462450

ИЗВЕЩЕНИЕ
о приглашении делать оферты на заключение договора аренды
№ 02-2026/ДНК-Р
Акционерное общество «Аэропорт Кольцово» приглашает делать предложения (далее – «Оферты»).

Предмет Тендера (далее – «Тендер»):	Заключение договоров аренды нежилых помещений для размещения и эксплуатации торговых точек в международном аэропорту «Кольцово»
Организатор Тендера (далее – «Организатор»):	АО «Аэропорт Кольцово» 620025, г. Екатеринбург, ул. Спутников,6
Информационный сайт по Тендеру:	http://www.svx.aero/
Цель проведения Тендера:	Выбор лица (лиц) с которым (и) будет заключен договор аренды для размещения и эксплуатации торговых точек на территории международного аэропорта «Кольцово». С Победителем (Победителями) Тендера в течение 30 дней после опубликования итогов будет заключен договор аренды Объекта.
Дата и время начала приема Оферт на участие в Тендере:	20.10.2026 в 8-00 (время г. Екатеринбург)
Дата и время окончания приема Оферт на участие в Тендере:	Лот №5: 31.10.2026 в 17:00 (время г. Екатеринбург) Лот №6: 27.12.2026 в 17:00 (время г. Екатеринбург)
Время и место приема Оферт:	По рабочим дням с 8:00 до 17: 00 (время г. Екатеринбург) **Оригиналы оферт:** По адресу: 620025, г. Екатеринбург, ул. Спутников, 6 каб. 125, общий отдел Получатель: АО «Аэропорт Кольцово» для Мартиросян Юлии Александровны Продублировать скан-версии оферт на e-mail: U.Martirosyan@ar-management.ru, v.farberova@ar-management.ru
Дата подведения итогов Тендера:	До двух недель с даты окончания приема оферт.
Срок действия Оферт:	До 31.12.2029
Договор аренды с победителем заключается:	до двух недель с даты опубликования победителя.
Контактное лицо Организатора:	Мартиросян Юлия

U.Martirosyan@ar-management.ru

тел.: +7 (343) 264-77-28

Арендодатель

Тендер проводится в соответствии с пунктом 1 статьи 437 Гражданского кодекса РФ и является приглашением делать оферты.

Настоящий Тендер не является извещением о проведении торгов, и, соответственно, статьи 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие порядок заключения договоров на торгах, к настоящему Тендеру не применяются.

Данный Тендер и любая информация, относящаяся к нему, не являются публичным конкурсом и не регулируются главой 57 ГК РФ.

Данный Тендер не обязывает Арендодателя или Организатора заключить с каким-либо участником Тендера (далее – «Участник») или победителем тендера (далее – «Победитель») какой-либо договор. Окончательное решение о заключении указанных в настоящем извещении (далее – «Извещение») договоров остается за Организатором.

1. Предмет договоров аренды, заключаемых по результатам Тендера:

	Расположение объекта	**Площадь*, кв. м (ориентировочно**	**Срок аренды****	**Рекомендуемый формат торговой точки /оказания услуг**	**Дополнительные условия**
Лот № 5	Терминал международных авиалиний, 2-ой этаж, чистая зона.	37 кв. м	От 11 месяцев, 2 года	Торговая точка по продаже прессы, товаров в дорогу (возможен другой ассортимент по согласованию с арендодателем)	Дата передачи площади не позднее 01.12.2026 года, дата начала коммерческой деятельности не позднее 15.12.2026 г.
Лот № 6	Терминал внутренних авиалиний, 2-ой этаж, чистая зона.	80,49 кв. м	От 11 месяцев, 2 года	Торговая точка по продаже сувениров, товаров в дорогу, рыбная продукция, консервы, икра (возможен другой ассортимент по согласованию с арендодателем)	Дата передачи площади не позднее 01.02.2027 года, дата начала коммерческой деятельности не позднее 15.02.2027 г.

2. Ключевые условия договоров аренды, на которые необходимо обратить внимание:

1) Внесение Арендатором обеспечительного платежа Арендодателю в размере 3-х-месячного ГМС (в денежном выражении или по согласованию с Арендодателем в виде банковской гарантии, но не более 50% от суммы обеспечения.
2) Право на расторжение договора аренды у Арендатора возникает не ранее чем через 12 месяцев после Даты начала коммерческой эксплуатации. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора с уведомлением не ранее чем за 6 месяца или с уведомлением за меньший срок и выплатой отступного в размере 6-месячного ГМС за последние 6 месяцев фактического действия договора аренды за досрочное расторжение договора.
3) Договор заключается без преимущественного права на продление.

4) При расторжении договора Арендодатель не возмещает стоимость неотделимых улучшений (отделка стен, полов и потолка, возведение перегородок, встроенных светильников, внутренней разводки инженерных систем).
5) Ценовая политика арендатора должна быть разумной, цены не должны превышать цены на аналогичный ассортимент в аналогичных магазинах на территории г. Екатеринбурга. Допустимый порог превышения цен в сравнении с городскими – не более 20%.
6) В случае выявления недостоверности отчетов (отчеты по выручке), Арендодатель вправе потребовать штраф в размере от 50 до 100% месячного ГМС, при этом при повторении нарушения Арендодатель вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке с уведомлением за 10 дней и удержанием обеспечительного взноса в виде штрафа. Недостоверность отчетов может быть выявлена через сверку данных с данными Z-Отчетов либо с использованием видеонаблюдения Арендодателя на территории пассажирского терминала.
7) Обеспечение работы Точек24 часа в сутки (иной режим работы возможен только по согласованию с Арендодателем).
8) Дизайн торговой точки подлежит обязательному согласованию с Арендодателем.

3. Требования к Офертам Участников

Оферта оформляется по форме, определенной в Приложении №2 к Извещению.

К Оферте в обязательном порядке должны прикладываться документы, содержащие следующие сведения (в форме одного документа или нескольких по усмотрению Участника):

	Документ	Примечание
1.	Визуализация торговой Объекта аренды	Внешний вид Объекта аренды с оборудованием и внутренним интерьером (не менее 3 различных ракурсов).
2.	Ассортимент	В форме подробного ассортиментного перечня товаров и услуг.
3.	Информация о кадровых ресурсах	Организационная структура Объекта аренды с указанием количества руководителей и персонала с описанием модели их мотивации.
4.	Объем капиталовложений и технические условия	Участники должны указать в Оферте объем первоначальных затрат на дизайн-проект, строительно- монтажные работы и оборудование торговой точки. Примечание: в случае, если реальная сумма осуществленных первоначальных капитальных вложений окажется меньше суммы, указанной победителем Тендера в Оферте, Организатор будет вправе потребовать произвести остаток капиталовложений или уплатить недостающую сумму в качестве дополнительной арендной платы.
5.	Ценовая политика	Описание модели ценообразования в торговых объектах и с указанием отклонения уровня цен на ассортимент от цен на внутреннем рынке г. _____. Важным условием является готовность Участника Тендера с самого начала реализовывать эффективную ценовую политику на основе «справедливой» стоимости – т.е. Участникам рекомендуется применять следующую ценовую политику: цены не более чем на 20% выше обычных цен в центральных районах города _____.
6.	Презентация Участника тендера	История организации, опыт работы, описание концепции, фотографии торговых объектов Участника.
7.	Технические условия (с учетом указанных выше технических параметров помещений, данные параметры являются предельными)	Электрическая мощность, мощность сетей водоснабжения и канализации, мощность общеобменной вентиляции и системы кондиционирования и др. (при необходимости), информация по сетям связи (интернет, телефон – городской, межгород, ТВ, система визуального информирования). Электрическая мощность должна быть запрошена не более той, которая указана в справочной информации к Приглашению по соответствующему Лоту.
8.	Документы, указанные в	

	Документ	Примечание
	приложении № 7 к Приглашению	

4. Условия участия в Тендере

Решение о допуске или не допуске к участию в Тендере принимает Тендерная комиссия.
Тендерная комиссия принимает решение о допуске к участию в Тендере лиц (также по тексту Извещения «Участников»), при условии их соответствия одновременно следующим условиям:

- В отношении Участника Тендера отсутствуют исполнительные производства и/или судебные дела о взыскании с него задолженности на общую сумму более 0,5 млн. руб.
- непроведение ликвидации участника тендера – юридического лица или индивидуального предпринимателя;
- непроведение процедур несостоятельности (банкротства) участника тендера - юридического лица или индивидуального предпринимателя, в том числе отсутствие решения арбитражного суда о признании участника тендера - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства или процедуры реализации имущества;
- неприостановление деятельности участника тендера, в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- отсутствие у участника тендера недоимки по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды, (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) размер которой превышает 25% балансовой стоимости активов участника тендера по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период;
- отсутствие сведений об участнике тендера, в том числе информации о его участниках, о членах (члене) коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника тендера - юридического лица, в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (ФЗ-44, ФЗ-223) и реестре недобросовестных подрядных организаций (ПП РФ 615) (https://zakupki.gov.ru/epz/dishonestsupplier/search/results.html);
- отсутствие сведений об участнике тендера, в том числе информации об участниках, о членах (члене) коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника тендера - юридического лица, в реестре недобросовестных поставщиков, предусмотренном ст. 104 ФЗ от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
- отсутствие сведений об участнике тендера в реестре ФНС «Адреса, указанные при государственной регистрации в качестве места нахождения несколькими юридическими лицами» (https://service.nalog.ru/addrfind.do) с соблюдением следующих условий:
  - по одному адресу в одном офисе (квартире) зарегистрировано более 5 юридических лиц, не являющихся аффилированными;
  - по одному адресу в одном жилом здании зарегистрировано более 15 юридических лиц, не являющихся аффилированными;
  - по одному адресу в одном нежилом здании зарегистрировано более 1 000 юридических лиц, не являющихся аффилированными.

  (в случае нахождения по адресу регистрации участника иных лиц, представляется справка об аффилированности или неаффилированности с ними с указанием основания для аффилированности, в том числе ФИО, Наименование, ИНН, основание аффилированности);
- отсутствие сведений о нахождении участника тендера в состоянии реорганизации в форме разделения или выделения (http://www.vestnik-gosreg.ru/publ/vgr/);
- отсутствие у участника тендера (физического лица либо у руководителя, членов (члена) коллегиального исполнительного органа, физического лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа, или главного бухгалтера юридического лица) судимости за преступления в сфере экономики, за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята, а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные

должности или заниматься определенной деятельностью, которые связаны с поставкой товара, выполнением работы, оказанием услуги, являющихся объектом осуществляемого тендера, и административного наказания в виде дисквалификации. На лиц, у которых такая судимость погашена или снята, указанные ограничения не распространяются;

- отсутствие у участника тендера (физического лица либо у руководителя, членов (члена) коллегиального исполнительного органа, физического лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа, или главного бухгалтера юридического лица) судимости за преступления, предусмотренные статьями 289 «Незаконное участие в предпринимательской деятельности», 290 «Получение взятки», 291 «Дача взятки», 291.1 «Посредничество во взяточничестве», 204 «Коммерческий подкуп» и (или) 204.1 «Посредничество в коммерческом подкупе» Уголовного кодекса Российской Федерации. На лиц, у которых такая судимость погашена или снята, указанные ограничения не распространяются;
- непривлечение участника тендера (юридического лица) к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного статьей 19.28 «Незаконное вознаграждение от имени юридического лица» КоАП РФ;
- отсутствие в выписке (сведениях) из ЕГРЮЛ/ЕГРИП участника тендера информации об отсутствии организации по юридическому адресу;
- выявление Организатором недостоверных сведений в Оферте или прилагаемых к ней документах, в том числе противоречие между документами и (или) Офертой;
- лицом, с соблюдением установленного настоящим Извещением (приложениями к нему) порядка и срока, подана Организатору Оферта, по форме и содержанию соответствующая (в том числе в части прилагаемых к Оферте обязательных документов) требованиям, предусмотренным в настоящем Извещении.
- отсутствие на дату подачи предложения и гарантирует отсутствие в дальнейшем сговора и (или) согласованных действий с другими участниками настоящего Тендера с целью создания видимости конкурентной борьбы, выведения из участников запроса иных лиц, ограничения конкуренции и (или) установления, поддержания цены товаров (работ, услуг).
- Участник не имеет просроченной задолженности по текущим или прошлым отношениям с Арендодателем.

Лица, не соответствующие хотя бы одному из указанных в таблице условий, к участию в Тендере не допускаются.

5. Требования к Офертам Участников

Каждому Участнику следует представить Оферту в соответствии с инструкциями, изложенными в настоящем Извещении. Оферта должна быть подготовлена по форме, содержанию, как это указано в настоящем Извещении.
Оферта (включая все приложенные документы) должна быть представлена на русском (обязательно).
Вся документация, предоставленная в рамках Тендера, будет являться собственностью Организатора.
В случае расхождения в содержании Извещения и приложений к нему в тексте на русском.

6. Конфиденциальность

Стороны считают конфиденциальной информацию как это определено в обязательстве Участника тендера.

7. Затраты на участие

Участник несет все расходы, связанные с подготовкой Оферты.
Организатор не несет обязательств по возмещению расходов Участника.

8. Информация и вопросы до подачи Оферт

Участники Тендера вправе задавать письменные вопросы о разъяснении порядка проведения Тендера, условий допуска, условий договоров и т.п.
Организатор приложит все усилия, чтобы ответить на все вопросы, направленные надлежащим образом, в течение 3 рабочих дней после их получения.
Будет считаться, что Участник имеет полную информацию об условиях Тендера, если от него Организатору не поступит запрос о разъяснении условий Тендера. При этом отсутствие или неправильное толкование Участником каких-либо данных (информации) не может в последующем служить основанием для

пересмотра (изменения) предложения, изложенного в его Оферте или условий и стоимости любого из заключенных с ним Арендодателем договоров.

9. Справочная информация (презентация)

Организатор может предоставить справочную информацию об аэропорте, такую как данные о пассажиропотоке, грузопотоке и другие показатели, в форме презентации или ином формате. При этом участникам следует учитывать, что данная информация представлена исключительно для ознакомления, и Организатор не несёт ответственности за точность прогноза. Участники вправе использовать эту информацию или отказаться от её использования при подготовке Оферты на свой риск.

10. Внесение изменений и дополнений в настоящее Извещение

В течение срока приема Оферт Организатор имеет право внести изменения или дополнения в настоящее Извещение и приложения к нему. Любые изменения или дополнения являются частью настоящего Извещения. Чтобы предоставить Участникам разумное время для учета такого изменения при подготовке своих предложений, Организатор вносит изменения в настоящее Извещение и приложения к нему не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты окончания приема Оферт или продлевает срок приема Оферт таким образом, чтобы до даты окончания приёма Оферт было не менее 3-х рабочих дней.
Информация о любых изменениях в Извещение публикуется на Информационном сайте по тендеру. Всем Участникам следует регулярно посещать указанный сайт с целью отслеживания любых изменений, внесенных в Извещение. Участники обязаны следить за тем, чтобы Оферта отвечала требованиям настоящего Извещения и любых изменений к нему.
Информация об изменениях в приложения к Извещению направляется Участникам Тендера по электронной почте.
Изменения в Извещение, касающиеся продления срока приема Оферт, их рассмотрения, подведения итогов, подписания Договора, могут вноситься в любое время до подведения итогов Тендера.

11. Аннулирование и отказ от Тендера

Организатор оставляет за собой право до подписания договоров Арендодателем отказаться от проведения настоящего Тендера, а также отклонить любое или все предложения. При отказе от проведения Тендера все предложения будут отклонены Организатором, соответствующее уведомление будет размещено на Информационном сайте по Тендеру.

12. Конкурентные переговоры (переторжка)

Организатор может пригласить Участников на конкурентные переговоры с целью предоставления возможности изменить (в сторону улучшения) свои предложения, которые были представлены в составе Оферты. Время, место и порядок проведения конкурентных переговоров определяются Организатором.
На конкурентных переговорах могут присутствовать только лица, имеющие соответствующие полномочия, оформленные в установленном порядке, в т.ч. по доверенности на право принятия соответствующих решений и подписания протокола и обновленной Оферты.
Организатор вправе обратиться к представителям Участников с предложением изменить или дополнить Оферту.
Участник может отказаться изменять свою Оферту.
Конкурентные переговоры завершаются, когда все Участники высказали свое окончательное предложение. Измененное предложение заносится в Протокол окончательных предложений, который подписывается представителем Участника и членом Тендерной комиссии.

13. Полнота и достоверность представления информации

Неполное представление Участником требуемой информации или подача Оферты, не отвечающей требованиям Извещения и приложений к нему, дает право Организатору на отклонение такой Оферты. Любой Участник на любом этапе проведения Тендера может быть отстранен в случае представления им недостоверных сведений.

14. Подведение итогов Тендера

Организатор не обязан акцептовать какую-либо Оферту или вести переговоры с каким-либо Участником.
Организатор оставляет за собой право акцептовать любую из поступивших Оферт, либо не акцептовать ни одну из них (без объяснения причин).
Оферта считается акцептованной с момента подписания договора аренды Арендодателем.
Победителем Тендера будет определен тот Участник, который набрал максимальное количество баллов по критериям отбора:

№ п/п	Критерии	Ед. изм.	Вес показателя в итоговой оценке баллов (может изменяться в конкретном Тендере)
1	Гарантированная минимальная сумма (ГМС) (средняя арифметическая по годам) (без НДС)	руб.	40
2	Арендная плата как доля от товарооборота (средняя арифметическая по годам) (без НДС)	%	30
3	Внешний вид оборудования и его соответствие общей концепции интерьеров аэропорта		20
4	Оценка опыта работы на рынке товаров/услуг (по решению начальника ДНК критерий может дополняться словами «в аэропортах с пассажиропотоком не менее 600 тыс. пассажиров в год либо в торговых центрах в городах-«миллионниках»» и т.п.)		10

Формула для критерия оценки № 1 (ГМС):

B_{Ai}= (Ai* 40%)/Amax*100, где

B_{Ai} – количество баллов по предложенной i-м Участником сумме ГМС;

Amax – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками тендера;

Ai –ГМС, предложенный i-м Участником тендера.

Формула для критерия оценки № 2 (Доля от товарооборота):

B_{Ai}= (Bi* 30%)/Bmax*100, где

B_{Ai} – количество баллов по предложенной i-м Участником Доле от товарооборота;

Bmax – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками тендера;

Bi –Доля от товарооборота, предложенная i-м Участником тендера.

Оценки по критериям 3, 4 определяются в виде среднего арифметического голосов членов комиссии по каждому критерию. Члены комиссии голосуют в соответствии со своим внутренним убеждением.

15. Антикоррупционная оговорка

1. При проведении Тендера, Участники, Организатор, Заказчик, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц для получения каких-либо неправомерных преимуществ или достижения иных неправомерных целей, в том числе получения преимущества при выборе Победителя и (или) второго Победителя.
2. При проведении Тендера, Участники, Организатор, Заказчик, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Запроса предложений законодательством, как дача / получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.
3. Каждый из Участников Тендера, Организатор, Заказчик отказывается от стимулирования каким-либо образом работников Участников, Организатора, Заказчика, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными в настоящем пункте способами, ставящего работника в определенную зависимость и направленного на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующего его лица.
4. Под действиями работника, осуществляемыми в пользу стимулирующего его лица, понимаются:

4.1. предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими Участниками Тендера;

4.2. предоставление каких-либо гарантий, обещаний;

4.3. ускорение существующих процедур;
4.4. иные действия, выполняемые работником в рамках своих должностных обязанностей, но идущие вразрез с принципами прозрачности и открытости взаимоотношений между Участниками, Заказчиком, Организатором.
5. В случае возникновения у кого-либо подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо антикоррупционных условий, соответствующее лицо обязуется уведомить Организатора, Заказчика в письменной форме. После письменного уведомления, Организатор, Заказчик имеют право приостановить проведение Запроса предложений до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.
6. В письменном уведомлении лицо обязано сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей антикоррупционной оговорки Участником, Организатором, Заказчиком, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.
7. Участники Тендера, Организатор, Заказчик признают проведение процедур по предотвращению коррупции и контролируют их соблюдение. При этом они прилагают разумные усилия, чтобы минимизировать риск деловых отношений с контрагентами, которые могут быть вовлечены в коррупционную деятельность, а также оказывают взаимное содействие друг другу в целях предотвращения коррупции. При этом Стороны обеспечивают реализацию процедур по проведению проверок в целях предотвращения рисков вовлечения в коррупционную деятельность.
8. Указанное в настоящем разделе условие является существенным условием настоящего Тендера.
9. Участники Тендера, Организатор, Заказчик гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по представленным в рамках Запроса предложений фактам с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по устранению практических затруднений и предотвращению возможных конфликтных ситуаций.
10. Участники Тендера, Организатор, Заказчик гарантируют полную конфиденциальность по вопросам исполнения антикоррупционных условий настоящего Тендера, а также отсутствие негативных последствий как для обращающегося лица в целом, так и для конкретных работников обращающегося лица, сообщивших о факте нарушений.

16. Приложения к Извещению (направляются по письменному запросу Участника, направленному на электронный адрес контактного лица Организатора после подписания Участником обязательства о конфиденциальности)

Приложение	Название Приложения
№1	Справочная информация и схема размещения площадей
№2	Форма оферты
№3	Анкета участника
№4	Проект договора аренды
№5	Обязательство о конфиденциальности
№6	Финансовые формы
№7	Перечень предоставляемых документов