

Тема 8

ПРОВЕДЕНИЕ ПОДРЯДНЫХ ТОРГОВ

- 8.1 Торги как способ заключения договора и их виды.
- 8.2 Законодательно-нормативное обеспечение торгов, общие требования к их организации и проведению, последствия нарушений.
- 8.3 Особенности проведения торгов в ходе исполнительного производства.
- 8.4 Основные положения по организации и проведению подрядных торгов в строительстве и городском хозяйстве.
- 8.5 Критерии и методы оценки конкурсных предложений (оферт).
- 8.6 Методы обоснования и выбор проектных решений при разработке проектной (технической) документации на объекты подрядных торгов.
- 8.7 Информационная технология при организации проведения подрядных торгов в строительстве и городском хозяйстве.
- 8.8 Разработка и оформление тендерной документации по правилам Всемирного банка.
- 8.9 Управление капитальным строительством на основе системы подрядных торгов.

8.1 Торги как способ заключения договора и их ВИДЫ

Основные понятия

- Торги.
- Виды торгов.
- Предмет торгов.
- Объект торгов.
- Внешнее управление.
- Конкурсное производство.
- Исполнительное производство.
- Подрядные торги.
- Тендерная стратегия.
- Требования к квалификации претендентов.
- Электронные торги.

Наиболее распространенные классификации видов подрядных торгов

Виды классификации подрядных торгов

По отраслям

- строительной;
- топливно-энергетической;
- машиностроительной;
- сельскохозяйственной;
- жилищно-коммунальной;
- других отраслей народного хозяйства.

По видам работ

- общестроительные;
- санитарно-технические;
- электро-монтажные;
- другие.

По направлениям выполненных работ

- на выполнение отдельных видов работ и услуг;
- на выполнение отдельных видов строительно-монтажных работ (СМР);
- на сооружение объекта (генподряд);
- на выполнение инженеринговых работ;
- на сопровождение инвестиций;
- на выполнение предпроектных работ;
- на сооружение объектов "под ключ".

По видам собственности

- на строительство объектов для федеральных нужд;
- на строительство объектов для государственных нужд ;
- для инвестиций за счет различных видов собственности.

По виду организации и проведения

в зависимости от проведения организатором торгов предварительного отбора претендентов

- с предварительным квалификационным отбором;
- без него.

в зависимости от участия иностранных оферентов

- с привлечением иностранных участников;
- внутренние;

в зависимости от степени допуска участников к процедуре торгов и оглашения их результатов

- гласные;
- с ограниченным допуском участников

в зависимости от того, в который раз назначаются торги по данному предмету торгов

- первичные
- повторные

8.2 Законодательно-нормативное обеспечение торгов, общие требования к их организации и проведению, последствия нарушений

Основные понятия

- Нормативно-правовой документ.
- Приоритетность документа.
- Сфера применения нормативно правового акта.
- Обязательные и рекомендуемые нормативные документы.
- Участник торгов.
- Организатор торгов.
- Объявление о торгах.
- Задаток участника.
- Протокол о результатах торгов.
- Ответственность организатора торгов.
- Ответственность участника торгов.
- Недействительность торгов.
- Круг заинтересованных лиц.
- Возврат имущества в случае признания торгов недействительными.
- Виндикация.

Список нормативно-законодательных актов, регулирующих проведение торгов в РФ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть первая. (Статья 447. Заключение договора на торгах, Статья 448. Организация и порядок проведения торгов, Статья 449. Последствия нарушения правил проведения торгов).
2. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» (Статья 54. Реализация арестованного имущества, Статья 62. Подготовка торгов судебным приставом-исполнителем, Статья 63. Сроки и порядок проведения торгов).
3. Федеральный закон от 6 мая 1999 г. № 97-ФЗ «О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд»
4. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 2 декабря 1993 г. № 32 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о приватизации государственных и муниципальных предприятий»
5. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»
6. Временная инструкция о порядке ареста и реализации прав (требований), принадлежащих должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности), при обращении взыскания на имущество организаций-должников (утверждено приказом Минюста России от 3 июля 1998 г. № 76)
7. Методические рекомендации о порядке организации и проведения конкурсов по размещению инвестиционных ресурсов (утверждены Минэкономикой РФ от ИМ. 1996, № ЯУ-203/8-384). - М., 1996 г.
8. Методические рекомендации по определению стоимости затрат, связанных с проведением подрядных торгов в Российской Федерации. Межведомственная комиссия по подрядным торгам при Госстрое России. - М., 1999 г. -
9. Методические рекомендации по определению стоимости предмета подрядных торгов в строительстве. М., Госстрой России, 1998 г.
10. Методические рекомендации по оценке ofert и выбору лучшего предложения из представленных на подрядные торги. -М., ЦНИИЭУС, 1994 г.
11. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. Официальное издание (Утверждены Минэкономикой, Минфином, ГосстроемРФ от 21.06.1996 г). - М., Экономика. 2000 г

1. Методические рекомендации по подготовке тендерной документации при проведении подрядных торгов. - М: ЦНИИпроект, 1994 г.
2. Методические рекомендации по проведению подрядных торгов в строительстве. - М, ЗАНПВО «НГС-оргпроектэкономика» ЕСМОС, 1999 г.
3. Методические рекомендации по проведению торгов (конкурса) на закупку товаров (работ), предварительному квалификационному отбору поставщиков (подрядчиков) — (конкурсная документация) (утверждены приказом Минэкономики России от 30 сентября 1997 г. № 117)
4. Методические рекомендации по процедуре подрядных торгов. - М: ЦНИИпроект, 1994 г Методические рекомендации по проведению предварительной квалификации претендентов на участие в подрядных торгах. -М; ЦНИИпроект, 1994г.
5. Методические рекомендации по разработке коммерческой части тендерной документации и оферты претендента. - М., ЦНИИЭУС, 1995 г.
6. Методические рекомендации по разработке технической части тендерной документации и оферт претендентов. -М: ЭКЦ при Минстрое РФ, 1995 г.
7. Методические рекомендации по разработке условий и требований инвестора при подготовке подрядных торгов. -М.: ЭКЦ при Минстрое РФ, 1994г
8. Основные положения порядка организации и проведения подрядных торгов (конкурсов) на строительство объектов (выполнение строительно-монтажных и проектных работ) для государственных нужд (утверждены Госстроем РФ 6 мая 1997 г. № БЕ-18-9)
9. Положение о конкурсах на выполнение работ, оказание услуг в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве в Российской Федерации. -М, 2000 г.
10. Положение о подрядных торгах в Российской Федерации. (Утверждено Госкомимуществом и Госстроем РФ, 13 апреля 1993 г. Л» 660-Р/18-384). - М, 1993 г
11. Положение о порядке продажи государственных предприятий-должников (утверждено Указом Президента РФ от 2 июня 1994 г. № 1114) (в ред. Указов Президента РФ от 5 октября 2002 г. № 1129, от 21 октября 2002 г. № 1209)
12. Положение о проведении конкурса по продаже государственного или муниципального имущества (утверждено Постановлением Правительства РФ от 12 августа 2002 г. № 584)
13. Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности (утверждено распоряжением Мингосимущества России от 28 июля 1998 г. № 774-р)
14. Положение о продаже на аукционе имущества (активов) ликвидируемых и ликвидированных государственных и муниципальных предприятий (утверждено Постановлением Правительства РФ от 15 мая 1995 г. № 469) (в ред. Постановления Правительства РФ от 3 октября 2002 г. №731)
15. Порядок организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды (утвержден постановлением Правительства РФ от 5 января 1998 г. № 2, в ред. постановлений Правительства РФ от 13 августа 1998 г. № 948, от 21 августа 2000 г. №615)
16. Порядок проведения торгов (конкурса) на размещение государственного оборонного заказа на поставку продовольственных товаров для военных и приравненных к ним спецпотреблений (утвержден Постановлением Правительства РФ от 26 мая 1997 г. № 628).
17. Правила проведения подрядных торгов (тендеров) на строительство и реконструкцию объектов топливно-энергетического комплекса в Российской Федерации (утверждены Минтопэнерго 15.05.1996 г.).-М, 1996 г.
18. Практическое пособие по организации и проведению подрядных торгов в РФ. Под общей редакцией А.А.Бабенко. - М: Межведомственная комиссия по подрядным торгам при Минстрое России. Университет проектирования «АСПО-проект», 1995
19. Резник АИ. Об организации и проведении подрядных торгов в инвестиционно-строительной сфере // Экономика строительства, 1998, № 6.
20. Руководство. Закупки по займам МБРР и кредитам МАР. - Перевод с англ. 5 издание. Январь, 1999 г. Практическое пособие по обоснованию инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений. -М., Центринвестпроект, 1996 г.
21. Управление проектами Справочник для профессионалов (под общей редакцией ИИ Мазура). – М.: Высшая школа, 2001 г.

Примерная форма объявления о проведении аукциона



СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА

ООО «Агентство Хризолит» проводит открытый аукцион: Двухкомнатная квартира по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д.44

№ лота – 1 – Квартира 122

Площадь (кв. м): Общ.;Жил.;Кух.; - 44,1; 27,8; 5,7

Этаж - 4

Начальная цена - 3 952 000 рублей

Дата аукциона - 15.09.2006

Время аукциона - 11:00



Форма и сроки платежа

Полная (наличная или безналичная)
оплата в течение 5 дней со дня
проведения аукциона



Место приема заявок и проведения аукциона

125117, Москва, ул. Зои и Александра
Космодемьянских, д. 8/7, офис
Агентства «Хризолит»



Время приема заявок

ежедневно с 9.00 до 13.00, кроме
субботы, воскресенья и праздничных
дней



Документы, необходимые для участия в аукционе

- Заявка на участие в аукционе;
- платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом установленной суммы задатка;
- копии учредительных документов, заверенные нотариально — для юридических лиц, копия паспорта — для физических лиц

Размер и срок внесения здатка

Здаток и размере 10% от начальной цены
объекта перечисляется, на депозитный счет
Отдела службы судебных приставов по ЮАО
г. Москвы д/с № 40302810038110000013 в
Донском отделении

№ 7813 Сбербанка России г. Москвы, БИК
044525342,

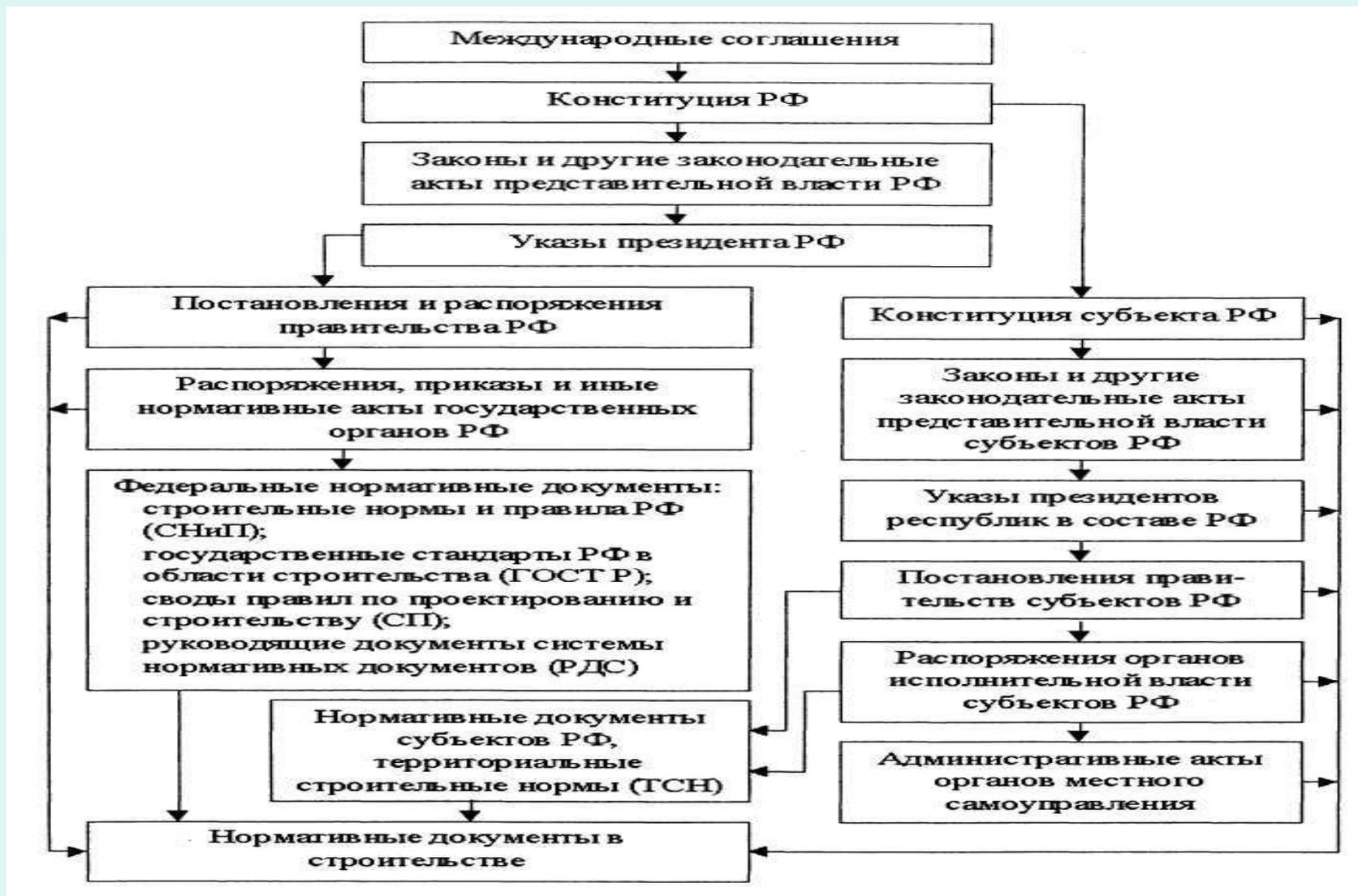
к/с № 30101810800000000342 ИНН 7703074217.

Здаток должен поступить на указанный счет
до начала проведения аукциона

**Победителем признается лицо,
предложившее максимальную цену.
Справки по телефону: (095) 156-43-94**



Схема нормативно-правового регулирования строительства (услуг)



8.3 Особенности проведения торгов в ходе исполнительного производства

Основные понятия

- Кредиторы.
- Должник.
- Права внешнего управляющего.
- План внешнего управления.
- Имущественный комплекс.
- Продажа предприятия (бизнеса).
- Мировое соглашение.
- Права конкурсного управляющего.
- Градообразующее предприятие.
- Сельскохозяйственная организация.
- Страховая организация.
- Арестованное имущество.
- Судебный пристав.
- Оценка имущества.

8.4 Основные положения по организации и проведению подрядных торгов в строительстве и городском хозяйстве

Основные понятия

- Цель торгов.
- Претендент
- Победитель торгов.
- Подрядчик.
- Квалификационный отбор.
- Состав конкурсной документации.
- Конкурсная заявка.
- Конкурсная комиссия.
- Конкурсная документация.
- Заказчик.
- Организатор.
- Участник.
- Квалификационный отбор.
- Соискатель.
- Подрядчик.

Действия заказчика при проведении торгов

Этап 1

Обеспечение
финансирования



Бюджет

Этап 2

Выполнение поиска
с целью
установить, не
является ли
поставщиком
данной продукции
единственный
источник



Отчет о поиске

Этап 2 а

Наличие
единственного
источника
продукции



Заключение
государственно
го контракта

Этап 2 б

Наличие двух
или более
ВОЗМОЖНЫХ
ПОДРЯДЧИКОВ



Переход к
этапу 3

Этап 3

Принятие решений:

- о проведении и форме торгов;
- составе конкурсной комиссии;
- определении организатора торгов.



Приказы:

- о сроке и форме проведения торгов;
- составе тендерной комиссии;
- назначении организатора торгов.

Этап 4

Оформление
поручения
организатору
торгов, не
входящему в
штат
заказчика



Договор

Этап 5

Контроль
работы
организатора
торгов



Акты
контроля

Этап 6

Согласование
экспертов,
рекомендуемых
тендерной
комиссией для
оценки
конкурсных
заявок



Список
экспертов

Этап 7

Участие в
работе
конкурсной
комиссии



Список
представителей
заказчика

Этап 8

Утверждение
протоколов
конкурсной
КОМИССИИ



Протоколы

Этап 9

Заключение
государственного
контракта



Контракт

8.5 Критерии и методы оценки конкурсных предложений (оферт).

Основные понятия:

- Бальные методы оценки.
- Технико-экономические показатели.
- Условная эффективность.
- Цена заказчика.
- Цена подрядчика.

Договорная цена

Базисная стоимость

Дополнительные
затраты, вызванные
рыночными отно-
шениями в строи-
тельстве и город-
ском хозяйстве

Сметная
стоимость
работ

Сметная
стоимость
оборудо-
вания

Стоимость вре-
менных зда-
ний, сооруже-
ний и лимити-
рованных
затрат

Сметная стоимость строительства,
реконструкции, модернизации и
капитального ремонта в базисном
уровне цен

Ресурсные показа-
тели: трудоемкость,
машинноемкость,
материалоемкость

8.6 Методы обоснования и выбор проектных решений при разработке проектной (технической) документации на объекты подрядных торгов

Основные понятия

- Генеральный план.
- Условия строительства.
- Требования к организации строительства.
- Экологические требования.
- Оптимизация проектных решений.
- Метод оптимизации.

Нормативно-информационная база системы ценообразования



Наименование документов проектной (технической) документации:

- Пояснительная записка
- Генеральный план
- Архитектурно-строительная часть
(основные архитектурно-строительные,
конструктивные и технологические
решения)
- Ведомости объемов работ

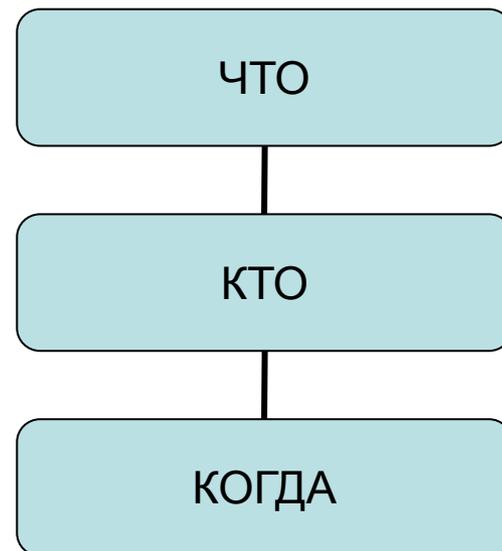
Наименование документов проектной (технической) документации:

- Особые технические условия на объект торгов
- Показатели объемные и площадные по зданиями сооружениям
- Оборудование и материалы
- Организация строительства (осн. положения по организации строительства, сроки и графики строительства объектов торгов и видов работы)

Наименование документов проектной (технической) документации:

- Информация о системах измерения, стандартах, испытаниях и сертификации
- Материалы инженерных изысканий
- Экологические требования

Перечень разрешений и услуг



Перечень разрешений и услуг

Разрешение на проверку
наличия или отсутствия
взрывоопасных предметов

Местные власти (через заказчика)

До начала работ

ЧТО

КТО

КОГДА

Перечень разрешений и услуг

Акт передачи
стройплощадки подрядчику

Заказчик

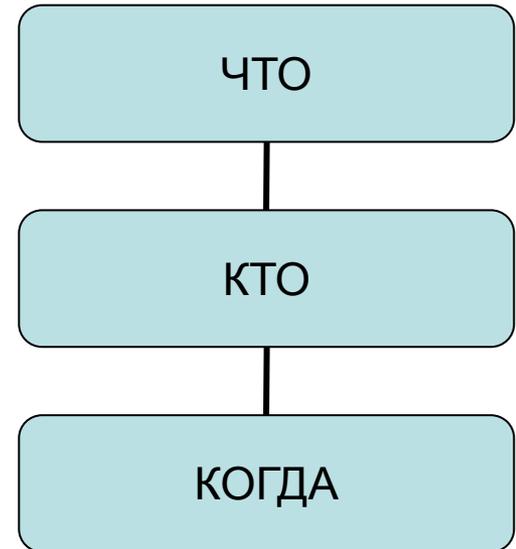
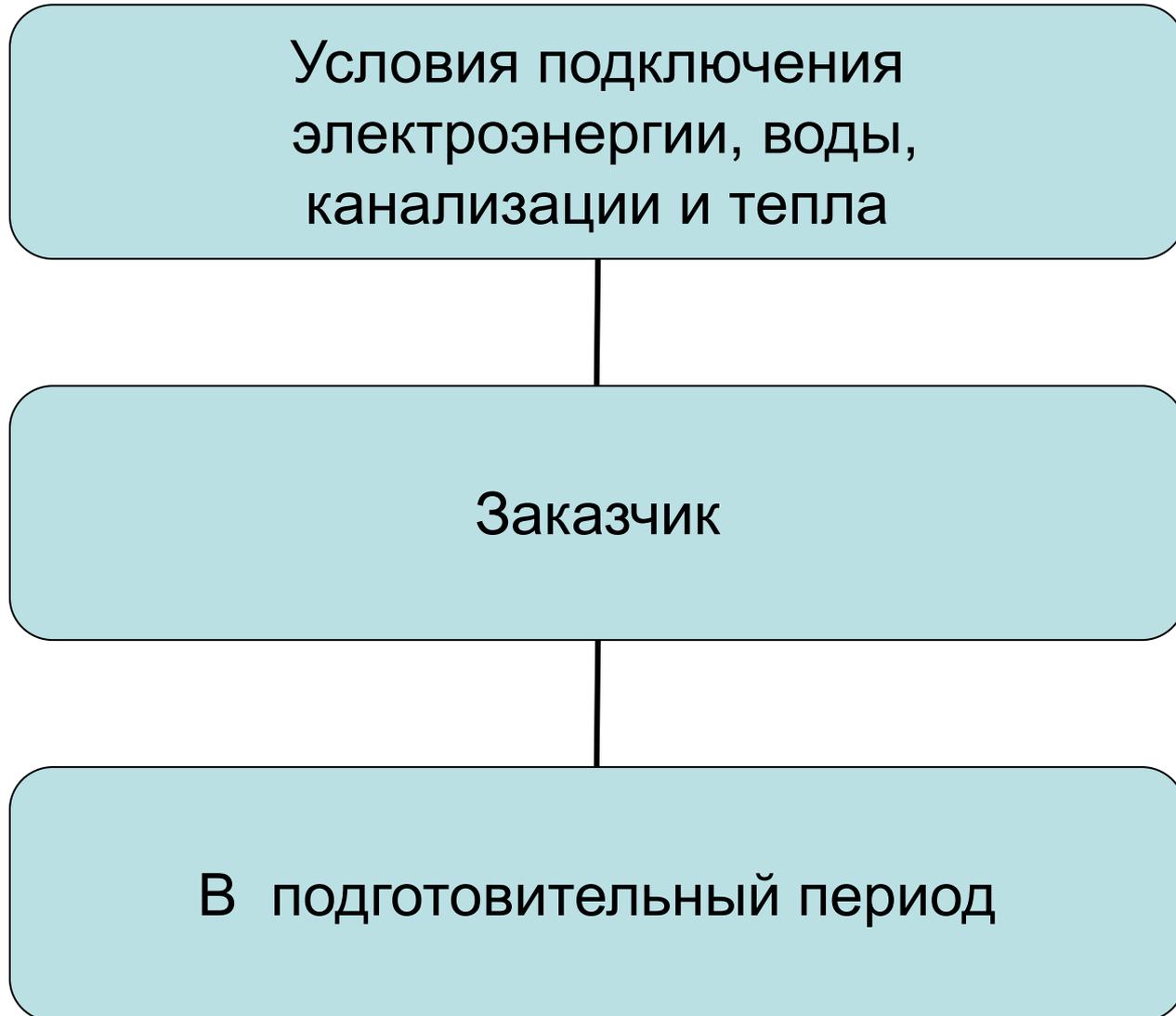
Перед началом строительства работ

ЧТО

КТО

КОГДА

Перечень разрешений и услуг



Перечень разрешений и услуг

Условия подключения
телефонной, телефаксной
и телетекстной связи

Местный узел связи (адрес, телефон)

В подготовительный период

ЧТО

КТО

КОГДА

Перечень разрешений и услуг

Условия пользования
УКВ радиосвязи в
пределах территории площадки

Госинспекция электросвязи
(адрес, телефон)

В подготовительный период

ЧТО

КТО

КОГДА

Перечень разрешений и услуг

Разрешение на привлечение
рабочих кадров

Подрядчик и местные власти

В подготовительный период

ЧТО

КТО

КОГДА

Перечень разрешений и услуг

Условия получения
горюче-смазочных материалов

Местные фирмы нефтесбыта
(адрес, телефон)

В подготовительный период

ЧТО

КТО

КОГДА

Материалы, прилагаемые к генеральному плану строительства:

1. Ситуационный план (карта) города, местности
2. Генеральный план, согласованный в установленном порядке, на геоподоснове в М 1:1000
3. Генеральные планы внеплощадочных зданий и сооружений, согласованных в установленном порядке, на геоподоснове в М 1:1000
4. Акты выбора площадок, согласованные в установленном порядке

Материалы, прилагаемые к генеральному плану строительства:

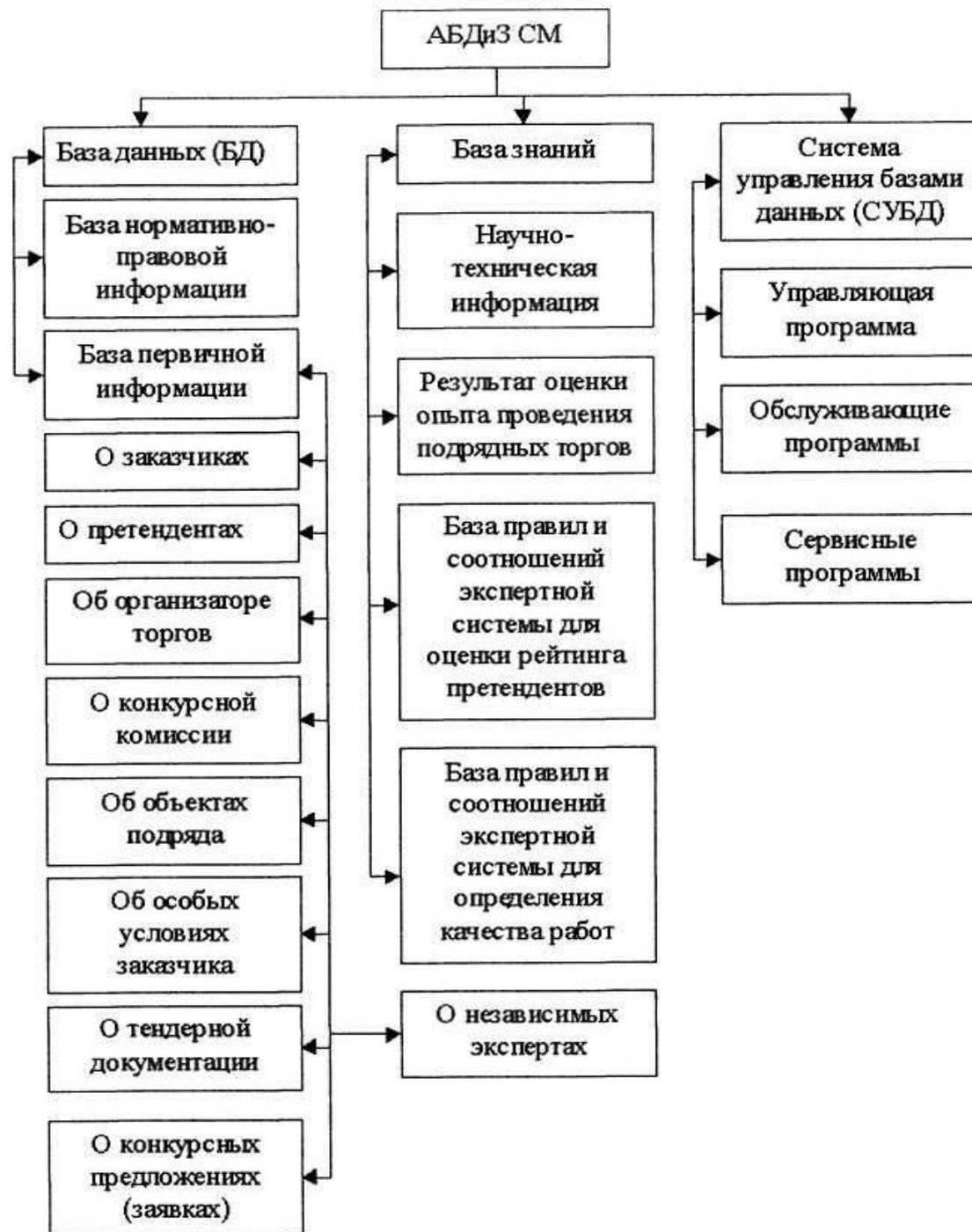
5. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ)
6. Материалы землеотвода
7. Материалы временного землеотвода
8. Зональная схема района строительства городка
9. Разрешение на строительство
10. Разрешение на рубку леса
11. Требования на рекультивацию земель

8.7 Информационная технология при организации проведения подрядных торгов в строительстве и городском хозяйстве

Основные понятия:

- Мониторинг.
- Управление мониторингом.
- Система мониторинга.
- Автоматизированное рабочее место (АРМ).
- Локальная вычислительная сеть.
- INTERNET.
- АРМ-«Тендер»
- Автоматизированный режим торгов.
- Автоматический режим торгов.
- АРМ-«Мониторинг»



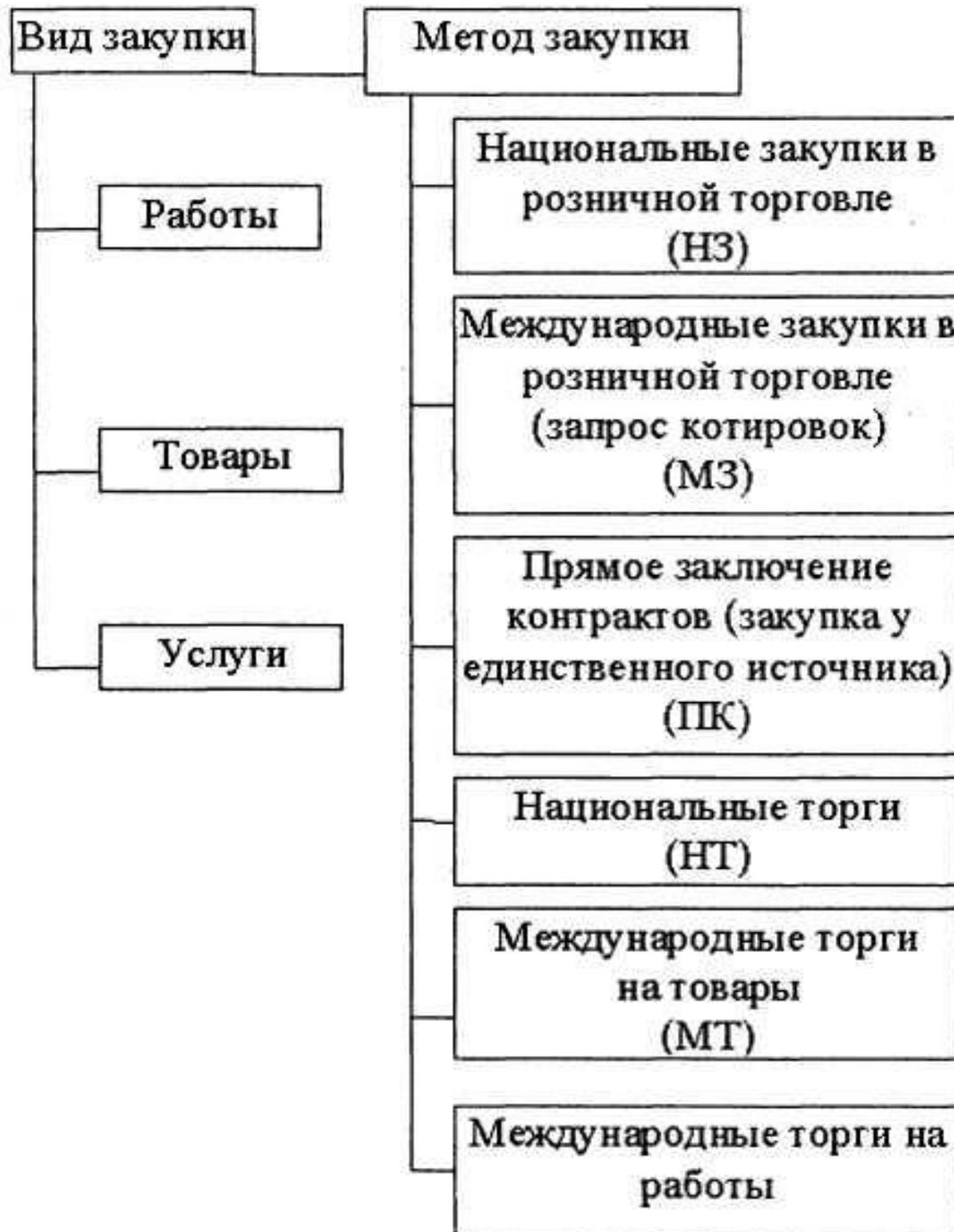




8.8 Разработка и оформление тендерной документации по правилам Всемирного банка

Основные понятия

- Всемирный банк.
- Заемщик.
- Вид и метод закупок.
- Национальная и конвертируемая валюта.
- Общие и особые условия контракта.



8.9 Управление капитальным строительством на основе системы подрядных торгов.

- Основные понятия
- Форма управления проектом.
- Схема управления проектом.
- Виды строительных контрактов.