|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **АДМИНИСТРАЦИЯ**  **МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ПЕЧОРА»** |  | «ПЕЧОРА»  МУНИЦИПАЛЬНÖЙ РАЙОНСА  **АДМИНИСТРАЦИЯ** |
| **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  **ШУÖМ** | | |
| « 13 » июня 2019 г.  г. Печора, Республика Коми |  | № 631 , |

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении порядка определения начальной (максимальной) цены контракта при осуществлении закупки жилых помещений |  |

В соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и Приказом Минэкономразвития России от 02.10.2013 № 567 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению методов определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем)», в целях упорядочения определения начальной (максимальной) цены контракта при осуществлении закупки жилых помещений, администрация ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить порядок определения начальной (максимальной) цены контракта при осуществлении закупки жилых помещений согласно приложения.
2. Настоящее постановление вступает в силу с даты подписания и подлежит размещению на официальном сайте администрации муниципального района "Печора".

|  |  |
| --- | --- |
| Глава муниципального района –  руководитель администрации | Н. Н. Паншина |

Приложение

к постановлению администрации МР «Печора»

от 13.06.2019 г. № 631

Порядок

определения начальной (максимальной) цены контракта

при осуществлении закупки жилых помещений

I.Основные положения

1. Настоящий порядок определения начальной (максимальной) цены контракта при осуществления закупки жилых помещений (далее – Порядок) разработан в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее Федеральный закон № 44-ФЗ) и Приказом Минэкономразвития России от 02.10.2013 № 567 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению методов определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем)».

2. В настоящем Порядке используются следующие термины и понятия:

Инициатора закупки – структурное подразделение администрации муниципального района «Печора», заинтересованное в заключение соответствующего контракта.

Описание объекта закупки - это фиксация различных характеристик (качественные, технические и т.д.), позволяющая идентифицировать объект закупки (п. 1 ч. 1 ст. 33 Федеральный закона № 44-ФЗ).

Начальная (максимальная) цена контракта - это предельное значение цены, которое указывается в извещении о проведении закупки, документации о закупке, приглашении принять участие в закрытой закупке. Такая цена устанавливается при определении поставщика (подрядчика, исполнителя; далее - поставщик) конкурентным способом.

Начальная (максимальная) цена контракта и цена контракта, заключаемого с единственным поставщиком, определяются по одинаковым правилам (ч. 1 ст. 22 Федерального закона № 44-ФЗ). Для обозначения обоих понятий в настоящем порядке используется термин «начальная (максимальная) цена контракта» или сокращение «НМЦК».

Метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) заключается в установлении начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), на основании информации о рыночных ценах идентичных товаров, работ, услуг, планируемых к закупкам, или при их отсутствии однородных товаров, работ, услуг.

Идентичными товарами, работами, услугами признаются товары, работы, услуги, имеющие одинаковые характерные для них основные признаки. При определении идентичности товаров незначительные различия во внешнем виде таких товаров могут не учитываться.

Однородными товарами признаются товары, которые, не являясь идентичными, имеют сходные характеристики и состоят из схожих компонентов, что позволяет им выполнять одни и те же функции и (или) быть коммерчески взаимозаменяемыми. При определении однородности товаров учитываются их качество, репутация на рынке, страна происхождения.

Остальные термины, используемые в настоящей Порядке, применяются в значении, определенном законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

3. Основные процедуры, которые рекомендуется использовать для получения ценовой информации в отношении товара, работы, услуги для определения НМЦК законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд:

- направить запросы о предоставлении ценовой информации не менее пяти поставщикам (подрядчикам, исполнителям), обладающим опытом поставок соответствующих товаров, работ, услуг, информация о которых имеется в свободном доступе (в частности, опубликована в печати, размещена на сайтах в сети "Интернет");

- разместить запрос о предоставлении ценовой информации в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд (далее - ЕИС);

- осуществить поиск ценовой информации в реестре контрактов, заключенных заказчиками. При этом целесообразно принимать в расчет информацию о ценах товаров, работ, услуг, содержащуюся в контрактах, которые исполнены и по которым не взыскивались неустойки (штрафы, пени) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных этими контрактами, в течение последних трех лет;

- осуществить сбор и анализ общедоступной ценовой информации.

К общедоступной ценовой информации относится в том числе:

1) информация о ценах товаров, работ, услуг, содержащаяся в рекламе, каталогах, описаниях товаров и в других предложениях, обращенных к неопределенному кругу лиц, в том числе признаваемых в соответствии с гражданским законодательством публичными офертами;

2) информация о котировках на российских биржах и иностранных биржах;

3) информация о котировках на электронных площадках;

4) данные государственной статистической отчетности о ценах товаров, работ, услуг;

5) информация о ценах товаров, работ, услуг, содержащаяся в официальных источниках информации уполномоченных государственных органов и муниципальных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, муниципальными нормативными правовыми актами, в официальных источниках информации иностранных государств, международных организаций или иных общедоступных изданиях;

6) информация о рыночной стоимости объектов оценки, определенная в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;

7) информация информационно-ценовых агентств. При этом в расчет рекомендуется принимать информацию таких агентств, которая предоставлена на условиях раскрытия методологии расчета цен;

8) иные источники информации, в том числе общедоступные результаты изучения рынка.

4. Для определения НМЦК при осуществлении закупки жилых помещений для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, учитываются жилые благоустроенные помещения вторичного рынка недвижимости общей площадью не ниже 13 кв.м. (данная норма установлена решением Совета муниципального района «Печора» от 25.12.2015 №6-5/48), и не превышать средней площади, предлагаемых к продаже однокомнатных благоустроенных жилых помещений в квартале, предшествующем определению НМЦК.

5. Для определения НМЦК при осуществлении закупки жилых помещений для переселения граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, учитывается стоимость жилых благоустроенных помещений вторичного рынка недвижимости общей площадью не ниже площади ранее занимаемого жилого помещения (данная норма установлена частью 1 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации), и не превышающей площадь, ранее занимаемого жилого помещения, более чем на 12 кв.м. (данная норма установлена решением Совета муниципального района «Печора» от 11.04.2016 №6-8/66).

II. Порядок определения НМЦК при осуществлении закупки жилых помещений методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка)

1. При определении и обосновании начальной (максимальной) цены контракта при осуществления закупки жилых помещений (далее – жилое помещение) Администрацией муниципального района «Печора», как заказчиком (далее – Заказчик), используется метод сопоставимых рыночных цен (анализ рынка).

2. Для определения среднерыночной цены одного квадратного метра жилого помещения и средней площади, предлагаемых к продаже одно-, двух-, трех, четырех-, пятикомнатных жилых помещений, отделом экономики и инвестиций администрации муниципального района «Печора» ежеквартально осуществляется мониторинг открытой и находящейся во всеобщем доступе информации об актуальных рыночных ценах на жилые помещения в разрезе количества комнат в жилом благоустроенном помещении без учета понятий «идентичности» и «однородности» с объектом закупки.

3. По запросу инициатора закупки об определении начальной (максимальной) цены контракта при осуществлении закупки жилых помещений отдел экономики и инвестиций администрации муниципального района «Печора» проводит мониторинг открытой и находящейся во всеобщем доступе информации об актуальных рыночных ценах на жилые помещения соответствующие описанию объекта закупки, либо данную информацию запрашивает у поставщиков услуг по продаже объектов недвижимого имущества, либо подготавливает запрос цен для размещения в ЕИС.

4. В целях определения НМЦК при осуществлении закупки жилых помещений методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) по результатам изучения рынка определяются:

4.1. жилые помещения, представленные на функционирующем рынке и соответствующие описанию объекта закупки;

4.2. жилые помещения наиболее полно соответствующие описанию объекта закупки.

5. Определенные в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Порядка жилые помещения целесообразно распределить на категории:

5.1. жилые помещения идентичные определенным в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Порядка жилым помещениям;

5.2. жилые помещения однородные определенным в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Порядка жилым помещениям.

6. Все документы, содержащие ценовую информацию, полученные, по запросам, предусмотренным настоящим Порядком, рекомендуется регистрировать в отделе документационного обеспечения и контроля администрации муниципального района «Печора» и использовать в расчетах НМЦК.

7. Не рекомендуется использовать для расчета НМЦК ценовую информацию:

7.1. представленную лицами, сведения о которых включены в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей);

7.2. полученную из анонимных источников;

7.3. содержащуюся в документах, полученных заказчиком по его запросам и не соответствующих требованиям, установленным заказчиком к содержанию таких документов.

8. При использовании в целях определения НМЦК ценовой информации из источников, указанных в пункте 3 раздела I настоящего Порядка, целесообразно в порядке, предусмотренном пунктом 9 настоящего Порядка, привести полученные цены к сопоставимым с условиями планируемой закупки коммерческим и (или) финансовым условиям закупки, а также привести цены прошлых периодов (более шести месяцев от периода определения НМЦК) к текущему уровню цен в порядке, предусмотренном пунктом 10 настоящего Порядка.

9. При использовании в целях определения НМЦК ценовой информации, полученной в реестре контрактов, заключенных заказчиками, Заказчиком дополнительно может быть скорректирована цена товара, работы, услуги в зависимости от способа осуществления закупки, явившейся источником информации о цене жилого помещения. При этом рекомендуется использовать следующий порядок:

9.1. если закупка осуществлялась путем проведения аукциона - цену товара, работы, услуги при необходимости рекомендуется увеличивать не более чем на 13%;

9.2. если закупка осуществлялась путем проведения запроса котировок, запроса предложений - цену товара, работы, услуги при необходимости рекомендуется увеличивать не более чем на 17%;

9.3. товара, работы, услуги в соответствии с настоящим пунктом не корректируется.

10. Цены прошлых периодов, используемые в расчетах в соответствии с настоящим Порядком, могут быть приведены к текущему уровню цен путем применения коэффициента, рассчитанного в соответствии с формулой:

,

где:

 - коэффициент для пересчета цен прошлых периодов к текущему уровню цен;

- срок формирования ценовой информации, используемой для расчета;

t - месяц проведения расчетов НМЦК;

 - индекс потребительских цен на месяц в процентах к предыдущему месяцу, соответствующий месяцу в интервале от tф до t включительно, установленный Федеральной службой государственной статистики (официальный сайт в сети "Интернет" [www.gks.ru](http://www.gks.ru)).

11. В целях определения НМЦК методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) рекомендуется использовать не менее трех цен на жилые помещения предлагаемых различными поставщиками услуг по продаже объектов недвижимого имущества.

12. В целях определения однородности совокупности значений выявленных цен, используемых в расчете НМЦК, рекомендуется определять коэффициент вариации. Коэффициент вариации цены определяется по следующей формуле:

,

где:

V - коэффициент вариации;

 - среднее квадратичное отклонение;

 - цена единицы товара, работы, услуги, указанная в источнике с номером i;

<ц> - средняя арифметическая величина цены единицы товара, работы, услуги;

n - количество значений, используемых в расчете.

12.1. Коэффициент вариации может быть рассчитан с помощью стандартных функций табличных редакторов.

12.2. Совокупность значений, используемых в расчете, при определении НМЦК считается неоднородной, если коэффициент вариации цены превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, целесообразно провести дополнительные исследования в целях увеличения количества ценовой информации, используемой в расчетах.

13. НМЦК методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) определяется по формуле:

,

где:

 - НМЦК, определяемая методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка);

v - количество (объем) закупаемого товара (работы, услуги);

n - количество значений, используемых в расчете;

i - номер источника ценовой информации;

 - цена единицы товара, работы, услуги, представленная в источнике с номером i, скорректированная с учетом коэффициентов (индексов), применяемых для пересчета цен товаров, работ, услуг с учетом различий в характеристиках товаров, коммерческих и (или) финансовых условий поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг.

14. В случае использования в расчете цены жилого помещения полученной в ответ на запросы ценовой информации у поставщиков услуг по продаже объектов недвижимого имущества или же на запрос цен в ЕИС, корректировка условий не производится, за исключением случаев, когда используется ценовая информация, полученная менее чем за шесть месяцев до периода определения НМЦК. В указанных случаях корректировка осуществляется с применением коэффициента, рассчитываемого в порядке, предусмотренном пунктом 10 настоящего Порядка.

15. Пример определения и обоснования НМЦК методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) с использованием общедоступной ценовой информации приведен в приложении к настоящему Порядку.

Приложение

к Порядку определения начальной

(максимальной) цены контракта

при осуществлении закупки

жилых помещений, утвержденному

постановлением администрации муниципального

района «Печора» от \_\_\_мая 2019г. №\_\_\_\_\_

Пример определения и обоснования НМЦК методом

сопоставимых рыночных цен (анализа рынка)

с использованием общедоступной ценовой информации

Необходимо осуществить закупку 1-комнатной благоустроенной квартиры в г. Печора общей площадью не менее 13,00 кв.м.

Требования по техническим характеристикам, установленным в техническом задании документации об электронном аукционе (наименование и описание объекта закупки) к объекту закупки:

-степень благоустройства (наличие ванны (душевой кабины), раковины, унитаза и т.д.);

-наличие коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение);

- наличие косметического ремонта;

- многоквартирный жилой дом: кирпичный или железобетонный панельный, не признан аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, непригодным для проживания, ранее не имел статус общежития, не имеет более 8 квартир на одном этаже одного подъезда.

Отдел экономики и инвестиций проводит анализ рынка в целях выявления предложений, соответствующих установленным требованиям к жилому помещению и являющихся идентичными.

В ходе проведения анализа рынка заказчиком могут быть выявлены также цены на однородные товары. В случае отсутствия цен на идентичные товары необходимо использовать цены на однородные товары.

В ходе мониторинга в первом квартале 2019 г. открытой и находящейся во всеобщем доступе информации (интернет-сервиса для размещения объявлений «Авито» https://www.avito.ru/pechora, интернет-сервиса для продажи недвижимости Домофонд.ру https://www.domofond.ru) об актуальных рыночных ценах на жилые помещения, соответствующие описанию объекта закупки, выявлены предложения по продаже 1-комнатной благоустроенной квартиры в г. Печора, **соответствующие требованиям по техническим характеристикам, установленным в техническом задании документации об электронном аукционе,** средней площадью 33 кв.м. (диапазон площадей: минимальная площадь предложений продажи однокомнатной квартиры, соответствующей требованиям аукционной документации, составляет 28 м2; максимальная площадь - 48,5 м2) являющиеся однородными.

Таким образом, для обоснования НМЦК при осуществлении закупки 1-комнатной благоустроенной квартиры в г. Печора общей площадью не менее 13,00 кв.м. используются рыночные цены на 1-комнатные благоустроенные квартиры в г. Печора общей площадью от 28 м2 до 33 м2, как наиболее соответствующие описанию объекта закупки.

Следует помнить, что для выявления максимально приближенной к требованиям описания объекта информации целесообразно учитывать различные условия исполнения контракта, схожие с требованиями заказчика.

Таким образом, по результатам проведенного поиска отдел экономики и инвестиций выявил 5 предложений:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | Площадь, м2 | Этаж | Цена | наличие косметического ремонта | степень благоустройства | наличие коммуникаций | многоквартирный жилой дом: кирпичный или железобетонный панельный, не признан аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, непригодным для проживания, ранее не имел статус общежития, не имеет более 8 квартир на одном этаже одного подъезда. |
| 1 | Гагарина д.11а | 30 | 4/5 | 990000 | да | благоустроенная | есть | соответствует |
| 2 | Мира, д.8 | 29,6 | 2/5 | 790000 | да | благоустроенная | есть | соответствует |
| 3 | Строительная, д.23 | 28 | 5/5 | 750000 | да | благоустроенная | есть | соответствует |
| 4 | Печорский пр., 82 | 29 | 3/5 | 1200000 | да | благоустроенная | есть | соответствует |
| 5 | Гагарина, д.19 | 29,8 | 5/5 | 750000 | да | благоустроенная | есть | соответствует |

С учетом различия площадей закупки в найденных примерах целесообразно применить корректирующие коэффициенты и индексы, перечень и размер которых необходимо обосновать и привести в обосновании НМЦК. Например, заказчик может произвести апроксимацию функции цены товара по известным значениям, используя стандартные функции табличных редакторов (например, Microsoft Office Excel).

Предположим, что заказчик посчитал применение корректирующих коэффициентов и индексов нецелесообразным, в этом случае используются искомые значения, полученные из открытой и находящейся во всеобщем доступе информации.

Необходимо определить коэффициент вариации - среднее значение цены – 896000 руб., среднее квадратичное отклонение 196926,38, коэффициент вариации – 21,98% - совокупность цен принимается однородной.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Обоснование начальной (максимальной) цены контракта** | | | | | | | | | | | | |
| Объект закупки: Приобретение 1-комнатной благоустроенной квартиры в г. Печора общей площадью не менее 13,00 кв.м. | | | | | | | | | | | | |
| На основании пункта 1 части 1 статьи 22 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ начальная (максимальная) цена контракта определена заказчиком методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка). Источниками информации о ценах товаров, являющихся предметом закупки, являлись исследования рынка, проведенные по инициативе заказчика на основании коммерческих и ценовых предложений поставщиков, осуществляющих поставку идентичных товаров (основание – пункт 8 части 18 статьи 22 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ). Расчет начальной (максимальной) цены контракта представлен в таблице: | | | | | | | | | | | | |
| № п/п | Наименование товара | Ед. изм. | Кол-во | Коммерческие предложения поставщиков. | | | | | **Коэффициент вариации \*** | **Средняя цена за ед., руб.** | **Расчетная цена за ед. \*\* , руб.** | **Всего, руб.** |
| Цена за ед., руб. | | | | |
| КП №1 | КП №2 | КП №3 | КП №4 | КП №5 |
|
| 1 | 1-комнатная благоустроенная квартира в г. Печора общей площадью не менее 13,00 кв.м. | руб | 1 | 990000 | 790000 | 1200000 | 750000 | 750000 | **21,98** | **896000** |  | **896000** |
|  | кв.м. |  | 30 | 29,6 | 29 | 29,8 | 28 |  |  |  |  |
| Средняя стоимость 1 кв.м. | | | | | | | | | | | | **30 601** |
|  | **Начальная (максимальная) цена составляет 896000 (восемьсот девяносто шесть тысяч) рублей 00 копеек.** | | | | | | | | | |  |  |
| В ходе проведенного анализа рынка недвижимости в г.Печора в 1 квартале 2019 г. средняя площадь отдельных 1-комнатных благоустроенных квартир на территории г. Печора составляет 33 кв.м. Для расчета НМЦ использовались предложения по продаже 1-комнатных благоустроенных квартир общей площадью в диапозоне от 13 м2 до 33 м2. Так же учитывались требования по техническим характеристикам, установленным инициатором закупки (наименование и описание объекта закупки). При формировании НМЦ учитывались: степень благоустройства (наличие ванны (душевой кабины), раковины, унитаза и т.д.), наличие коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение); наличие косметического ремонта; многоквартирный жилой дом: кирпичный или железобетонный панельный, не признан аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, непригодным для проживания, ранее не имел статус общежития, не имеет более 8 квартир на одном этаже одного подъезда. | | | | | | | | | | | | |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись, расшифровка подписи).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_