

РАСЧЕТ И ОБОСНОВАНИЕ
начальной (максимальной) цены контракта на приобретение жилого помещения в
целях предоставления гражданам по договорам социального найма жилого
помещения

В соответствии с частью 12 статьи 22 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) начальная (максимальная) цена контракта определяется и обосновывается заказчиком посредством применения иного метода.

В целях эффективного использования средств окружного и районного бюджетов, направляемых на строительство (приобретение) жилых помещений в рамках государственной программы Ненецкого автономного округа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан, проживающих в Ненецком автономном округе», утвержденной постановлением Администрации Ненецкого автономного округа от 14.11.2013 № 415-п, установлено, что стоимость 1 квадратного метра общей площади строящегося (приобретаемого) помещения не может превышать предельную стоимость строительства (приобретения) 1 квадратного метра общей площади жилья, утверждаемую постановлением Администрации Ненецкого автономного округа.

Начальная (максимальная) цена государственного или муниципального контракта для осуществления закупок на приобретение объектов капитального строительства производится по формуле:

НЦК=СП * S, где:

НЦК - начальная (максимальная) цена контракта, рублей;

СП - предельная стоимость приобретения 1 кв. м общей площади жилья, утвержденная постановлением Администрации Ненецкого автономного округа, рублей;

S - общая площадь жилых помещений объекта, планируемых к приобретению, определяемая как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Согласно пп. 5 п. 1 постановления Администрации Ненецкого автономного округа от 10.03.2025 № 46-п «О стоимости строительства (приобретения) одного квадратного метра общей площади жилых помещений, строящихся (приобретаемых) с привлечением средств окружного бюджета» предельная стоимость приобретения одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья, приобретаемого с привлечением средств окружного бюджета на 2025 год, для муниципального образования «Сельское поселение «Пешский сельсовет» Заполярного района Ненецкого автономного округа» утверждена в размере – 143 624 рублей.

Расчёт предельной стоимости приобретения жилого помещения составляет:

$$(60,5 + 60,7) * 143\,624 = 17\,407\,228 \text{ рублей } 00 \text{ копеек.}$$

Обоснование невозможности применения методов, указанных в части 1 статьи 22 Закона о контрактной системе:

1	Метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка)	В Ненецком автономном округе, в рамках реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан, проживающих в Ненецком автономном округе», в соответствии с пп. 5 п. 1 постановления Администрации Ненецкого автономного округа от 10.03.2025 № 46-п «О стоимости строительства (приобретения) одного квадратного метра общей площади жилых помещений, строящихся (приобретаемых) с привлечением средств окружного бюджета» утверждена предельная стоимость строительства (участия в долевом строительстве) одного квадратного метра, приобретаемого с привлечением средств окружного бюджета на 2025 год, для муниципального образования «Сельское поселение «Пешский сельсовет» Заполярного района Ненецкого автономного округа», а также формула расчета НМЦК.
---	-------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		Также, ввиду отсутствия конкурентного рынка Администрация Сельского поселения «Пешский сельсовет» Заполярного района Ненецкого автономного округа для определения НМЦК не может применить метод сопоставимых рыночных цен
2	Нормативный метод	Не применен в связи с тем, что в соответствии с частью 7 статьи 22 Закона о контрактной системе нормативный метод заключается в расчете начальной (максимальной) цены контракта на основе требований к закупаемым товарам, установленных в соответствии со статьей 19 Закона о контрактной системе.
3	Тарифный метод	Не применен в связи с тем, что цена на закупаемое жилое помещение не подлежит государственному регулированию
4	Проектно-сметный метод	Не применим для определения стоимости жилого помещения, так как применяется для определения стоимости работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства на основании проектной документации, текущему ремонту зданий, строений, сооружений, помещений
5	Затратный метод	Не применим для определения стоимости жилого помещения в связи с тем, что данный метод заключается в определении начальной (максимальной) цены контракта как суммы произведенных затрат и обычной для определенной сферы деятельности прибыли. Данные о произведенных затратах и обычной для данной сферы деятельности прибыли у заказчика отсутствуют. Приобретаемые жилые помещения являются крупным объектом со множеством вариантов технических характеристик объекта закупки, а также иных факторов, влияющих на цену

Руководствуясь 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» принимается НМЦК, рассчитанная на основании постановления Администрации Ненецкого автономного округа от 10.03.2025 № 46-п «О стоимости строительства (приобретения) одного квадратного метра общей площади жилых помещений, строящихся (приобретаемых) с привлечением средств окружного бюджета» и в соответствии с частью 2 статьи 72 Бюджетного кодекса Российской Федерации государственные (муниципальные) контракты заключаются и оплачиваются в пределах лимитов бюджетных обязательств, за исключением случаев, установленных пунктом 3 указанной статьи. При этом в соответствии с положениями бюджетного законодательства цена заключаемого контракта ограничивается пределами лимитов бюджетных обязательств. Таким образом, исходя из принципа эффективности использования бюджетных средств и необходимости достижения заданных результатов с использованием наименьшего объема средств (экономности) и достижения наилучшего результата с использованием определенного бюджетом объема средств (результативности), установленного статьей 34 Бюджетного кодекса РФ, НМЦК на приобретение жилых помещений в с. Нижняя Пеша Сельского поселения «Пешский сельсовет» ЗР НАО установлена в размере выделенных лимитов финансирования и составляет **17 121 439 (Семнадцать миллионов сто двадцать одна тысяча четыреста тридцать девять) рублей 20 копеек (141 266,00 руб./м²)** (Письмо Минфина России от 16.06.2017 № 24-01-10/37713 «О применении положений Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» в части обоснования начальной (максимальной) цены контракта).

Расчёт произвёл

 / Синицкая Д.А.