|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНО: |
|  | Директор |
|  |  |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.И.Цвирко |
|  | 14.10.2025 года |

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

для переговоров по выбору Генподрядной организации для выполнения строительно-монтажных работ при строительстве объекта:

**«Строительство жилого района с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в д. Боровая и д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области». Микрорайон № 1. 12 очередь строительства.** **Жилой дом №1.12 по г.п.»**

**1. Информация об организаторе и способе выбора подрядчика.**

1.1 Наименование организатора/заказчика: ООО "Астодевелопмент**"** (далее – Организатор или Заказчик).

Место нахождения Организатора: 223053, Минская область, Минский район, д. Боровая, д.7, каб.4.

Банковские реквизиты Организатора: р/с BY66ALFA30122094610050270000

в ЗАО «Альфа-Банк», г. Минск, ул. Сурганова, 43-47, код банка ALFABY2X УНП 691759953 ОКПО 303266676000

Контактные телефоны и адрес электронной почты Организатора:

тел. +375-17-233-33-33, e-mail: [а-100@a-100.by](mailto:а-100@a-100.by).

сайт Организатора: <http://a-100development.by/tendery/>.

Ответственное лицо Организатора:

Руководитель проекта: Косых Виктория Владимировна моб. тел. +375 (44) 589-50-63, e‑mail: [kosykh@a-100.by](mailto:kosykh@a-100.by).

Инженер ППУ: Шаркова Екатерина Андреевна 8-029-196-69-27, e-mail: sharkova@a-100.by

1.2. Выбор подрядчика для исполнения Предмета заказа производится в порядке рыночного исследования (ранее и далее – «переговоры»).В рамках переговоров проводится квалификация участников.

1.3. Рыночное исследование (переговоры) не является торгами (конкурсом, аукционом, запросом предложений, запросом котировок) или публичным конкурсом в соответствии со статьями 417–419 и 927–929 Гражданского кодекса Республики Беларусь и не накладывают на Организатора обязательств, установленных указанными статьями Гражданского кодекса Республики Беларусь.

При проведении переговоров в соответствии с настоящей документацией не применяются установленные законодательством требования о закупках товаров (работ, услуг) при строительстве.

**2. Предмет заказа, условия проведения переговоров.**

2.1. Предметом заказа является выбор генподрядной организации для выполнения строительно-монтажных работ при строительстве объекта: **«Строительство жилого района с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в д. Боровая и д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области». Микрорайон № 1. 12 очередь строительства. Жилой дом №1.12 по г.п.»**.

Сведения об объекте строительства:

Многоквартирный 4-секционный жилой дом переменной этажности 5-6-7-8 этажей, с техподпольем, Г-образной конфигурацией в плане со встроенными помещениями.

Встроенные помещения размещены на 1 этаже жилого дома.

Конструктивная схема четырехсекционного жилого дома – рамно-связевый монолитный железобетонный каркас с наружными ограждающими конструкциями из мелкоштучных материалов.

Класс сложности здания – К3.

Нормативная продолжительность строительства 30 месяцев, в том числе подготовительный период 1 месяц.

Состав и объем работ, являющихся предметом заказа:

Перечень работ согласно прилож.5 - Техническое задание.   
На основании предоставленной Заказчиком проектной документации: АР1, АР2, дизайн-проект, АК1, АК2, ВК1, ВК2, ДЛ, КЖ, КРЭ, ОВ, СС1, СС2, ТХ, ЭГ, ЭМ1, ЭМ2, ДЛ, СПС1, СПС2.

Подрядчики (поставщики) на следующие работы будут определены по итогам торгов (переговоров) Заказчиком:

- заполнение оконных проёмов (в т.ч. лоджии, витражи).

- алюминиевые входные и тамбурные двери, витражи.

- лифты (оборудование), монтаж, ПНР, диспетчеризация.

- устройство видеонаблюдения, СКУД

- оборудование МОП

- отделочные работы квартир

- роллеты и маркизы (в случае наличия в проекте)

- наружные отделочные работы (фасады, отделка лоджий)  
- наружные инженерные сети и благоустройство (в т.ч. МАФ)

Точный перечень см. Приложение №5 – Техническое задание.

Так же в обязательства Генподрядной организации входит:

- составление и согласование ППР и ТК

- организация строительной площадки (в т.ч. обеспечение электроснабжением, водой, охраной, порядком и сохранностью и т.п.), видеонаблюдением.

- обеспечение строительной площадки необходимым инвентарём, машинами, оборудованием (в т.ч. средствами для организации поста мойки колес)

- организация бытового городка (с необходимым освещением и охраной)

- проведение всех испытаний, необходимых для функционирования объекта и ввода объекта в эксплуатацию (уточняется с Заказчиком)

- выполнение после строительной уборки

Все комплексы работ, поручаемые Генподрядчику для определения стоимости предложения, должны рассчитываться претендентом в полном объёме согласно приложенной проектной документации.

2.2. Место расположения Объекта: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище

2.3. Сроки выполнения заказа не должны превышать следующие:

Начало – ноябрь 2025 года.

Окончание – 15.06.2026 года.

2.4. Цена предложения участника должна включать в себя стоимость всех затрат, необходимых для выполнения работ и получения их результата, в том числе стоимость материальных ресурсов (включая оборудование). Цена предложения участника указывается в белорусских рублях.

2.5. Условия платежей по договору.

Расчеты за работы производятся в следующем порядке:

- за расчетный период принимается календарный месяц;

- текущий аванс – \_% от стоимости работ расчетного периода (определяется по результатам переговоров);

- целевой аванс – \_% от стоимости материальных ресурсов (определяется по результатам переговоров);

В случае выбора победителем участника, ранее не выполнявшего работы для Организатора или иных лиц ГК «А-100 Девелопмент», выплата текущего и целевого аванса (если таковые предусмотрены предложением последнего) допускается не ранее, чем на третий расчетный период, при условии своевременного и качественного выполнения работ первых двух расчетных периодов.

Оплата стоимости выполненных работ за расчетный период осуществляется в размере \_\_\_\_% стоимости выполненных в данном в расчетном периоде работ (в том числе 0,5% резервируемых денежных средств, которые перечисляются Заказчиком на специальный счет, открытый Генподрядчиком) за вычетом ранее полученных Генподрядчиком текущих авансов и целевых авансов в размере стоимости материальных ресурсов, приобретенных за их счет и включенных (предусмотренных к включению) в стоимость выполненных строительных работ в расчетном периоде (сумма средств, подлежащих оплате за расчетный период рассчитывается по формуле: всего выполнено работ в текущих ценах\_\_% + другие - авансы), в следующие сроки:

- \_\_\_\_\_% стоимости выполненных в данном в расчетном периоде работ – через \_\_ дней после подписания Заказчиком справки формы С-3а (условия окончательного расчета определяются по результатам переговоров)

В качестве обеспечения исполнения Подрядчиком обязательств Заказчик удерживает сумму денежных средств в размере \_\_\_% (за исключением случаев, когда, согласно настоящей документации, применяется Повышенный размер удержания) от стоимости выполненных работ каждого расчетного периода. Выплата удержанных Заказчиком средств производится Заказчиком Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней по истечении \_\_\_ с момента приемки Заказчиком Объекта в эксплуатацию (определяются по результатам переговоров)

С целью получения шаблона договора для ознакомления потенциальные участники обращаются к ответственному лицу Организатора по письменному запросу.

**3. Извещение участников, порядок и условия предоставления документации для переговоров.**

Оповещение о проведении переговоров осуществляется путем размещения извещения на сайте Организатора и (или) путем направления возможным участникам способом, определенным Организатором.

С целью получения документации для переговоров или ознакомления с разрешительной/проектной документацией, потенциальные участники обращаются к ответственному лицу Организатора.

Участник, направляя/предоставляя своё предложение, подтверждает тем самым факт ознакомления с настоящей документацией, разрешительной и проектной документацией Объекта в полном объеме и согласие с их условиями, а также факт ознакомления со строительной площадкой и условиями выполнения работ на Объекте.

**4. Конкурсное обеспечение.**

Конкурсное обеспечение не требуется.

**5. Порядок предоставления участником и объем предложения для переговоров.**

5.1. Перечень документов, представляемых участником в составе предложения для переговоров:

-сопроводительное письмо по форме, предусмотренной Приложением № 1 к настоящей документации;

- таблица показателей участника переговоров, согласно приложению №4;

-расчет стоимости работ согласно Приложения №5. Цена предложения участника определяется на дату начала выполнения строительных, специальных, монтажных работ, указанную в настоящей документации, с применением прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых Министерством экономики, с учетом нормативной продолжительности строительства, налогов и отчислений согласно законодательству. В цену предложения участника должны войти все затраты, необходимы для получения результата строительных работ (приемки объекта строительства эксплуатацию), за исключением материалов, поставка которых осуществляется заказчиком;

- график производства работ;

- график платежей;

- информацию о реализации проектов, сопоставимых по виду, объему и сумме с Предметом заказа за последние три года, и сведения о текущей загрузке, по форме, согласно Приложению № 2 к настоящей документации;

- информация о наличии аттестата соответствия, декларации о соответствии, сертификата соответствия работ;

- информация о перечне и объемах работ, которые участник планирует выполнять собственными силами, а также сведения о видах работ, выполнение которых будет производиться с привлечением субподрядчиков, и наименования привлекаемых для их выполнения субподрядчиков;

- бухгалтерская отчетность за 2 последних отчетных года и последний отчетный период, сведения о дебиторской и кредиторской задолженности на первое число месяца, предшествующего месяцу подачи предложения, в том числе задолженности, просроченной свыше трех месяцев;

- копия устава со всеми приложениями (дополнениями) и изменениями к нему;

- справки о наличии арестов, картотеки к счетам за последние 6 мес.

- информационное письмо о наличии задолженности по платежам в бюджет

- копии документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего предложение (доверенность, документы о назначении на должность руководителя организации и др.);

- информация об участии участника в качестве ответчика в судебных или арбитражных процессах, связанных с осуществлением строительной деятельности, с указанием предмета иска (невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных обязательств, некачественное выполнение работ и другое) за последние три года.

Организатор вправе запросить иную информацию/документацию, в том числе о цепочке собственников предприятия-участника, включая конечных бенефициаров.

5.2. Предложения участников предоставляются путем заполнения электронной формы на сайте Организатора, с приложением документов в отсканированном виде. Все документы и приложения к ним должны быть подписаны уполномоченным представителем участника.

При непредставлении участником полного перечня документов, несоответствия содержания и формы предоставленных документов требованиям настоящей документации, его предложение для переговоров может быть отклонено комиссией как не отвечающие условиям переговоров.

5.3.Срок подачи предложений:

**– не позднее 17.00, 17.10.2025г**. – предоставляются данные для квалификации (бухгалтерская отчетность за 2 последних отчетных года и последний отчетный период, информация о реализации проектов, сопоставимых по виду, объему и сумме с Предметом заказа за последние три года, и сведения о текущей загрузке, по форме, согласно Приложению №2, согласие участника заключить договор в редакции, прилагаемой к настоящей документации, без замечаний и протоколов разногласий по форме, согласно Приложению №1). Прикрепить документы в электронной форме на сайте организатора переговоров, дополнительно файлы выслать на электронный адрес **e-mail:** sharkova@a-100.by

**- не позднее 17.00, 05.11.2025г.** – подача предложений участниками, прошедшими квалификационный отбор (Прикрепить ценовое предложение по форме технического задания Заказчика в формате Excel (согласно Приложения №5), отсканированные графики платежей, графики производства работ и графики поставки в электронной форме, путем изменения заявки в «Личном кабинете». Дополнительно файлы выслать на электронный адрес e-mail: sharkova@a-100.by).

Организатор вправе по своему усмотрению перенести окончательную дату подачи предложений для переговоров.

Организатор вправе провести переговоры с каждым участником индивидуально или рассмотреть предложения для переговоров на заседании конкурсной комиссии.

Конкурсной комиссией оглашается содержание основных пунктов предложений для переговоров.

**6. Квалификация участников.**

6.1. Организатор оценивает квалификацию участников согласно следующим параметрам:

- финансовое состояние участника. Организатор вправе допустить участника, нормативы которого не соответствуют требуемым при согласии участника на выполнении работ без авансов;

-качество и своевременность выполнения работ участником: (отсутствие нарушений участником сроков производства работ по договорам подряда и не менее 80% замечаний заказчика должны быть устранены в срок, не превышающий 14 календарных дней) (для СМР);

- своевременное исполнение гарантийных обязательств участником по ранее выполненным для Организатора или иных лиц, входящих в ГК «А-100 Девелопмент», работам (за последний календарный год не менее 85 % дефектов должно быть устранено в срок до 12 дней). Организатор вправе допустить участника, не отвечающего данному параметру, а также участника, ранее не выполнявшего работы для Организатора или иных лиц ГК «А-100 Девелопмент» при условии, что такой норматив, оцениваемый в динамике (за последние 6 месяцев и 3 месяца), имеет положительный тренд либо при условии согласия участника с применением в договоре размера резерва (удержания), выше указанного на условиях переговоров;

- соблюдение сроков производства работ /поставки;

- согласие участника заключить договор в редакции, прилагаемой к настоящей документации, без замечаний и протоколов разногласий по форме Приложения №1;

- уровень текущей загрузки участника (объем обязательств по заключенным договорам строительного подряда (поставки));

- опыт выполнения участником в последние 3 года работ, аналогичных Предмету заказа по составу и объему, подтвержденный сканами первых листов заключенных договоров (за исключением);

- отсутствие участника в Реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) ГК «А-100 Девелопмент»;

- способность выполнить работы собственными силами (наличие необходимых аттестатов, специального оборудования, штата сотрудников;

- участие участника в качестве ответчика в судебных или арбитражных процессах, связанных с осуществлением строительной деятельности, с указанием предмета иска (невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных обязательств, некачественное выполнение работ).

6.2. От участия в переговорах отстраняются участники, квалификация которых признана Организатором недостаточной для реализации Предмета заказа, то есть не исполняется хотя бы один из установленных пунктом 6.1 настоящей документации, параметров, а также участники:

- не предоставившие требуемые документы/информацию;

- предоставившие недостоверную информацию;

- не внесшие конкурсное обеспечение (в случае, если внесение конкурсного обеспечения предусмотрено настоящей документацией).

Участник может быть отстранен от участия в переговорах в любой момент до заключения договора.

**7. Порядок оценки предложений участников.**

7.1. Выбор победителя проходит путем голосования конкурсной комиссии за номинированного участника. Победителем переговоров признается участник, предоставивший лучшее предложение для переговоров и набравший максимальное количество голосов.

7.2. Организатор вправе отказать в признании победителем переговоров участнику, не прошедшему квалификацию (в случае ее проведения Организатором).

7.3. Организатор вправе провести процедуру улучшения предложений для переговоров, направленную на снижение участниками цены своих первоначально поданных предложений, исключения аванса.

7.4. Организатор извещает участников в электронной форме о результатах переговоров.

При отказе участника переговоров от заключения договора по их результатам, Организатор переговоров может не проводить повторные переговоры, а заключить договор с другим участником переговоров.

**8. Прочие условия.**

8.1. Участники могут изменить свои предложения для переговоров по согласованию с Организатором. Участник вправе отказаться от участия в переговорах не позднее срока подачи предложений для переговоров.

8.2. Организатор оставляет за собой право в любое время не позднее объявления результатов переговоров внести изменения в настоящую документацию или отказаться от их проведения, и не обязан мотивировать принятое им решение представившим предложения участникам.

8.3. Расходы участников, связанные с подготовкой предложений для переговоров, в том числе затраты на почтовые, канцелярские и транспортные расходы, а также связанные с ознакомлением со строительной площадкой, и другие расходы осуществляются за счет участников и относятся на общие результаты их деятельности. Указанные расходы не подлежат компенсации Организатором (в том числе в случае отказа от проведения переговоров).

**9. Условия заключения договора.**

9.1. Договор строительного подряда (далее и ранее по тексту – договор) заключается в редакции проекта договора, приложенной к настоящей документации и/или размещенной на сайте Организатора. По согласованию с Организатором в проект договора могут быть внесены изменения. Срок рассмотрения и подписания договора – 5 дней с момента получения победителем уведомления о результатах переговоров.

В случае, если в указанный срок Организатору не будет возвращен подписанный победителем переговоров без замечаний и протоколов разногласий экземпляр договора, Организатор вправе считать победителя переговоров отказавшимся (уклонившимся) от заключения договора (возврат Конкурсного обеспечения в таком случае не производится).

9.2. В случае отказа (уклонения) победителя переговоров от заключения договора, Организатор переговоров вправе в одностороннем порядке отказаться от заключения договора с победителем переговоров и заключить его с иным участником.

9.3. В целях обеспечения контроля за целевым использованием денежных средств и обоснованностью осуществления расходов по договору, заключаемому по итогам переговоров, Организатор вправе применить механизм банковского сопровождения договора.

9.4.Банковское сопровождение договора осуществляется ЗАО «Альфа-Банк» (далее – Банк).

9.5. Любая информация, полученная участником в связи с участием в переговорах, в том числе содержащаяся в настоящей документации, является конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Приложения:

Приложение 1 – сопроводительное письмо о согласии участия в переговорах;

Приложение 2 – информация о реализации проектов, сопоставимых по виду, объему и сумме Предмету заказа за последние 3 года, и сведения о текущей загрузке;

Приложение 3 – проект договора (по запросу у Организатора переговоров);

Приложение 4 – таблица показателей участника переговоров

Приложение 5 – техническое задание, состоящее из перечня работ, что были заявлены на переговоры руководителем проекта. Выгружается из базы модуля «Управление тендерами (БИТ)» при создании документа «Лот».

Приложение 1

к документации для переговоров

Исх. № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(*наименование Организатора)*

Изучив Документацию о закупке, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование участника)* соглашается с их условиями и выражает готовность принять участие в переговорах на выполнение работ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ при строительстве объекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и предлагает выполнить весь комплекс работ.

В случае признания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование участника)* победителем переговоров, берем на себя обязательства заключить договор подряда в редакции проекта договора, являющегося приложением к документации для переговоров в срок, предусмотренный документацией для переговоров.

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*(должность) (подпись) (Ф.И.О.)*

Приложение 2

к документации для переговоров

(заполняется участником)

### Информацию о реализации проектов, сопоставимых по виду, объему и сумме Предмету заказа за последние 3 года, и сведения о текущей загрузке.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование и характеристика объекта, виды выполненных/ выполняемых работ | Заказчик  (наименование организации, тел.) | Период выполнения Работ | | Объем СМР, руб. | |
| Дата начала | Дата окончания | общий  (в случае генподряда) | в т.ч. выполненный собственными силами |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Реализованные аналогичные проекты: | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Текущая загрузка: | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

***Примечания:***

*К форме приложить копии сканов первых листов Договора с Заказчиком на объекты по аналогичным проектам*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение 2.1

(заполняется участником)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Организация** | **ФИО инженера, планируемого для осуществления ТН на данном объекте** | **Вид контролируемых работ** | **Объекты, на которых задействованы инженеры, планируемые для осуществляющие ТН на данном объекте** | **Примечание** |
|  |  | общестроительные работ |  |  |
|  | санитарно-технические работы |  |  |
|  | электромонтажные работы |  |  |

Приложение 4

к документации для переговоров

(заполняется участником)

Таблица показателей участника переговоров по выбору организации на выполнение работ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ при строительстве объекта: «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Условия конкурса | Предложение участника | Увеличение или снижение показателей в % | Перечень работ и затрат, за счет которых снижены значения показателей |
| 1 | Цена предложения участника, руб., в том числе: |  |  |  |  |
| 1.1 | стоимость работ |  |  |  |  |
| 1.2 | стоимость материалов |  |  |  |  |
| 1.3 | стоимость оборудования |  |  |  |  |
| 2 | Наличие целевого аванса при строительстве Объекта. |  |  |  |  |
| 3 | Наличие текущего аванса при строительстве Объекта |  |  |  |  |
| 4 | Продолжительность выполнения работ |  |  |  |  |
| 5 | Гарантийные сроки на выполненные работы |  |  |  |  |
| 6 | Количество аналогичных объектов за последние три года, шт. |  |  |  |  |

Приложение: расчет цены предложения согласно приложению №5.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность) (подпись) (Ф.И.О.)