Утверждаю
Коммерческий директор

_____Агафонова К.К
«_____» _____2026 года

Правила проведения открытых конкурсных процедур на право заключения договора аренды на территории Международного аэропорта «Храброво»

1. Общие сведения

1.1 **Организатор запроса предложений на право заключения договора аренды (субаренды) в Международном аэропорту «Храброво».**

Филиал Общества с ограниченной ответственностью «НОВАПОРТ Трейдинг» в городе Калининград

Юридический адрес: 238315, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, М.О. ГУРЬЕВСКИЙ, П. ХРАБРОВО, ТЕР. ХРАБРОВО, ЗД. 2

Контактные лица**:**

Алексеева Елена Александровна – заместитель коммерческого директора по неавиационной коммерческой деятельности, тел. +7 (4012) 301-410; e-mail: e.alekseeva@kgdavia.ru

Николь Беседина – 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 .

1.2 **Форма отбора:** запрос ценовых предложений (далее «Запрос предложений»).

1.3 **Предмет запроса:** право на заключение договора аренды (субаренды, субаренды) с организатором запроса предложений на территории Международного аэропорта «Храброво».

1.4 Организатор по результатам проведения запроса предложений определяет победителя из числа участников запроса предложений, предоставивших заявку по форме и в соответствии **с требованиями настоящих правил и Запроса Предложений (далее по тексту «Документация»)**, размещенных на электронной торговой площадке (далее «ЭТП»). По итогам процедуры запроса предложений с победителем заключается договор аренды коммерческих площадей на территории Международного аэропорта «Храброво».

1.5. Организатор запроса уведомляет, что: запрос предложений не является офертой и не подпадает под регулирование ст. ст. 447-449, 1057-1061 Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, процедура запроса предложений не накладывает на Организатора соответствующего объема гражданско-правовых обязательств. Организатор не обязан каким-либо образом представлять обоснование или мотивировать свои действия (бездействие). Организатор не имеет обязанности заключения договора по результатам настоящей процедуры как в целом, так и по отдельным лотам. Организатор Запроса предложений имеет право отказаться от проведения Запроса предложений как в целом, так и по отдельным лотам в любое время, без образования ответственности перед участниками Запроса предложений или третьими лицами, которым такое действие может принести убытки. Организатор вправе вносить изменения в извещение о проведении Запроса предложений и Документацию о Запросе предложений в любое время до истечения срока подачи Заявок на участие в Запросе предложений, но не позднее, чем за 3 (три)

дня до окончания подачи Заявок, а также Организатор не обязан заключать договор по результатам Запроса предложений.

1.6. С момента размещения запроса предложений на ЭТП и до срока окончания подачи заявок любой претендент на участие вправе в письменной форме в срок не позднее 3-х дней до окончания приема заявок/предложений, включая и обращение по электронной почте, обратиться к Организатору с просьбой о разъяснении информации, содержащейся в Документации.

2. Порядок подачи заявок на участие в запросе предложений

2.5. Для участия в конкурсной процедуре Участник регистрируется на сайте ЭТП, в соответствии с правилами регистрации на площадке (регистрация бесплатная, ЭЦП не требуется, платы в адрес ЭТП за участие нет).

2.6. Участник готовит заявку на участие в соответствии с формами документов, установленными Приложением к настоящей Документации, и подает заявку через ЭТП на запрос предложений с заверением пересылаемых документов уполномоченного лица потенциального участника запроса предложений. Использование факсимиле в документах, входящих в заявку, не допускается.

2.7. При описании условий и предложений участник должен применять общепринятые обозначения и наименования. Сведения, которые содержатся в заявке, не должны допускать двусмысленных толкований. Все документы, входящие в состав заявки и приложения к ней, должны иметь четко читаемый текст. Подчистки и исправления не допускаются, за исключением исправлений, заверенных печатью и подписью уполномоченного лица (для юридических лиц) или собственноручно заверенных (для физических лиц).

2.8. Заявка на участие, подготовленная Участником, а также вся корреспонденция и документация, связанная с заявкой, которыми обмениваются участники и Организатор, должны быть написаны на русском языке.

2.9. Заявка на участие должна быть заверена печатью участника и подписана участником или лицом, уполномоченным таким участником. Подаваемая заявка, должна содержать отсканированный вид заполненной формы заявки, приведенной в настоящих Правилах, и подписана участником запроса предложений или лицом, уполномоченным таким участником. Документы, входящие в состав заявки, должны иметь один из распространенных форматов документов: с расширением (*.doc), (*.docx), (*.xls), (*.xlsx), (*.txt), (*.pdf), (*.jpg) и т.д. Файлы формируются по принципу: один файл – один документ. Файлы должны быть именованы так, чтобы из их названия ясно следовало, какой документ, требуемый документацией, в каком файле находится.

2.10. В случае если цена договора, указанная в заявке и предлагаемая участником, меньше начальной (минимальной) цены договора, соответствующий участник не допускается к участию на основании несоответствия его заявки требованиям Документации.

2.11. Если участник намерен подать заявки на несколько лотов, то предложение подается на каждый лот отдельно. Участник, подавший заявку на участие, вправе изменить/отозвать свою заявку в любое время до момента окончания срока подачи заявок, в соответствии с правилами ЭТП, либо письменно в адрес Организатора.

2.12. Уведомление об изменении/отзыве заявки должно быть скреплено печатью в случае, если наличие печати предусмотрено учредительными документами Участника и заверено подписью уполномоченного лица (для юридических лиц) и собственноручно подписано физическим лицом-участником.

2.13. После окончания срока подачи заявок изменение/отзыв заявок не допускается.

2.14. Заявитель, подавший заявку на участие в Запросе, несет обязательства по заключению договора аренды (субаренды) на условиях, изложенных в его заявке на участие в Запросе и по цене, предложенной им в ходе проведения Запроса или по итогам процедуры переторжки.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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).

3. Обеспечение заявки

3.1. Для участия в Запросе предложений Участник должен предоставить Организатору обеспечение заявки на участие в Запросе предложений, данное условие является обязательным для участия. В случае непредставления Заявителем такового обеспечения, заявка на участие в Запросе предложений, поданная Заявителем, будет в результате рассмотрения расценена комиссией, как не соответствующая требованиям Документации, что влечет за собой непризнание Заявителя Участником Запроса предложений.

3.2. Участникам, не выигравшим в запросе предложений, обеспечение предложения возвращается на счет, указанный Участником в заявке, в течение 10 рабочих дней после принятия решения о присуждении права на заключение договора.

3.3. В случае признания запроса предложений не состоявшимся, отмены Организатором запроса предложений, обеспечение возвращается участникам в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения на расчетный счет, указанный в Приложении №2 к Перечню документов для участия в запросе предложений (ФОРМА АНКЕТЫ УЧАСТНИКА).

3.4. Обеспечение Участника, признанного победителем запроса предложений, в пятидневный срок после подписания им договора с Организатором, засчитывается в счет обеспечительного платежа по договору аренды.

3.5. Внесенная сумма обеспечения заявки не возвращается в случае, если Участник конкурсной процедуры, признанный победителем Запроса предложений, уклонится/откажется от заключения в установленный срок договора аренды.

3.6. Обеспечение предложений перечисляется по следующим реквизитам:

Полное наименование фирмы:	Общество с ограниченной ответственностью «Новапорт ТРЕЙДИНГ»
Юридический адрес:	633104, Новосибирская область, г. Обь, пр-кт Мозжерина, д. 101
ИНН	5448950149
КПП	544801001
Обособленное подразделение	Калининградский филиал Общества с ограниченной ответственностью «Новапорт ТРЕЙДИНГ»

Юридический адрес	238315 Калининградская область, М.О. Гурьевский, п. Храброво, тер. Храброво, зд. 2
КПП	391743001
Р/с	40702810620000000876
К/с	30101810100000000634
БИК	042748634
Полное наименование банка:	Калининградское отделение № 8626 ПАО Сбербанк
ОГРН	1155476014715
Назначение платежа:	Обеспечение предложения по выбору арендатора/субарендатора на право заключения договора аренды/субаренды части нежилого помещения, расположенного в _____с целью размещения _____ Запрос № . Лот №

Обеспечение должно отвечать следующим требованиям:

3.6.1. в качестве обеспечения используются только денежные средства;

3.6.2. в качестве документа, подтверждающего внесение обеспечения, должно быть платежное поручение. В том случае, если перевод денежных средств осуществляется Участником запроса предложений при помощи системы «Банк-клиент», то должна быть приложена выписка из банка, подтверждающая факт перевода денежных средств;

3.6.3. соответствующий документ, включается в пакет с Заявкой на участие в Запросе предложений. Копия документа направляется контактным лицам Организатора в электронной или факсимильной форме.

4. Порядок рассмотрения и оценки заявок в запросе предложений. Процедура переторжки

4.1. Срок для рассмотрения поступивших заявок на их соответствие требованиям, установленным Документацией, оценки и сопоставления заявок согласно критериям, не может превышать 10 рабочих дней со дня окончания срока подачи заявок. Организатор отклоняет заявки, если они не соответствуют установленным требованиям.

4.2. Организатор вправе отказать Участнику запроса предложений без объяснения причин в любое время, без образования ответственности перед Участником или третьими лицами, которым такое действие может принести убытки.

4.3. По истечении срока для подачи заявок организатор осуществляет «вскрытие» поданных заявок и принимает решение о допуске участников, после чего принимает решение о проведении процедуры переторжки.

4.4. Сведения о допущенных к запросу предложениях участников, результаты оценки и сопоставления заявок оформляются протоколом. Протокол подписывается организатором.

4.5. Победителем в проведении запроса предложений признается участник, предложивший наибольшую цену договора по итогам проведения процедуры переторжки, заявка которого наиболее полно соответствует потребностям Организатора, определенным в соответствии с критериями. В случае если в нескольких заявках содержатся одинаковые условия исполнения договора, победителем в проведении запроса предложений признается участник, имеющий наиболее высокий балл при оценке по критерию опыт работы участника.

4.6. Переторжка заключается в добровольном повышении цены договора, указанной в заявках участников запроса предложений в рамках специально организованной для этого процедуры.

В переторжке имеют право участвовать все участники процедуры запроса предложений, которые в результате рассмотрения заявок на участие в процедуре запроса предложений допущены организатором к участию в запросе предложений. Участник вправе не участвовать в переторжке, тогда как его заявка остается действующей с ранее объявленными условиями.

Форма и порядок проведения переторжки, сроки подачи новых предложений, определенные организатором, указываются в письмах, приглашающих участников запроса предложений на процедуру переторжки.

Предложения участника по ухудшению первоначальных условий не рассматриваются, такой участник считается не участвовавшим в процедуре переторжки, его предложение остается действующим с ранее объявленными условиями.

При проведении переторжки участникам предоставляется возможность добровольно повысить предпочтительность их предложений путем изменения цены договора (без изменения остальных условий заявки участия в запросе предложений).

4.6.1. Минимальный шаг переторжки по фиксированной ставке не менее 5% от фиксированной ставки.

4.6.2. Минимальный шаг переторжки по переменной ставке не менее 0.5% к переменной ставке.

ВНИМАНИЕ! Если, в процессе проведения переторжки, Участники поднимают уровень цены Договора, превышающий первоначальную сумму обеспечения заявки, обозначенную в документации, более, чем на 30%, Организатор оставляет за собой право приостановления переторжки. Возобновление возможно после осуществления Участниками доплаты обеспечения заявки - разницы между достигнутой в ходе переторжки ценой и первоначальной, указанной в конкурсной документации.

После проведения переторжки победитель определяется в соответствии с критериями оценки, указанными в настоящих правилах.

4.7.Оценка для договоров аренды, содержащих фиксированную и переменную арендные ставки:

$$\textbf{Количество Баллов} = \frac{\text{Фикс.ставка Участника, руб.}}{\text{MAX фикс.ставка среди Участников,}} * \mathbf{95} + \frac{\text{Переменн.ставка Участника, \%}}{\text{MAX переменн.ставка}} * \mathbf{5}$$

руб. среди Участников, %.

4.8. Оценка для договоров аренды, содержащих только фиксированную ставку на кв.м:

$$\textbf{Количество Баллов} = \frac{\text{Фикс.ставка Участника, руб.}}{\text{MAX фикс.ставка среди Участников, руб.}} * 100$$

4.9. В случае одинакового количества баллов, набранного участниками по п. 4.6., дополнительно оценивается опыт работы участника - количество лет присутствия на соответствующем рынке в соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ (ЕГРИП) и/или другой документацией, подтверждающей квалификацию.

$$\textbf{Количество Баллов} = \frac{\text{Фикс.ставка Участника, руб.}}{\text{MAX фикс.ставка среди Участников, руб.}} * 90 + \frac{\text{Переменн.ставка Участника, \%}}{\text{MAX переменн.ставка среди Участников, \%.}} * 5 + \frac{\text{опыт Участника}}{\text{MAX опыт среди Участников}} * 5$$

4.10. **Итоговая оценка заявки:**

4.9.1. Осуществляется расчет итогового рейтинга по каждой заявке путем сложения рейтингов по каждому критерию оценки заявки, установленному в Документации, каждый из которых равен оценке в баллах по соответствующему критерию, умноженной на коэффициент значимости данного критерия.

4.9.2. Присуждение каждой заявке порядкового номера по мере уменьшения степени выгодности содержащихся в ней условий исполнения договора производится по результатам расчета итогового рейтинга по каждой заявке.

4.9.3. В случае если несколько заявок имеют одинаковый рейтинг, меньший порядковый номер присваивается заявке, которая поступила ранее других таких заявок.

4.9.4. Победителем признается участник, заявке которого присвоен первый номер.

5. **Порядок заключения Договора**

5.1. Договор с победителем подписывается не позднее 15 рабочих дней с даты опубликования протокола об определении победителя на ЭТП.

5.2. 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.