Запрос предложений № 11-2026 (Продление №1) с переторжкой на право заключения договоров субаренды недвижимого имущества (части здания аэровокзала), входящего в состав недвижимого имущества АО «Аэропорт «Храброво»

Утверждаю
Коммерческий директор

_____Агафонова К.К.
«_____» _____2026 года

ИЗВЕЩЕНИЕ
о проведении открытого Запроса предложений 11-2026 (Продление №1)
на право заключения договоров субаренды

1. ПРЕДМЕТ ЗАПРОСА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Информация и данные для открытого запроса предложений № 11-2026 (Продление №1) с переторжкой по выбору субарендаторов на право заключения договоров субаренды недвижимого имущества (части здания аэровокзала), входящего в состав недвижимого имущества АО «Аэропорт «Храброво»

1	Краткое описание местоположения	Площадь, кв.м.	Целевое назначение Лота (категория, подкатегория, специализация)	Начальная ставка для расчета арендной платы в месяц	Обеспечение заявки на участие (рублей) (в т.ч. НДС)	Примечание
3	Помещение № 1 **2 этаж здания аэровокзала зона ВВЛ** Помещение № 2 **2 этаж здания аэровокзала зона МВЛ**	Помещение № 1 **192,10** Помещение № 2 **38,90**	**Общепит** (в аренде)	Помещение № 1 **25% (без учета НДС), но не менее 10,55 руб. (без учета НДС) за каждого обслуженного аэропортом пассажира (всего обслуженных)** Помещение № 2 **25% (без учета НДС), но не менее 14,38 руб. (без учета НДС) за каждого обслуженного аэропортом пассажира МВЛ (всего обслуженных)**	Помещение № 1 **8 325 000,00 (в т.ч НДС)** Помещение № 2 **380 000,00 (в т.ч НДС)**	Срок договора: 5 лет (с 01.01.2027 г. по 31.12.2031 г.) В течение первых двух лет срока действия договора СУБАРЕНДАТОР обязан произвести вложение инвестиций в размере не менее: **для помещения № 1**- десяти миллионов рублей на организацию/модернизацию и обновление Объекта в целях приведения его в соответствие с современными стандартами общественного питания. **для помещения № 2** - одного миллиона пятисот тысяч рублей на организацию/ модернизацию и обновление Объекта в целях приведения его в соответствие с современными стандартами общественного питания. Под организацией/модернизацией и обновлением в данном случае понимается комплекс мероприятий, включающий разработку нового дизайна, обновление концепции заведения, замену мебели, оборудования. *Данное условие фиксируется в договоре субаренды.

						Обязательным условием для участия в запросе предложений является наличие опыта работы в сфере общественного питания на территории аэропортов не менее 3 лет. В качестве подтверждения необходимо предоставить копии договоров аренды/субаренды и официальные письма от администрации аэропортов, подтверждающие факт и сроки ведения деятельности. Субарендатор обязуется организовать зону кухни согласно схеме № 2, представленной в коммерческом предложении. Арендные каникулы: максимально 90 дн. Ставка арендной платы на период арендных каникул устанавливается в размере 1000 руб./день (в т.ч. НДС). Договор подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несет Субарендатор. Расходы за потребленную электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, вывоз ТКО в арендную плату не включены. Прокладка коммуникаций за счет оператора общепита. **Отдельное согласование технических требований для инженерных коммуникаций. Предусмотрена возможность размещения логотипа компании (представляемого бренда) на фасаде торговой площади. Внешний вид и проект торговой точки должен быть согласован с администрацией аэропорта и соответствовать утвержденному дизайн-коду. Предусмотрено ежегодное увеличение арендной платы на наибольший совокупный индекс роста потребительских цен либо по Российской Федерации, либо по Калининградской области, рассчитываемый органами государственной статистики.

						Субарендатор имеет право оказывать услуги по организации питания пассажиров задержанных рейсов, оповестив об этом Арендатора и заключив соответствующее дополнительное соглашение к договору Субаренды с обязательством оплаты в размере 25 % от выручки (без НДС), полученной от реализации питания. ***НДС уплачивается дополнительно по ставке, установленной законодательством Российской Федерации на соответствующий период, одновременно с совершением соответствующих платежей по Договору субаренды.*** ***Субарендатор обязуется дать согласие на передачу Данных о выручке Арендатору и представителю Арендатора посредством подключения к ОФД «ФОКУС».

*Арендные каникулы – это временной интервал, предоставляемый арендатору для осуществления ремонта помещения, технических подключений, установки и наладки оборудования. Арендные каникулы предоставляются в случае запуска нового объекта общепита/организации новой конструкции при смене контрагента/ при организации/модернизации и обновлении Объекта. Ставка арендной платы на период арендных каникул устанавливается в размере 1000 руб./день (в т.ч. НДС).

**Снаружи арендуемого помещения СУБАРЕНДАТОР вправе размещать рекламную вывеску с собственным фирменным наименованием, товарным знаком (брендом) и видом деятельности, при условии, что такая вывеска не превышает 20% от общей площади фасада соответствующего помещения, на котором данная вывеска размещается.

***Субарендатор обязуется дать согласие на передачу Данных о выручке субарендатора арендатору и представителю арендатора (Подрядчик или иное третье лицо, привлеченное арендатором с целью установки и настройки системы автоматического сбора продаж) на весь период действия настоящего договора. Выручка субарендатора означает общую сумму (без учета НДС), полученную субарендатором от реализации товаров, работ и услуг в Помещении, либо реализации товаров, работ и услуг вне Помещения, однако являющейся следствием коммерческой деятельности, осуществляемой в Помещении. Наличные поступления, безналичные переводы, оплата по кредитным картам, выставленные, но не оплаченные счета. Под реализацией товаров, работ и услуг вне Помещения понимается, в том числе, такая деятельность субарендатора на территории аэропорта, как организация временных и мобильных (нестационарных) точек продаж, а также проведение промо-акций вне Помещения. Ежемесячная выручка субарендатора означает сумму выручки субарендатора, полученную в течение отчетного календарного месяца.

2. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1	Фактический адрес местоположения: 238315, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, М.О. ГУРЬЕВСКИЙ, П. ХРАБРОВО, ТЕР. ХРАБРОВО, ЗД. 2
2	Контактные лица Организатора: Алексеева Елена Александровна – заместитель коммерческого директора по неавиационной коммерческой деятельности, тел. +7 (4012) тел. 301-410; e-mail: e.alekseeva@kgdavia.ru . Беседина Николь Валерьевна – ведущий специалист по тендерам, тел.: +7 (4012) 301-508, e-mail: n.besedina@kgdavia.ru Елохов Евгений Валерьевич - аналитик по неавиационной деятельности, тел.:+7 (4012) 301-608, e-mail: e.elohov@kgdavia.ru .
3	Документация о запросе предложений **начиная с «21» июля 2026 года в режиме** свободного доступа размещается в сети Интернет на сайте **http://kgdavia.ru** раздел «Партнерам» - «Арендаторам» - «Актуальные» и на **электронной торговой площадке Zakupki.ru (https://www.zakupki.ru/).** Заявка на участие должна быть подана **в срок до 12:00 часов местного времени «10» августа 2026 года.** **Заявки на участие подаются в электронной форме через** Торгово-Закупочную Систему **"Zakupki.ru" (https://www.zakupki.ru/).** Рассмотрение заявок и осуществление допуска для проведения процедуры переторжки будет производиться в 13:00 часов **«10» августа 2026 года**. Процедура переторжки проводится **«11» августа 2026 года в 13:00 часов** в случае получения двух и более заявок на один Лот. Шаг переторжки по фиксированной ставке 5%; шаг переторжки по ставке концессии 1%. Подведение итогов в случае отсутствия процедуры переторжки будет производиться **в 14:00 часов «11» августа 2026 года.** Подведение итогов в случае проведения процедуры переторжки будет производиться **в 10:00 часов «14» августа 2026 года.**
4	**Условия договора**: срок действия договора – 5 лет **Условия расторжения договора**: уведомление не менее чем за 30 календарных дней. В случае одностороннего расторжения Договора ранее, чем через 12 месяцев, по инициативе СУБАРЕНДАТОРА, СУБАРЕНДАТОР обязуется выплатить штраф за такое досрочное расторжение в размере 10% (десяти процентов) от годовой стоимости субаренды. **Порядок расчетов:** СУБАРЕНДАТОР производит оплату арендной платы по Договору ежемесячно. Внесение арендной платы производится авансовыми платежами до первого числа оплачиваемого (расчетного) месяца.
5	**Подведение итогов:** рассмотрение заявок и принятие решения о допуске участника о процедуре переторжки (если будет принято решение проводить процедуру переторжки): не позднее одного рабочего дня после окончания приема заявок. Процедура переторжки проводится на ЭТП **https://www.zakupki.ru.** Организатор Запроса предложений оставляет за собой право предоставить Участникам возможность добровольно повысить предпочтительность их предложений путем увеличения первоначальной (указанной в предложении) цены договора - ставок за лот.
6	Необходимыми условиями для всех лотов являются: - согласование с ООО «НОВАПОРТ Трейдинг», на момент заключения договора полного ассортиментного перечня реализуемых товаров и предлагаемых услуг; - соответствие качества предлагаемых товаров и услуг требованиям санитарно-эпидемиологических и других норм, действующих в Российской Федерации и подтверждение соответствующими документами; - ношение в рабочее время полного комплекта униформы с целью установления максимального соответствия профессионального портрета сотрудника ожиданиям потребителей, а также

	эстетике здания аэровокзала. Форменная одежда (в случае ее отсутствия заменить белым верхом (блузка/рубашка) и черным низом (юбки/брюки) должна быть чистой и отутюженной. Все сотрудники обязаны носить в рабочее время на форменной одежде именной знак/бейджик, чтобы коллеги и гости могли обратиться к сотруднику по имени; - установление режима работы объекта аренды, обеспечивающего возможность приобретения товаров и оказания услуг клиентам аэропорта в течение всего времени работы аэропорта.
7	**Расходы за потребленную электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, вывоз ТКО в арендную плату не включены.** СУБАРЕНДАТОР обязуется компенсировать АРЕНДАТОРУ расходы по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее-ТКО), образующимися в результате деятельности СУБАРЕНДАТОРА. Компенсация рассчитывается исходя из нормативов образования отходов, установленных для конкретного вида деятельности, осуществляемого лицом, образующим ТКО и тарифов, установленных региональным оператором. (Государственное предприятие Калининградской области «ЕДИНАЯ СИСТЕМА ОБРАЩЕНИЯ С ОТХОДАМИ» опубликованным на официальном сайте https://esoo39.ru) СУБАРЕНДАТОР ежемесячно производит возмещение АРЕНДАТОРУ расходов по обращению с ТКО в срок до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем, на основании выставленного АРЕНДАТОРОМ счета. СУБАРЕНДАТОРУ необходимо предоставить ПАСПОРТ ОТХОДОВ, после чего он обязуется самостоятельно и своевременно доставлять отходы производства и потребления, образующиеся в результате своей деятельности до места временного накопления ТКО (контейнерная площадка), расположенного на территории аэропорта, и не допускать складирование отходов вне установленных мест. Не допускать помещения в контейнеры отходов, запрещенных к приему на полигоны не являющихся ТКО (ядохимикаты, кислоты, щелочи и другие химические активные вещества, вызывающие загрязнения окружающей среды, взрывчатые вещества, отходы, содержащие нефтепродукты, масла, жиры отработанные, промасленная ветошь, материалы и изделия, содержащие ртуть, другие тяжелые металлы, лакокрасочные материалы. Оплата электроэнергии/ водоснабжения/ водоотведения осуществляется СУБАРЕНДАТОРОМ по прямому договору в соответствии с п. 2.2.39. Договора.
8	**Арендные каникулы:** при необходимости и по согласованию Сторон, победителю конкурса, при заключении договора аренды могут быть предоставлены арендные каникулы на время проведения работ по запуску нового объекта торговли или организации/реконфигурации конструкции торгового помещения. Срок арендных каникул ограничен и составляет от даты подписания акта приема передачи помещения: не более 90 календарных дней: в случае запуска нового объекта общепита/организации новой конструкции при смене контрагента/ при организации/ модернизации и обновлении Объекта. В период арендных каникул, стоимость аренды - 1 000 руб. с НДС в день.
9	**Форма договора**, порядок и сроки оплаты установлены в Документации. Суммы платежей предлагаются Участниками открытого Запроса предложений **без учета НДС,** суммы Обеспечительной заявки для участия **с учетом НДС.**
10	**Обеспечение заявки на участие – обязательно. Размер обеспечения заявки указан в таблице.** **Если заявка не сопровождается обеспечением, такая заявка отклоняется.**
11	**Подачей заявки Участник подтверждает, что он полностью ознакомлен с правилами проведения открытых конкурсных процедур на право заключения договора аренды на территории Международного Аэропорта Калининград (Храброво)**, изучил указанные правила, понимает их и принимает в полном объеме, а также ознакомлен с проектом договора аренды, являющимся приложением к конкурсной документации (Приложение № 8), согласен со всеми его условиями и в случае признания Победителем обязуется заключить договор в безусловном порядке строго по установленной форме без внесения изменений и дополнений. Подачей заявки Участник признает и соглашается, что **любые прогнозные показатели**

	пассажиропотока, предоставленные Организатором запроса на этапе проведения конкурсных процедур, являются ориентировочными. Организатор не гарантирует поддержание пассажиропотока на определенном уровне. Снижение или увеличение фактического пассажиропотока относительно прогнозных значений не является нарушением обязательств со стороны Организатора, в период действия договора аренды, заключенного по результатам конкурса и не является основанием для изменения размера/порядка расчета арендной платы, расторжения Договора в одностороннем порядке или предъявления требований о возмещении убытков (включая упущенную выгоду). **Порядок заключения договора:** Договор с победителем подписывается не позднее 15 рабочих дней с даты опубликования протокола об определении победителя на ЭТП. Победитель конкурсной процедуры обязан заключить договор аренды в строгом соответствии с формой (проектом договора), приведенной в Приложении № 8 к настоящей конкурсной документации, и по цене, предложенной им в ходе конкурса. Изменение условий проекта договора не допускается. В случае если Победитель конкурса, отказывается от подписания договора по установленной форме (Приложение № 8), в том числе путем направления протокола разногласий, либо не подписывает направленный ему Договор в течение 5 (пяти) календарных дней, такой Победитель признается уклонившимся. Организатор конкурса имеет право принять решение об удержании обеспечения заявки и заключить Договор с участником, занявшим второе место в результате переторжки.
12	**Реквизиты для перечисления обеспечения заявки** Полное наименование предприятия: Калининградский филиал Общества с ограниченной ответственностью «НОВАПОРТ Трейдинг» Почтовый адрес: Калининградский филиал ООО «НОВАПОРТ Трейдинг» г. Калининград, ОПС 236035, бокс 5538 ИНН 5448950149 КПП 391743001 Р/с 40702810620000000876 К/с 30101810100000000634 БИК 042748634 Полное наименование Калининградское отделение № 8626 ПАО Сбербанк Назначение платежа: Обеспечение предложения по выбору арендатора на право заключения договора субаренды. **Запрос №11-2026 Лот № …**
13	**Подробная Документация** открытого запроса предложений № 11-2026 с переторжкой по выбору субарендаторов на право заключения договоров субаренды недвижимого имущества (части здания аэровокзала), входящего в состав недвижимого имущества АО «Аэропорт «Храброво» по ссылке: http://kgdavia.ru раздел «Партнерам» - «Арендаторам» - «Актуальные», а так же на электронной площадке: https://www.zakupki.ru , в т.ч. и формы бланков для подачи заявки.
14	В случае наличия у Вас информации о признаках мошенничества, коррупции, злоупотребления должностными полномочиями со стороны сотрудников Организатора торгов или участников процедур, просим Вас сообщить об этом по следующим контактам: email: HotLine@novaport.ru Заместителю Генерального директора по закупкам, контролю и специальным проектам развития.