

Утвержден Общим собранием членов
жилищно-строительного кооператива
«Академик»
Протокол от _____ № ____;

ПОРЯДОК
заключения договоров путем проведения отбора
организации для заключения договоров
на выполнение функций технического заказчика и генерального подрядчика
в одном лице

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан для определения условий и порядка выбора организации для выполнения функций технического заказчика и генерального подрядчика (далее - генподрядчик) в одном лице при строительстве жилищно-строительным кооперативом «Академик» (далее - ЖСК «Академик») многоквартирного жилого дома.

1.2. Отбор организаций для заключения договоров на выполнение функций технического заказчика и генподрядчика осуществляется Правлением ЖСК «Академик» (далее - Правление) в соответствии с данным Порядком.

Правление вправе запрашивать и получать все необходимые документы и информацию как у членов ЖСК «Академик», так и у государственных органов, органов местного самоуправления и иных организаций, а также лиц, заинтересованных в заключении договора на выполнение функций технического заказчика и генподрядчика.

1.3. Отбор организаций для заключения договоров на выполнение функций технического заказчика и генподрядчика (далее - договор) является обязательной процедурой, предшествующей вынесению на Общее собрание членов ЖСК «Академик» вопроса об определении организации-подрядчика, которая будет осуществлять строительство жилых помещений и объектов эксплуатации жилья и существенных условий договора подряда, на основании которого будет осуществляться строительство.

2. Критерии отбора организаций

2.1. Отбор производится из состава организации-участников (только юридических лиц), направивших свои положительные ответы на предложение ЖСК «Академик» построить многоквартирный дом и выполнить функции технического заказчика и генерального подрядчика в форме проекта договора.

2.2. Для определения лучших условий исполнения договора на выполнение функции технического заказчика и генподрядчика Правление использует следующие критерии:

- 1) квалификационные требования к организациям-участникам;
- 2) цена договора;
- 3) сроки выполнения работ;
- 4) соответствие требованиям к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства.

2.3. В качестве *квалификационных требований* к организациям-участникам устанавливаются следующие:

1) наличие опыта работы в качестве технического заказчика и лица, осуществляющего строительство при условии, что совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию с участием указанного лица в качестве технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство объектов жилищного строительства за последние три года, предшествующих дате предоставления ЖСК «Академик» документов, предусмотренных пунктом 2.4. настоящего Порядка, составляет не менее, чем общая площадь многоквартирного дома, предусмотренная проектом договора;

2) наличие полученного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности допуска к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительство которых предусмотрено проектом договора), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

3) непроведение ликвидации организации-участника и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании организации-участника несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи документов, предусмотренных пунктом 2.4. настоящего Порядка;

4) неприостановление деятельности организации-участника в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи документов, предусмотренных пунктом 2.4. настоящего Порядка;

5) отсутствие сведений об организации-участнике (в части исполнения обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, организация строительства, реконструкции, капитального ремонта

объектов капитального строительства либо строительство или приобретение жилых помещений) в реестрах недобросовестных поставщиков, ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" и Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ года N 94-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа.

2.4. В целях подтверждения выполнения требований, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Порядка, в Правление предоставляются следующие документы:

1) копии договоров, предусматривающих осуществление организацией-участником функций технического заказчика, генподрядчика, договоров строительного подряда, подтверждающих, что совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию с участием организации-участника в качестве технического заказчика, генподрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство объектов жилищного строительства за последние три года, предшествующие дате предоставления ЖСК «Академик» организацией-участником указанных документов, составляет не менее чем общая площадь многоквартирного дома, предусмотренная проектом договора;

2) копии актов приемки объектов жилищного строительства, предусмотренных договорами, указанными в подпункте 1 настоящего пункта;

3) копии разрешений на ввод объектов жилищного строительства, указанных в подпункте 1 настоящего пункта, в эксплуатацию;

4) выписка из реестра членов саморегулируемой организации с указанием сведений о перечне видов работ по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительство которых предусмотрено проектом договора), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и к которым член саморегулируемой организации имеет допуск;

5) выписка из единого государственного реестра юридических лиц.

Организации-участники в письменной форме декларируют соответствие требованиям, предусмотренным подпунктами 3-6 пункта 2.3. настоящего Порядка.

2.5. В качестве требований к *цене договора* кооперативом устанавливается следующее;

стоимость строительства жилья экономического класса и объектов инженерной инфраструктуры, стоимость выполнения инженерных изысканий, подготовки и согласования проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям и иных работ, товаров, услуг, связанных с таким строительством, в совокупности не могут превышать сумму паевых взносов, рассчитанной исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации - Красноярском крае, определенной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, в установленном порядке на дату направления в Фонд содействия развитию жилищного строительства (далее - Фонд «РЖС») соответствующего ходатайства, то есть 37 790 руб.

2.6. В качестве требований к **сроку выполнения работ** по строительству многоквартирного жилого дома экономического класса и объектов инженерной инфраструктуры ЖСК «Академик» устанавливается следующее:

срок выполнения работ по строительству многоквартирного жилого дома экономического класса и объектов инженерной инфраструктуры не должен превышать срок, на который с ЖСК «Академик» заключен договор безвозмездного пользования земельным участком Фонда «РЖС».

2.7. В качестве требований к **используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности** при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства устанавливаются положения Методических рекомендаций по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденных Приказом № 303 от 28. 06. 2010г. Министерства регионального развития Российской Федерации.

3. Порядок отбора организаций

3.1. Отбор организаций по квалификационным требованиям осуществляется Правлением путем рассмотрения представленных заявок организаций-участников.

3.2. Из организаций-участников, допущенных к отбору, Правление определяет организацию-победителя (далее - подрядчик), обладающего наилучшей квалификацией и предложившего наилучшее соотношение сроков и цены.

3.3. Для разработки позиции по выбору подрядчика, уточнения ситуации на рынке услуг, Правлением до организации отбора может быть размещено извещение о запросе коммерческих предложений на сайте ЖСК «Академик».

3.4. Правление разрабатывает и размещает на сайте ЖСК «Академик» извещение о проведении отбора с указанием срока и места приёма заявок на участие, а также требований, предъявляемых к организации-участнику, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Порядка.

3.5. Требования к составу, форме и порядку подачи предложений организацией-участником, которые должны быть представлены в письменной форме и содержать следующие сведения:

- наименование юридического лица;
- предельную цену договора;
- планируемый срок выполнения работ;
- сведения о соответствии организации-участника квалификационным требованиям, предусмотренным пунктом 2.3 настоящего Порядка, с приложением документов, подтверждающих выполнение указанных требований;
- сведения о количестве и квалификации сотрудников организации- участника;
- сведения о необходимости привлечении подрядных организаций для выполнения отдельных работ по строительству объектов жилья и инфраструктуры, иных организаций (субподрядчиков);
- сведения об обеспечении обязательств организации-участника по договору (выполнение работ на безавансовой основе, банковская гарантия, поручительство владельца компании подрядчика или третьих лиц или залог денежных средств и иные законные способы обеспечения обязательств в размере не менее 10% от цены договора);
- сведения о наличии в собственности или лизинге строительной техники и оборудования, которая будет использована при выполнении работ, предусмотренных по договору.

3.6. В целях обеспечения надлежащего качества выполнения работ по строительству объектов жилья и объектов инфраструктуры ЖСК «Академик» организации-участники, участвующие в отборе, должны учитывать следующие существенные условия, которые будут указаны в договоре:

1) срок строительства жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры, не должен превышать срок, на который с ЖСК «Академик» заключен договор безвозмездного пользования земельными участками Фонда «РЖС»;

2) обеспечение исполнения обязательств подрядной организацией по договору подряда. В качестве способов обеспечения исполнения обязательств ЖСК «Академик» могут быть выбраны выполнение работ на безавансовой основе, банковская гарантия, поручительство владельца компании подрядчика или третьих лиц или залог денежных средств и иные законные способы обеспечения обязательств в размере не менее 10% от цены договора;

3) обязательства подрядной организации ведения специального счета в банке, на который будут поступать денежные средства (паевые взносы) кооператива, и с которого денежные средства могут расходоваться только на обязательства, связанные с исполнением данного договора;

4) обязательства подрядной организации заключения ею договора страхования, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках;

5) обязательства подрядной организации по устранению выявленных дефектов в гарантийный период эксплуатации жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры и объектов благоустройства. В качестве таких обязательств ЖСК «Академик» могут быть выбраны страхование, банковская гарантия, поручительство или удержание денежных средств с окончательного платежа подрядной организации. В случае выбора в качестве обеспечения исполнения указанных обязательств удержание суммы с окончательного платежа подрядной организации удержанная сумма выплачивается после завершения выполнения обязательств подрядной организации в течении 14 дней по истечении гарантийного срока;

б) порядок оплаты работ по строительству жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры предусматривает, что срок окончательного платежа по завершению работ по договору подряда наступает с даты подписания акта о вводе жилья экономического класса, объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатацию и актов о приемке выполненных работ по форме КС-2 и справок о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3. ЖСК «Академик» производит промежуточные платежи за фактически выполненные подрядной организацией работы в соответствии с предъявленными счетами-фактурами и актами о приемке выполненных работ по форме КС-2 и справками о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

3.7. Правление начинает отбор подрядчика при наличии одного или более организации-участников.

3.8. Решение Правления о выборе организации - технического заказчика и генподрядчика в одном лице принимается большинством голосов от общего количества членов Правления и выносится на утверждение Общего собрания членов ЖСК «Академик».

3.9. Решение Общего собрания членов ЖСК «Академик» об утверждении итогов отбора является основанием для Правления и его Председателя для заключения соответствующих договоров с организацией-победителем.

3.10. Протоколы работы Правления о выборе организации технического заказчика и генподрядчика в одном лице хранятся в делах ЖСК «Академик» и размещаются на сайте ЖСК «Академик».

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

