**Содержание**

Введение…………………………………………………………………………………………………3

Виды подрядных торгов………………………………………………………………………………..2

Участники подрядных торгов………………………………………………………………………….4

Объявление торгов...……………………………………………………………………………………6

Процедура торгов……………………………………………………………………………………….8

Заключение договора…………………………………………………………………………………..11

Литература……………………………………………………………………………………………...12

**Введение**

В годы интенсивного перехода на рыночную экономику Правительством и Госстроем России проведена значительная работа по оптимизации цены и качества строительной продукции, совершенствованию методов сметного ценообразования и развитию рыночных методов установления цен на строительные товары и услуги. Проводимые в России подрядные торги все больше стали опираться на процедуры, основанные на конкуренции.  
Сформирован новый рыночный метод ценообразования – метод тендерного ценообразования, при котором цена договора устанавливается на условиях тендерной документации по цене оферента, предложившего заказчику наиболее эффективный, с точки зрения принятых критериев, вариант реализации предмета торгов.

За последние годы подготовлен ряд нормативно-методических документов, позволяющих различными методами определять базовую цену планируемого строительства и открывающих возможности более глубокого внедрения подрядных торгов в практику капитального строительства и городского хозяйства. Проведение подрядных торгов и борьба за право получения подряда на проектирование, поставку оборудования и выполнение строительно-монтажных работ становятся важным организующим началом в привлечении всех факторов, влияющих на минимизацию затрат и снижение базовой цены предмета торгов.

Подрядные торги - форма размещения на многовариантной основе заказов на выполнение работ и услуг на основе конкурса с целью наиболее эффективного использования средств Заказчика и обеспечения максимально возможного учета требований Заказчика к выполнению работ (сроки, качество, этапность и т.д.).

**Виды подрядных торгов**

Подрядные торги могут проводиться при размещении заказов на:

- строительство, реконструкцию и капитальный ремонт предприятий, зданий и сооружений;

- выполнение проектных, инженерно-изыскательских, конструкторских, строительных, монтажных, пусконаладочных и других видов работ;

- поставку комплектного технологического оборудования, в том числе на условиях «под ключ»;

- управление проектом, консультирование, надзор;

- любые технически и организационно обоснованные сочетания указанных работ и услуг.

Подрядные торги обычно проводятся Заказчиком - инвестором или Заказчиком - застройщиком после заключения ими контракта на строительство объекта. Организатор может поручить на договорной основе проведение торгов организациям - исполнителям, имеющим соответствующие сертификат или лицензию.

Существуют две формы торгов: закрытые и открытые. При закрытых торгах заказчик для участия в торгах приглашает несколько уже известных ему фирм, из которых он выбирает ту, которая дает наиболее приемлемые для него предложения. При открытых торгах заказчик дает объявление в открытой печати о приглашении всех желающих принять участие в торгах.

Торги рекомендуется проводить открытыми сцелью обеспечения конкуренции, равных возможностей для получения заказов всеми подрядными организациями и достижения наиболее обоснованных цен, соответствующих наименьшим затратам при требуемом уровне качества.

В зависимости от проведения предварительного отбора претендентов торги бывают — с предварительной квалификацией и без предварительной квалификации.

Торги с предварительной квалификацией - торги, предусматривающие предварительный отбор. На таких торгах рассматриваются организации, прошедшие предварительную квалификацию Претендентов.

Процедура предварительной квалификации состоит из следующих этапов:

- подготовка приглашения, опросных листов претендента и их распространение;

- сбор оформленных опросных листов, отзывов и другой документации по предварительной квалификации, оценка полученных документов по формальным критериям;

- анализ и оценка технической, организационной, финансовой способности претендента и составление экспертного заключения;

- вынесение решения о результате предварительной квалификации.

В опросный лист может включаться следующая информация о претенденте:

- наименование, адрес, телефон, телефакс; дата, место и орган регистрации;

- организационно-правовая форма, уставный капитал, число работников, данные о производственной базе;

- банковские реквизиты; сведения о платежеспособности предприятия;

- заверенные копии учредительных документов; лицензии на определенные виды деятельности;

- заверенная копия последнего балансового отчета;

- сведения, характеризующие предыдущую производственную деятельность;

- другие сведения, интересующие заказчика, организатора торгов, тендерный комитет.

Повторные торги - торги, осуществляемые повторно, в случае невыявления победителя на первичных торгах.

**Участники подрядных торгов**

Основными участниками торгов являются Заказчик, Организатор торгов, Тендерный комитет, Председатель тендерного комитета, Претенденты, Оференты.

Заказчик- юридическое лицо, для которого выполняется выставляемый на торги предмет торгов.

Заказчик обязан иметь статус официального юридического лица с соответствующей регистрацией и с правом осуществления функций Заказчика.

На момент принятия решения о проведении подрядных торгов Заказчик должен обладать необходимыми инвестиционными ресурсами (или правом распоряжаться ими в необходимый период времени).

При проведении торгов Заказчик осуществляет следующие функции:

- принимает решение о проведении подрядных торгов и издает в связи с этим официальный распорядительный документ (приказ);

- подает заявку на проведение торгов Организатору торгов и издает об этом распорядительный документ (или заключает договор);

- оплачивает Организатору торгов работы по организации и проведению торгов;

- формирует и утверждает состав Тендерного комитета;

- контролирует работу Организатора торгов и участвует в работе Тендерного комитета через своего представителя;

- утверждает результаты торгов.

Организатором торгов может быть заказчик либо любое юридическое лицо, им уполномоченное на организацию торгов. В качестве организатора торгов могут выступать специализированные на проведение подрядных торгов организации, а также другие организации, независимо от форм собственности. Пределы прав и обязанности организатора торгов устанавливаются в договоре на организацию и проведение торгов.

Организатор торгов осуществляет следующие функции:

- подготавливает документы для объявления торгов, осуществляет публикацию объявления или (и) рассылку приглашений;

- производит сбор заявок на участие в торгах;

- организует подготовку и распространение тендерной документации;

- производит ознакомление претендентов с тендерной документацией и дает необходимые разъяснения;

- обеспечивает сбор, хранение и анализ представленных Оферт;

- обеспечивает деятельность Тендерного комитета и привлекаемых инженерно-консультационных организаций по подготовке тендерной и другой необходимой документации;

- доводит до Оферентов результаты торгов;

- несет расходы по подготовке и проведению торгов.

Заказчик либо — в соответствии с заключенным договором — организатор торгов для проведения подрядных торгов формирует тендерный комитет или привлекает регулярно действующий ведомственный, региональный или муниципальный тендерный комитет на договорной основе.

Тендерный комитет - коллегиальный рабочий орган, сформированный из представителей Заказчика (инвестора), представителей Организатора торгов, а также экспертных и консультационных организаций (технических экспертов).

Тендерный комитет может образовать в своем составе секретариат и различные подкомитеты для решения конкретных задач в рамках процесса проведения торгов, для работы в которых могут привлекаться специализированные фирмы.

Тендерный комитет осуществляет следующие основные функции:

- проводит заседания и оформляет их протоколами согласно регламенту;

- производит вскрытие и оценку Оферт;

- определяет победителя торгов и предоставляет протокол на утверждение Заказчику.

Тендерный комитет самостоятельно разрабатывает регламент своей работы и утверждает регламенты работы своих подразделений.

Председатель Тендерного комитета- полномочный представитель Заказчика, назначает время проведения заседаний и проводит заседания Тендерного комитета.

В качестве технических экспертовприглашаются наиболее квалифицированные специалисты производственных, проектных, научных организаций и высших учебных заведений, работающие в сфере работ и услуг, выставляемых на торги.

Технические эксперты дают всестороннюю оценку Оферт, поданных на торги, участвуют в принятии решения.

Претендент- юридическое лицо, решившее принять участие в торгах до момента регистрации Оферты.

Лицо приобретает статус Претендента с момента обращения к Организатору торгов для участия в торгах.

Претендент имеет право:

- получать от Организатора торгов информацию по условиям и порядку проведения подрядных торгов;

- участвовать в предварительной квалификации и приобретать тендерную документацию;

- обращаться к Организатору торгов с обоснованной просьбой об отсрочке предоставления Оферты в письменной форме.

Оферент - Претендент, приславший Оферту, подкрепленную документом, подтверждающим внесение залога (банковской гарантии), содержащую согласие Претендента участвовать в торгах на условиях, изложенных в тендерной документации. Он может также прислать встречное предложение (альтернативный вариант).

С момента регистрации Оферты Претендент приобретает статус Оферента.

Победитель торговимеет право на заключение договора с Заказчиком на условиях, установленных поданной им Офертой.

Для проведения предварительных исследований, подготовки тендерной документации, разработки условий предварительной квалификации, оценки Оферт и выдачи рекомендаций о выборе победителя, экспертизы представленных Оферт и выполнения других услуг Тендерным комитетом и Организатором торгов могут привлекаться различные инженерно-консультационные организации или отдельные специалисты.

Работа лиц, привлекаемых к участию в деятельности Тендерного комитета, оплачивается Организатором торгов на основании заключаемых с ними договоров в соответствии с действующим законодательством.

Представитель Организатора торгов, входящий в состав Тендерного комитета, обеспечивает надлежащее оформление всей документации. Представитель Организатора торгов в голосовании участия не принимает.

**Объявление торгов**

Организация проведения торгов следующая: заказчик в открытой или закрытой форме уведомляет претендентов о намерении объявить торги на проектирование или строительство объекта, поставки оборудования и приглашает желающих принять в них участие. Этот документ именуется «приглашением к торгам». Объявление о проведении открытых торгов публикуется Организатором торгов в газетах, возможно также сообщение по радио и телевидению. При проведении закрытых торгов состав участников готовится Организатором торгов и утверждается Заказчиком. Потенциальным участникам торгов посылаются информационные письма с предложением принять участие в предстоящих торгах. Объявление в печати не публикуется.

К началу объявления торгов заказчик собственными силами или с помощью инженера-консультанта разрабатывает комплект документации, в котором излагаются основные идеи предмета торгов и характер коммерческих условий. Если речь идет о строительстве объекта, документация содержит детальное описание объекта, технические требования, необходимый объем графических материалов, коммерческие условия, проект контракта, что позволяет подрядчику правильно оценить стоимость строительства, а в дальнейшем (в случае присуждения подряда) составлять рабочую документацию и осуществлять строительство. Комплект такой документации называется тендером.

В состав тендерной документации входят:

- приглашение на участие в торгах, содержащее общие сведения об объекте и предмете торгов;

- проектная документация;

- требования по составу документации Оферты;

- Инструкция для Оферентов;

- форма заявки на участие в торгах;

- Оферта;

- форма банковской гарантии ;

- Условия Договора.

При необходимости могут включаться и другие документы.

Тендерная документация подготавливается Организатором торгов и утверждается Заказчиком.

В приглашении на участие в торгах приводятся общие сведения об объекте и предмете торгов:

- наименование, адрес, описание размещения объектов торгов;

- общее описание предмета торгов с указанием главных количественных параметров;

- условия и порядок посещения строительной площадки и другие общие сведения.

В раздел "Проектная документация" включаются чертежи, схемы, графики, расчеты, ведомости объемов работ, спецификации, особые технические условия, а также информация о системах измерения, стандартов, испытаний, сертификации.

Претендент имеет право безвозмездно ознакомиться с разделами проектной документации, не включенными в документы подрядных торгов, включая материалы инженерных изысканий.

Для участия в торгах Претендент должен представить следующие документы:

- заявку на участие в торгах;

- Оферту (конкурсное предложение);

- пояснительную записку;

- календарный график производства работ, разработанный Оферентом для реализации Договора;

- расчет стоимости работ и услуг по Договору;

- проект Договора;

- сведения о правомочности и квалификации , если предварительная квалификация Претендентов не проводилась;

- гарантия Оферты;

- другие сведения, предоставляемые по желанию Заказчика.

В отдельных случаях состав представляемых документов по решению Заказчика может быть изменен.

Оферты сопровождаются документом, подтверждающим внесение участником торгов "залога серьезности", величина которого определяется Тендерным комитетом и составляет, как правило, до 5% от цены предложения. Залог предоставляется в форме банковской гарантии, гарантийного письма или чека с надписью о принятии к платежу банком, приемлемых для Заказчика и подлежащих оплате по его распоряжению. Залоги, внесенные участниками торгов (кроме победителя), возвращаются им в течение оговоренного времени, начиная с даты определения победителя.

Возможно проведение торгов без внесения залога. В этом случае Претендент должен заключить договор с Организатором торгов на участие в торгах, в котором предусматриваются санкции к Претенденту (Оференту) за нарушение условий торгов.

**Процедура торгов**

Подрядные торги проводятся по месту нахождения Организатора торгов или Заказчика.

В случае изменения порядка проведения торгов все заинтересованные лица должны быть своевременно уведомлены об этом.

Процедура торгов следующая: в назначенный день и час вскрываются конверты с предложениями, но в связи с тем, что предложения содержат большой объем информации, в этот день дается объявление обо всех участниках торгов и о претендентах, допущенных к дальнейшему рассмотрению. Решение о присуждении заказа обычно принимается через несколько месяцев после изучения предложений, проверки кредитоспособности претендентов, определения их производственных возможностей.

Заседания Тендерного комитета созываются Председателем или его заместителем. Время проведения заседаний Тендерного комитета назначает Председатель (заместитель Председателя) и согласовывается с Заказчиком. Председатель имеет право изменить дату проведения заседания своевременно поставив об этом в известность Организатора торгов.

Заявленная претендентом низкая цена "не является гарантией того, что ему будет присуждена победа. При рассмотрении предложений обычно учитывают комплекс вопросов — коммерческих, финансовых, технических, состояние фирмы-претендента и т.п.

Критерием выбора Победителя подрядных торгов могут являться:

- "предложение с максимальным понижением" - предпочтение отдается Претенденту, предложившему наименьшую цену;

- "экономически наиболее выгодное предложение" - предпочтение отдается Претенденту по таким параметрам, как цена, сроки выполнения работ, наличие новых технологий, экологическая безопасность и т.п.;

- "наиболее надежное предложение" - предпочтение отдается по таким параметрам, как качество технического, кадрового и лабораторного обеспечения выполнения работ, надежность коммерческих связей с поставщиками и субподрядчиками, опыт успешной деятельности, финансовое положение и т.п.;

- другие условия, обеспечивающие государственные и общественные интересы.

При проведении торгов члены Тендерного комитета обязаны:

- принимать решения, руководствуясь настоящим положением, действующим законодательством, своими знаниями и опытом;

- быть независимыми в принятии решения и руководствоваться при этом интересами региона (удовлетворения общественных потребностей региона в наиболее качественном выполнении работ и услуг с наименьшими затратами);

- не разглашать ход обсуждения вопросов, способы работы и принятия решений, состав Тендерного комитета, факт своего участия в работе Тендерного комитета третьим лицам;

- вести обсуждение вопросов, высказывать свое мнение, доказывать правоту вежливо и без давления на других членов Тендерного комитета.

Информация о рассмотрении и оценке Оферт не сообщается лицам, официально не имеющим отношения к процедуре оценки. Члены Тендерного комитета и привлеченные эксперты несут ответственность за разглашение данной информации.

В случае возникновения конфликтной ситуации и невозможности принятия решения данный состав Тендерного комитета распускается. Формируется Тендерный комитет в новом составе, и производятся повторные торги.

Решения принимаются открытым голосованием. Для принятия решения необходимо простое большинство голосов членов Тендерного комитета, присутствующих на заседании. В случае равенства голосов принимается решение, за которое голосовал Председатель Тендерного комитета.

Член Тендерного комитета, не согласный с принятым решением, имеет право изложить свое особое мнение в письменном виде и приложить его к протоколу заседания. Данное особое мнение обязательно должно быть включено в качестве приложения к протоколу со ссылкой на него в тексте протокола.

Тендерный комитет может принять решение о закрытии Торгов без объявления победителя.

Представитель Заказчика, являющийся членом Тендерного комитета, может снять объект с торгов.

Протокол с результатами торгов и официальное извещение в течение трех рабочих дней направляются Организатором торгов Заказчику.

Торги считаются завершенными после утверждения их результатов Заказчиком.

Заказчик в недельный срок рассматривает представленный протокол и соответствующие необходимые документы и принимает решение об утверждении (неутверждении) результатов торгов.

Протокол заседания Тендерного комитета, представленный на утверждение Заказчику, должен содержать:

- наименование объекта;

- предмет торгов;

- стоимость подряда;

- сроки реализации проекта;

- наименование победителя;

- перечень Оферентов;

- заключение экспертов по представленным для оценки Офертам;

- результаты оценки;

- состав Тендерного комитета.

В случае неутверждения результатов торгов Заказчик направляет в Тендерный комитет мотивированное решение.

Заказчик при рассмотрении протокола Тендерного комитета может принять решения:

- об утверждении победителя торгов и приглашении его к процедуре подготовки и подписанию подрядного договора на предмет торгов;

- о проведении повторных торгов.

В течение трех рабочих дней после завершения торгов Организатор торгов обязан направить официальное уведомление Оференту, выигравшему торги.

Результаты торгов в недельный срок направляются другим участникам торгов.

После проведения торгов Заказчик возвращает сумму задатка Претендентам в течение установленного срока с момента объявления Победителя торгов. Этот срок не может превышать пять банковских дней.

Заказчик оставляет за собой право отменить результаты торгов. В этом случае торги считаются не состоявшимися, а Заказчик возмещает участникам торгов убытки, причиненные их участием в торгах.

Торги могут быть объявлены Тендерным комитетом несостоявшимися, если:

- до момента окончания срока закрытия торгов не поступило ни одной Оферты;

- все представленные Оферты не содержат банковских гарантий.

**Заключение договора**

После получения уведомления Победитель обязан внести второй задаток на расчетный счет Заказчика в срок, устанавливаемый Тендерным комитетом.

После внесения Победителем второго задатка, фирма, получившая подряд с торгов, заключает с заказчиком контракт, в котором оговариваются стоимость, вид валюты, условия платежей, сроки выполнения работ, формы урегулирования споров, законодательные положения, различного рода санкции, виды страхования, особые условия.

**Литература**

1. Положение «О порядке организации и проведения подрядных торгов на выполнение дорожных работ» – Москва, 1996 г.

2. Валерий Вязовой. Механизмы проведения подрядных торгов и анализ тендерной документации.

3. http://stroitel73.ru/

Новосибирский государственный архитектурно-строительный

университет (СибСтрИн)

Кафедра экономики

Реферат

Тема: Порядок организации и проведения подрядных торгов.

Выполнила:

студентка гр 392

Беликова И. В.

Проверила:

Бадашова Н. Е.

Новосибирск, 2010