

Протокол № 4

заседания комиссии по обеспечению конкуренции при приобретении (выкупе) зданий (пристроек к зданию), помещений дошкольных организаций и общеобразовательных организаций

г. Обнинск

17.12.2020

Присутствовали:

**Председатель комиссии:**

Ананьев Г.Е. - заместитель главы по Администрации города по вопросам управления делами

**Заместитель председателя комиссии:**

Козлов А.П. - заместитель главы Администрации города по вопросам архитектуры и градостроительства

**Члены комиссии:**

Волнистова Т.В. - начальник Управления общего образования Администрации города

Давыдова Ж.В. - депутат Обнинского городского Собрания

Демина И.Н. – начальник Управления муниципального заказа Администрации города

Лазаренко А.М. – заместитель начальника Правового управления Администрации города

Молчанова Н.А. – главный специалист отдела развития инженерной инфраструктуры Администрации города

Романенко О.П. – начальник отдела ведения реестра и учета муниципального имущества управления имущественных и земельных отношений Администрации города.

**Повестка:**

1. Наличие потребности в детском дошкольном образовательном учреждении в 46 мкр. г. Обнинска;
2. Обоснование начальной (максимальной) цены контракта с единственным поставщиком с целью приобретения помещения детского сада на 30 мест в муниципальную собственность.

**Выступили:**

**По первому вопросу: Т.В. Волнистова:**

По состоянию на 11.11.2020 актуальная очередь в ясельные группы детского сада составляет 80 человек. Отложенный спрос мест в детских садах во всех возрастных группах составляет 1283 человека. Все дошкольные организации работают с превышением проектной мощности. Для ликвидации очереди необходимо приобретение в муниципальную собственность новых объектов, на базе которых возможна организация реализации образовательных программ дошкольного образования.

Приобретение помещений по адресу: ул. Курчатова, д. 35/1 позволит создать условия для получения детьми ясельного возраста (30 чел.) услуг дошкольного образования. Данный объект будет закреплен за МБДОУ № 41 «Альтаир», наличие дополнительных групп в котором дает возможность реализации вариативных форм дошкольного образования.

**По второму вопросу:**

**А.М. Лазаренко:**

Доложил информацию, необходимую для обоснования размера начальной (максимальной) цены контракта, а именно:

1) От ООО «РусСтройГруп» поступило предложение о выкупе помещения детского сада на первом этаже МКД по адресу: г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 35/1, на 30 мест.

2) Информация от застройщиков города Обнинска о стоимости квадратного метра встроенных нежилых помещений в МКД. Поступили ответы от АО «Балтийская финансово-строительная компания», ООО «ПИК-Запад», ООО «Калуга-Лидер». Стоимость одного квадратного метра таких помещений варьируется от 72 000 до 105 800 руб.

3) Информация контрактного управляющего Администрации города Обнинска о мониторинге официального сайта ЕИС за 2019 – 2020 гг. В ЕИС размещены сведения о двух контрактах, заключенных в Калужской области:

- на приобретение здания дошкольного учреждения на 220 мест по цене 311 000000 руб.  
Стоимость создания одного места (полного дня) – 1 413 636, 36 руб.;

- на приобретение здания дошкольного учреждения на 140 мест. Стоимость создания одного места (полного дня) – 1 040 479, 74 руб.

3) Информация от Министерства образования Калужской области о стоимости одного места в детском саду, размещенном во встроенном нежилом помещении в МКД: в Калужской области создано три детских сада в городе Калуга за 2019 – 2020 гг. на 100 места и 12 мест. Цена одного места варьируется от 890 000 руб. до 910,8 тыс. руб.

4) Информация из Интернет-ресурса [www.business-asset.com](http://www.business-asset.com) – сайта о продаже объектов недвижимости:

- о продаже детского сада в городе Нахабино в 2020 году, площадью 501 кв.м. по цене 47 000 000 руб. 1 кв.м. – 93 812 тыс. руб. (встроенное нежилое помещение 2016 года постройки, укомплектованное);

- о продаже детского сада в городе Челябинске в 2020 году площадью 350 кв.м. по цене 28 000 000 руб. 1 кв.м. – 80 000 руб. (встроенное нежилое помещение 2010 года постройки, укомплектованное).

#### **Молчанова Н.А.:**

Доложила информацию, полученную с сайта Минстроя РФ из реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования, о стоимости строительства детских садов:

1. Курская область: Пристройка к зданию на 25 мест, 367 кв.м., 20, 21512 тыс. руб. на 3-1 квартал 2018 года. Одно место – 808 604 руб., 1 кв.м. – 74,31 тыс. руб.;

2. Рязанская область: Детский сад на 30 мест, пристройка к зданию, 462 кв.м., 35 944,05 тыс. руб. на 2018 год. Одно место – 1 198,135 тыс. руб., 1 кв.м. – 77, 72 тыс. руб.

3. Ставропольский край: детский сад на 30 мест, отдельное здание, 704, 8 кв.м., 2019 год, 40 546 тыс. руб. Одно место – 1351, 533 тыс. руб. 1 кв.м. – 57, 5 тыс. руб.

Данные приведены в сравнительной таблице (прилагается).

#### **Демина И.Н.:**

Выступила по вопросу выбора методов начальной цена контракта.

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" начальная (максимальная) цена контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), определяются и обосновываются заказчиком посредством применения следующих методов: 1) метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка); 2) нормативный метод; 3) тарифный метод; 4) проектно-сметный метод; 5) затратный метод. В случае невозможности применения для определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), указанных методов, заказчик вправе применить иные методы.

С учетом полученной информации о рынке таких объектов невозможно применить указанные методы.

**Метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка).** Оцениваемый объект относится к сегменту рынка объектов социальной инфраструктуры, причем предполагается его продажа и сохранение его назначения в качестве дошкольного учреждения, а не просто отчуждение помещения под иные цели. На рынке отсутствует информация о продаже подобных объектов.

Наиболее близким по ценообразующим факторам сегментом рынка следует считать рынок нежилых помещений свободного назначения.

**Нормативный метод** не может быть применен, так как отсутствуют нормативно-правовые акты, устанавливающие какие-либо требования к закупаемым товарам такого типа.

**Тарифный метод** не может применяться заказчиком, так как в соответствии с законодательством Российской Федерации цены на объекты дошкольных учреждений не подлежат государственному регулированию.

**Проектно-сметный метод** применяется только при заключении контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**Затратный метод** не может быть применен, так как отсутствует необходимая и

объективная информация о прямых и косвенных затратах на строительство нежилого встроенного нежилого помещения в многоквартирном доме.

**Решили:**

1. По первому вопросу признать необходимым приобрести в муниципальную собственность нежилое помещение детского сада на 30 мест.

2. По второму вопросу:

В связи с тем, что указанные выше методы не могут быть использованы для оценки помещения детского сада как объекта социальной инфраструктуры для определения величины начальной (максимальной) цены контракта, может быть использован иной метод определения начальной цены контракта - **метод определения рыночной стоимости объекта оценки.**

Комиссия рассмотрела представленный оценщиком Отчет об оценке начальной (максимальной) цены контракта №К-27/2020, изготовленного ООО «Капиталь». Согласно Отчета цена всего объекта составляет 24 525 638 руб. Цена одного квадратного метра – 81 000 руб., цена одного места – 817 521 руб.

**Оценка оценщиком осуществлена с учетом:**

- того что эффективное использование выкупаемого помещения ограничено рамками, заданными правовыми условиями и экономическими возможностями из-за существующей застройки;

- цены продажи за одно место за последние три года.

С учетом представленных в комиссию аналитических данных о стоимости создания одного квадратного метра и одного места для реализации программ дошкольного образования (таблица), а также принимая во внимание лимит бюджетных ассигнований, предусмотренный Соглашением о субсидиях от 11.12.2020 № 42-дс-2/6-с (29 542 755, 56 руб.) комиссия полагает, что:

А) цена, указанная в Отчете может быть рекомендована для использования ее в качестве начальной (максимальной) цены контракта для приобретения в муниципальную собственность нежилого помещения детского сада на 30 мест, площадью 300,3 кв.м, кадастровый номер 40:27:030803:3163, оснащенное средствами обучения и воспитания, необходимыми для реализации образовательных программ, относящимися к технологическому оборудованию, необходимому для первоначального оснащения помещения, отвечающего его функциональному назначению в соответствии с проектной документацией П-ОБН-17-179-01-П, ООО «ПРОФПРОЕКТ» ИНН 7723562452, 2018;

Б) при использовании данной цены соблюдается принцип эффективности, предусмотренный ст. 34 Бюджетного кодекса РФ.

**Приложение:**

1. Таблица: Сравнительный анализ стоимости 1 кв.м. и 1 дето-места за период 2018-2020 гг. – на 1 л.;
2. Письма застройщиков – на 3 л.;
3. Служебная записка контрактного управляющего – на 2 л.;
4. Информация Министерства образования Калужской области – на 1 л.;
5. Информация с интернет ресурса [www.business-asset.com](http://www.business-asset.com) – на 3 л.;
6. Информация с сайта Минстроя РФ - сведения о проектной документации повторного использования – на 21 л.;
7. Копия распоряжения Кировского городского округа Ставропольского края – на 4 л.;
8. Предложение о выкупе ООО «РусСтройГрупп» - на 2 л.

Г.Е.Ананьев

А.П.Козлов

Т.В.Волнистова

Ж.В.Давыдова

И.Н.Демина

А.М.Лазаренко

Н.А.Молчанова

О.П.Романенко