349318,00 |
| 72,0 | 51539 | 3710808,00 | 1 | 3710808,00 |
|  |  |  | 20 | 41746590,00 |

Учитывая изложенное, **начальная (максимальная)** **цена контракта** на приобретение жилых помещений путем инвестирования в строительство (20 квартир) **составляет 41 746 590.00 рублей.**

**810,0 кв. метров × 51 539,00 руб. = 41 746 590,00 рублей.**

**Обоснование невозможности применения методов определения** **начальной (максимальной) цены контракта, указанных в ч. 1 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»:**

Невозможность применения:

1) **метода сопоставимых рыночных цен** (анализа рынка) – отсутствие предложений на рынке (данные о стоимости в Управлении Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области (Свердловскстат) отсутствуют, в реестре контрактов данные о приобретении жилых помещений в данном МО отсутствуют;

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 01.04.2019 N 208-ПП "Об утверждении региональной адресной программы "Переселение граждан на территории Свердловской области из аварийного жилищного фонда в 2019 - 2025 годах".

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 10.06.2011 №460 « О предельной стоимости 1 кв. метра жилых помещений при приобретении (строительстве) для федеральных государственных нужд»*).