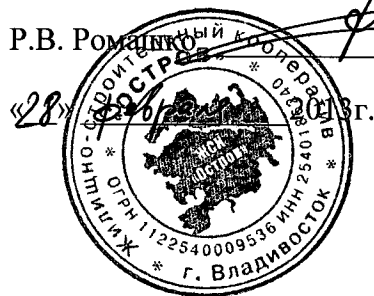


«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Правления ЖСК «Остров»

Р.В. Романко



**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
НА ПРОВЕДЕНИЕ КОНКУРСА ПО ВЫБОРУ ОРГАНИЗАЦИИ НА
ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА**

1. Общие положения

1.1. Настоящая документация разработана для определения условий и порядка выбора организаций для выполнения функций технического заказчика при строительстве ЖСК «Остров» жилья всех типов.

1.2. Процедуры привлечения организаций осуществляются на конкурсной основе в соответствии с гражданским законодательством и законодательством о градостроительной деятельности и основываются на принципах прозрачности выбора организаций, равноправной конкуренции между организациями.

1.3. Отбор организаций для заключения договоров на выполнение функций технического заказчика осуществляется конкурсной комиссией ЖСК «Остров» в соответствии с данной конкурсной документацией.

1.4. Конкурс по выбору организации для заключения договоров на выполнение функций технического заказчика проводится в два этапа:

- отбор организаций по квалификационным требованиям;
- конкурс на понижение цены договора.

2. Критерии отбора организаций

2.1. Отбор производится из состава организаций, направивших свои заявки для участия в конкурсе.

2.2. Для определения лучших условий исполнения договоров на выполнение функций технического заказчика конкурсная комиссия использует следующие критерии:

- на первом этапе конкурса - квалификационные требования к организациям (максимальное суммарное количество баллов – 100);
- на втором этапе конкурса - цена договора.

2.3. В качестве квалификационных требований к организациям установлены следующие требования:

- наличие опыта работы в качестве технического заказчика или застройщика не менее трех лет;
- членство в саморегулируемой организации («действующее»);
- непроведение ликвидации организации - юридического лица и наличия решения арбитражного суда о признании организации-участника - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства на дату начала работы конкурсной комиссии;
- неприостановление деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях на дату начала работы конкурсной комиссии;
- отсутствие просроченной задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня, или внебюджетные фонды за прошедший календарный год по данным за последний отчетный период;
- отсутствие сведений об организации-участнике (в части исполнения обязательств, предусмотренных контрактами, предметом которых является проектирование, строительство, реконструкция и (или) капитальный ремонт объектов капитального строительства либо строительство или приобретение жилых помещений для государственных или муниципальных нужд) в реестре недобросовестных поставщиков,

ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом №223-ФЗ от 18.07.2011г. «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

- требование о том, что лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, председателя коллегиального исполнительного органа организации не является лицом:

- имеющим судимость за преступления в сфере экономики;

- в отношении которого не истек срок, в течение которого он считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации.

2.4. Указанные в пункте 2.3. требования предъявляются ко всем организациям-участникам.

3. Требования к составу, форме и порядку подачи заявок.

3.1. Предложения на участие в конкурсе подаются в письменной форме и должны содержать следующие сведения:

- наименование индивидуального предпринимателя или юридического лица;
- предельная цена договора (процент от сметной стоимости строительства);
- сведения о квалификации в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 2.3, с приложением документов, подтверждающих выполнение указанных требований;
- сведения о количестве и квалификации сотрудников организации (ФИО, образование, специальность, должность, стаж работы);
- копии учредительных документов и протоколов о назначении исполнительных органов;
- копии договоров на выполнение функций технического заказчика и копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объекта капитального строительства на основании указанных договоров;
- выписку из реестра членов саморегулируемой организации, выданную и заверенную в установленном порядке;
- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;
- документы, подтверждающие наличие руководителей профильных подразделений и ведущих специалистов и их квалификацию: трудовые договоры, документы об образовании (профессиональной переподготовке), о повышении квалификации.
- нотариально удостоверенную копию бухгалтерского баланса за прошедший календарный год.

3.2. Срок окончания подачи заявок на участие в конкурсе – 6 марта 2013 г. до 17:00 час.

3.3. Место подачи заявок на участие в конкурсе – 690091, г. Владивосток, ул. Мордовцева д.12 каб. 326 (ДВФУ).

4. Порядок отбора организаций и выбор победителя.

4.1. На первом этапе конкурса отбор организаций по квалификационным требованиям осуществляется конкурсной комиссией ЖСК «Остров» путем рассмотрения представленных предложений.

4.2. В случае установления на дату начала работы конкурсной комиссии:

- недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных организацией-участником;
- проведения ликвидации организации-участника - юридического лица и наличия решения арбитражного суда о признании организации-участника - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;
- установления факта приостановления деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- наличия просроченной задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня, или внебюджетные фонды за прошедший календарный год по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;
- наличия сведений в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом №223-ФЗ от 18.07.2011г. «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;
- наличия судимости за преступления в сфере экономики или установления факта дисквалификации лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, председателя коллегиального исполнительного органа организации-участника

конкурсная комиссия отстраняет такую организацию от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

4.3. При отборе организаций конкурсная комиссия осуществляет ранжирование организаций по количеству набранных баллов, определенных по каждому квалификационному критерию отбора и суммарно.

4.4. По результатам первого этапа конкурса конкурсная комиссия допускает организации, удовлетворяющие квалификационным требованиям, к участию во втором этапе конкурса.

4.5. Организации-участники конкурса, допущенные для участия во втором этапе, приглашаются на открытое заседание конкурсной комиссии, которое проходит в виде конкурса на понижение цены договора.

4.6. За начальную цену договора принимается наименьшая из цен, предложенная организациями-участниками, допущенными ко второму этапу конкурса.

4.7. Победителем конкурса признается организация, предложившая наилучшее сочетание квалификационных характеристик и цены договора.

4.8. Конкурс считается состоявшимся при наличии одного участника.

4.9. Решения конкурсной комиссии принимаются большинством голосов от общего количества членов комиссии и являются основанием для Правления ЖСК и его Председателя документами, разрешающими заключение соответствующих договоров.

5. Техническое задание.

5.1. **Предмет договора:** оказание услуг технического заказчика (в строительстве)

Основные функции технического заказчика.

- Обеспечение разработки планов (концепции) застройки;
- Составление календарных планов и бюджетов реализации этапов проекта;

- Подготовка данных для разработки проектов первой очереди и подготовка технических заданий на проектирование;
- Согласование архитектурно-планировочных решений с муниципальными властями и надзорными органами;
- Совместно с Заказчиком выбор генерального проектировщика и генерального подрядчика;
- Организация проведения экспертизы проектных и строительных решений;
- Организация управления строительством;
- Технический надзор за соответствием выполненных работ проектным решениям;
- Оценка возможных рисков на этапах строительства, рекомендации по их выявлению и устранению;
- Иные функции в соответствии с Градостроительным кодексом и другими нормативно-правовыми актами по строительству.

Этапы выполнения работ:

1. Разработка технического задания и концепции проекта:

- Заказ и получение обследований участка (инженерно-геодезические изыскания , инженерно-геологические изыскания);
- Разработка общей концепции строительства;
- Разработка совместно с Заказчиком технического задания на проектирование;
- Участие в проведение предварительной квалификации организаций участвующих в тендере на проектирование;
- Участие в проведение тендера по выбору Генерального проектировщика и согласование кандидатуры с Заказчиком;
- Рекомендации по стоимости и платежам Генеральному проектировщику;
- Юридическое сопровождение заключения договора на проектирование.
- Контроль проведения проектных работ, рекомендации по проектированию конкретного проекта с предоставлением отчета Заказчику.
- Контроль разработки сметной документации, согласование ее в установленном порядке, передача в органы экспертизы на утверждение и генподрядной организации.
- Определение необходимых мощностей (электричество, вода, газ, канализация и т.д.).
- Получение технических условий на присоединение сетей энергоснабжения, тепловых сетей, сетей водопровода, канализации и т.д.
- Получение временных договоров на подключение.
- Контроль сроков действия выданных технических условий на присоединение к инженерным коммуникациям.
- Контроль проведения проектных работ и их соответствия требованиям ТУ, ТЗ, СНиП, ГОСТ и другим нормативным документам, а также контроль за их объемом и согласованием.
- Контроль соблюдения проектировщиком функций авторского надзора.

2. Согласование предпроектной и проектной документации.

- Составление календарного плана согласований и строительства, с определением ориентировочной стоимости проекта по этапам;
- Поручение АПО на разработку эскиза №1 и его согласование;
- Получение распорядительных документов;

- Решение земельной комиссии (выписка из протокола) на разработку акта разрешенного использования и распоряжение префекта на оформление договора аренды земельного участка;
- Получение градостроительного обоснования;
- Получение при необходимости визуально-ландшафтного анализа;
- Получение заключения о соответствии размещаемого объекта;
- Заказ геоподосновы в М 1:500;
- Заказ кадастровой справки;
- Разработка акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта;
- Согласование задания на проектирование;
- Согласование отдельных разделов проекта в специализированных организациях;
- Согласование Генплана;
- Согласование Стройгенплана;
- Договор по надзору ИГАСН;
- Договор по авторскому надзору;
- Договор по техническому надзору;
- Сдаточная документация:
- Комплект исполнительной документации согласно форме ИГАСН, в т.ч.:
- акт рабочей комиссии;
- акт по благоустройству;
- Акт приемки Госкомиссии;
- Распоряжение о пуске объекта в эксплуатацию;
- Составление Генерального календарного плана строительства и согласование его с Заказчиком.
- Корректировка календарного плана на основе полученной дополнительной информации.
- Распределение с Заказчиком обязанностей по получению согласований.
- Юридическое сопровождение заключения договоров с подрядными строительными и монтажными организациями.

3. Подготовительный строительный этап.

- Составление рекомендаций для Заказчика по этапам строительства;
- Подготовка документации для проведения тендеров на выполнение работ;
- Проведение предварительной квалификации организаций, участвующих в тендере;
- Участие в проведении тендеров и согласование с Заказчиком кандидатур;
- Рекомендации по стоимости работ, по видам и стоимости материалов используемых при строительстве;
- Рекомендации по подбору оборудования, необходимого для данного объекта;
- Юридическое сопровождение заключения договоров на проведение работ и заказ оборудования;
- Создание разбивочной топоосновы;
- Подготовка документации и согласование работ по вырубке деревьев на участке строительства;
- Определение и необходимое согласование места вывозки грунта и плодородного слоя (при необходимости);
- Определение и необходимое согласование места карьеров грунта (при необходимости).

4. Строительный этап.

- Передача подрядным организациям необходимой проектной документации;

- Контроль выполнения работ подрядными организациями и соответствием записей в журнале производства работ с фактически выполненными объемами;
- Контроль оформления документации на выполненные работы;
- Контроль обеспечения строительными материалами;
- Координация работы подрядчиков;
- Проверка выполнения подрядчиками существующих норм;
- Выявление и немедленное устранение дефектов;
- Совместный с представителем Заказчика контроль соблюдения техники безопасности при производстве работ на строительной площадке;
- Участие в комиссиях по освидетельствованию скрытых работ;
- Регулярный контроль за соблюдением бюджета строительства, предоставление ежемесячного отчета о ходе работ Заказчику;
- Регулярная подготовка сметных отчетов;
- Контроль выполнения технических условий.

5. Сдача объекта.

- Разработка совместно с Заказчиком и подрядными организациями графика сдачи объекта;
- Сдача выполненных работ Заказчику;
- Участие в сдаче объекта рабочей и государственной комиссии и ввод в эксплуатацию;
- Заключение договоров с организациями поставщиками (электричества, отопления, газа, воды, телефонии и т.д.);
- Инструктаж эксплуатирующего персонала;
- Передача объекта эксплуатирующей организации.
- Решение вопросов, связанных с подготовкой площадок для производства работ.
- Составление отчетов для Заказчика.
- Иные функции, связанные с процессом строительства жилья.

5.2. Услуги технического заказчика выполняются для строительства единиц жилья экономического класса:

- квартиры в многоквартирном жилом доме - 95;
- дома блокированной застройки (таунхаус) – 59;
- индивидуальные жилые дома – 277.

5.3. Организация строительства осуществляется на территории 9-ти земельных участков общей площадью 409 864 кв. м.:

- земельный участок 83 686 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:000000:6093);
- земельный участок 32 849 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:000000:6100);
- земельный участок 78 955 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:000000:6089);
- земельный участок 67 270 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:000000:6095);
- земельный участок 13 553 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:000000:6096);
- земельный участок 56 506 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:000000:6097);
- земельный участок 67 689 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:000000:6101);
- земельный участок 6 793 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:000000:6091);
- земельный участок 2 563 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:000000:6099).

5.4. **Начальная (максимальная) цена договора** – 2,3% от сметной стоимости строительных работ.

Цена договора включает в себя все расходы исполнителя, связанные с исполнением обязательств по договору, включая расходы на страхование, налоги, сборы и другие обязательные платежи.

5.5. Форма, срок и порядок оплаты – безналичным расчетом на расчетный счет исполнителя, указанный в договоре, в течение 10 рабочих дней со дня подписания акта сдачи-приемки выполненных работ на основании счета, счет-фактуры.

Оплата производится за фактически выполненные и принятые объемы работ, услуг.

Порядок авансирования услуг оговаривается в договоре на услуги технического заказчика.

5.6. Срок оказания услуг – со дня заключения договора и до окончания работ, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию жилых домов ЖСК «Остров»

После заключения договора исполнитель разрабатывает и согласовывает с заказчиком календарный план оказания услуг по каждому этапу