**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

***АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МЦЕНСКА***

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

 30.12.2019  № 1390

Об утверждении на первое полугодие 2020 года стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья используемой для расчета цены заключаемых контрактов на приобретение (строительство) жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.1996 N 159-ФЗ "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей", Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", Законом Орловской области от 06.12.2007 N 727-ОЗ "О дополнительных гарантиях жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и наделении органов местного самоуправления Орловской области отдельными государственными полномочиями по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей", учитывая рекомендации, изложенные в письме Департамента строительства, топливно-энергетического комплекса, жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и дорожного хозяйства Орловской области от 31.10.2018 г. №71/1313

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемые требования к жилым помещениям, приобретаемым для исполнения переданных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (приложение 1).
2. Утвердить стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья используемой для расчета цены заключаемых контрактов на приобретение (строительство) жилых помещений для исполнения переданных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей на первое полугодие 2020 года в размере 31 737 (тридцать одна тысяча семьсот тридцать семь) рублей 01 (одна) копейка.

Расчет указанной стоимости произведен в приложение 2 к настоящему постановлению с учетом требований к приобретаемым жилым помещениям, установленных в приложении 1.

Глава города Мценска А. Н. Беляев

Приложение 1

к постановлению

администрации города Мценска

от 30.12.2019 №1390

**Требования к жилым помещениям, приобретаемым для исполнения переданных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей**

В целях исполнения переданных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, с учетом решений Арбитражных судов по делу № А48-6159/2017 приобретаются благоустроенные квартиры общей площадью не менее 33 кв.м. (и не более 45 кв.м.), в г. Мценск Орловской области, отвечающие следующим требованиям:

1. Предлагаемая квартира должна иметь полную степень благоустройства: иметь электроснабжение, газоснабжение, водоотведение, канализацию, центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, вентиляцию.

2. Расположение квартиры – город Мценск Орловской области.

3. Квартира должна быть:

а) в кирпичном или панельном доме;

б) помещение должно быть жилым, с наличием в квартире сантехнического оборудования, с отделкой стен и потолков, покрытие пола (линолеум, ламинат, паркет, кафель др.);

в) отвечать требованиям ч.3 ст.16 Жилищного кодекса РФ, раздела II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" и СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", а так же иным установленным строительным и санитарным нормам и правилам.

4. Предлагаемая квартира также должна сопровождаться документами, необходимыми для проведения государственной регистрации прав Российской Федерации на квартиру в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом.

5. Размер общей площади квартиры не менее 33,0 кв.м. (и не более 45 кв.м.).

6. Этаж расположения квартиры – любой.

7. В доме любой этажности.

8. Квартира должна соответствовать типовому проекту, а в случае перепланировки квартиры, изменения должны быть оформлены в установленном законом порядке.

9. Квартира должна быть свободна от долговых обязательств, не иметь обременения.

10. На момент подписания контракта - отсутствие лиц, зарегистрированных и имеющих право пользования данным жильём.

11. Отсутствие задолженности по коммунальным платежам и налогу на имущество.

Для определения соответствия потребностям заказчика (покупателя) или эквивалентности предлагаемой к продаже квартиры используются минимальные и/или максимальные значения показателей, указанных для каждой технической характеристики квартиры в столбце «Показатели» Таблицы «Требования к функциональным и качественным характеристикам квартиры».

**Требования к функциональным и качественным характеристикам**

**квартиры**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Технические характеристики | Показатели |
| 1 | Месторасположение квартир, их адрес. | Город Мценск Орловская область |
| 2 | Способ возведения дома  | панель, кирпич |
| 3 | Этаж расположения квартир  | любой |
| 4 | Этажность дома | Любая |
| 5 | Год постройки дома | Не ранее 1980 года |
| 6 | Площадь общая, кв.м. не менее  | 33,0 (и не более 45 кв.м.) |
| 7 | Благоустроенность квартир: |  |
|  | обеспеченность квартир электроснабжением: электропроводка сделана по всей площади квартиры и установлены розетки и выключатели; система электроснабжения в рабочем состоянии.  | наличие (значение не может меняться) |
|  | наличие в квартирах водопровода в рабочем состоянии. | наличие (значение не может меняться) |
|  | наличие в квартирах системы канализации в рабочем состоянии | подключение к центральной канализации (значение не может меняться) |
|  | наличие в квартирах приборов учета электроэнергии класса точности 2,0 и выше, а так же приборов учета горячей и холодной воды | наличие (значение не может меняться) |
|  | наличие в квартирах системы центрального отопления: радиаторы отопления, подключённые к общей системе отопления, без повреждений. | наличие (значение не может меняться) |
|  | наличие в квартирах горячего и холодного водоснабжения | наличие (значение не может меняться) |
| 8. | Совмещённый/раздельный санузел  | наличие (значение не может меняться) |
| 8 9 | Наличие кухни с газовой (электрической) плитой | наличие (значение не может меняться) |
| 110 | Отделка стен и потолков должна находиться в хорошем состоянии, не требующем косметического ремонта.  | наличие (значение не может меняться) |
| 11 | Покрытие пола (ламинированный паркет, паркет, линолеум, кафель) должно находиться в хорошем состоянии, не требующем ремонта. | наличие (значение не может меняться) |
| 112 | Оконные проёмы в исправном состоянии, стёкла целые.  | наличие (значение не может меняться) |
| 13 | Двери входные установлены, без повреждений в рабочем состоянии, с исправными замками. | наличие (значение не может меняться) |
| 14 | Двери межкомнатные, без повреждений, в рабочем состоянии | наличие (значение не может меняться) |
| 115 | Унитаз установлен, в рабочем состоянии, без повреждений, в санитарном состоянии | наличие (значение не может меняться) |
| 116 | Ванна (душевая кабина) установлена, в рабочем состоянии, без повреждений. | наличие (значение не может меняться) |
| 717 | Раковины установлены в санузле и на кухне, в рабочем состоянии | наличие (значение не может меняться) |
| 118 | Система вентиляции, соответствующая установленным требованиям  | наличие (значение не может меняться) |

Примечание:

Состояние квартир:

- поверхности квартирных элементов без повреждений плесенью.

Сопровождаемые для регистрации документы, такие как:

- свидетельство о государственной регистрации прав;

- кадастровый паспорт;

- и другие необходимые документы.

Приложение 2

к постановлению

администрации города Мценска

от 30.12.2019 №1390

**Расчет стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья используемой для расчета цены заключаемых контрактов на приобретение (строительство) жилья для исполнения переданных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей на первое полугодие 2020 года**

1. Для расчета стоимости 1 квадратного метра жилья используется информация о стоимости жилых помещений, отвечающих требованиям, изложенным в приложении №1 к настоящему Постановлению.
2. Используемая информация:

2.1. Информация о стоимости жилых помещений из открытых источников:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Источник | Предлагаемая стоимость (руб.) | Площадь жилого помещения (кв.м.) | Соответствие предъявляемым требованиям (да/нет) | Стоимость за 1 кв.м. (руб.) |
| 1 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1068283734 от 16.12.2019 г. | 1 400 000 | 40 | да | 35 000 |
| 2 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1335995191 от 12.12.2019 г. | 1 150 000 | 33 | да | 34 848,48 |
| 3 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1498611531 от 07.12.2019 г. | 1 300 000 | 40,1 | да | 32 418,95 |
| 4 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1823929573 от 05.12.2019 г. | 1 350 000 | 40 | да | 33 750 |
| 5 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1787430524 от 03.12.2019 г. | 1 220 000 | 38 | да | 32 105,26 |
| 6 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1845492079 от 29.11.2019 г. | 1 300 000 | 37,3 | да | 34 852,55 |
| 7 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1093505167 от 26.11.2019 г. | 950 000 | 36,2 | да | 26 243,09 |
| 8 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1468098280 от 25.12.2019 г. | 1 220 000 | 36 | да | 33 888,89 |
| 9 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1838701466 от 17.12.2019 г. | 1 230 000 | 37 | да | 33 243,24 |
| 10 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1244411873 от 19.12.2019 г. | 1 200 000 | 43,6 | да | 27 522,93 |
| 11 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 576593916 от 23.12.2019 г. | 1 150 000 | 34 | да | 33 823,53 |
| 12 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1792027488 от 25.12.2019 г. | 1 100 000 | 44 | да | 25 000 |
| 13 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1791990305 от 18.12.2019 г. | 1 000 000 | 39 | да | 25 641,02 |
| 14 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1795365202 от 19.12.2019 г. | 1 250 000 | 38 | да | 32 894,74 |
| 15 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1465878526 от 23.12.2019 г. | 1 050 000 | 35,7 | да | 29 411,76 |
| 16 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1263620387 от 24.12.2019 г. | 1 200 000 | 33,1 | да | 36 253,78 |
| 17 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1358808768 от 24.12.2019 г. | 1 050 000 | 35 | да | 30 000 |
| 18 | Сайт объявлений «https://www.avito.ru/mtsensk»Объявления № 1769176822 от 24.12.2019 г. | 1 200 000 | 38 | да | 31 578,95 |

2.3. Информация о стоимости жилых помещений, полученная от организаций и физических лиц, оказывающих риэлторские услуги (с учетом первичного и вторичного рынком жилья)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Указанная стоимость 1 кв.м. жилого помещения на территории г. Мценска (с учетом первичного и вторичного рынка), руб. | Средняя стоимость 1 кв.м. жилого помещения на территории г. Мценска (с учетом первичного и вторичного рынка), руб. |
| Ответ №1 | 33000 | (33000+32000+33000)/3=32666,67 |
| Ответ №2 | 32000 |
| Ответ №3 | 33000 |

2.4. Информация о стоимости жилых помещений, полученная путем запроса цен товаров, работ, услуг в Единой информационной системе в сфере закупок:

Запрос о стоимости объекта закупки «Приобретение благоустроенной квартиры общей площадью не менее 33 кв.м. (и не более 45 кв.м.), в г. Мценск Орловской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», с приложением требований к приобретаемым квартирам, размещен в Единой информационной системе в сфере закупок 18.12.2019 г. № 0354300028119000001. На 1500 26.12.2019 г. (момент окончания приема предлагаемых цен) ответов на указанный запрос цен не поступило.

3. Получение итогового значения (с использованием методик, установленных в Приказе Минэкономразвития России от 02.10.2013 N 567 "Об утверждении Методических рекомендаций по применению методов определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем)"):

3.1. В целях определения однородности совокупности значений выявленных цен, используемых в расчете итогового значения необходимо определить коэффициент вариации. Коэффициент вариации цены определяется по следующей формуле

,

где:

V - коэффициент вариации;

 - среднее квадратичное отклонение;

 - стоимость 1 кв.м. жилья, указанная в источнике с номером i;

<ц> - средняя арифметическая стоимость 1 кв.м. жилья (в представленных расчетах равна 31737,01 руб.);

n - количество значений, используемых в расчете (в представленных расчетах используется 21 значение).

= (35000 – 31737,01)2 + (34848,48 – 31737,01)2 + (32418,95 – 31737,01)2 + (33750 - 31737,01)2 + (32105,26 – 31737,01)2 + (34852,55 – 31737,01)2 + (26243,09 – 31737,01)2 + (33888,89 – 31737,01)2 + (33243,24 – 31737,01)2 + (27522,93 – 31737,01)2 + (33823,53 – 31737,01)2 + (25000 – 31737,01)2 + (25641,02 – 31737,01)2 + (32894,74 – 31737,01)2 + (29411,76 – 31737,01)2 + (36253,78 – 31737,01)2 + (30000 – 31737,01)2 + (31578,95 – 31737,01)2 + (33000 – 31737,01)2 + (32000 – 31737,01)2 + (33000 – 31737,01)2 = **209880600,3**

σ = 3239,45

*V* = 10,21 %

Совокупность значений, используемых в расчете 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.

В произведенных расчетах коэффициент вариации равен 10,21%, в связи с чем, совокупность используемых значений является однородной.

3.2. Применение корректирующих коэффициентов и индексов в рассматриваемом случае является нецелесообразным, в связи с использованием в расчетах итогового значения информации о стоимости 1 кв.м. однородных жилых помещений, отвечающих установленным требованиям и стоимость которых является актуальной на момент расчета.

Стоимости 1 квадратного метра жилья методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) определяется по формуле:

где:

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

n - количество значений, используемых в расчете;

i - номер источника ценовой информации;

 - стоимость 1 кв.м. жилья, представленная в источнике с номером i.

$\frac{1}{21}$ \* 35000 + 34848,48 + 32418,95 + 33750 + 32105,26 + 34852,55 + 26243,09 + 33888,89 + 33243,24 + 27522,93 + 33823,53 + 25000 + 25641,02 + 32894,74 + 29411,76 + 36253,78 + 30000 + 31578,95 + 33000 + 32000 + 33000 = **31737,01**