

**ИЗВЕЩЕНИЕ**  
о приглашении делать оферты №1/ДНК-2020

Акционерное общество «Ростоваэроинвест» приглашает делать предложения (далее – «Оферты»).

Предмет Тендера (далее – «Тендер»):	Заключение договора аренды нежилого помещения для размещения и эксплуатации торговой точки в международном аэропорту «Платов»
Организатор Тендера (далее – «Организатор»):	АО «Ростоваэроинвест»
Информационный сайт по Тендеру:	<a href="http://rov.aero/">http://rov.aero/</a>
Цель проведения Тендера:	Выбор лица (лиц) с которым(и) будут заключен договор аренды для предоставления помещения в аренду (далее – Объект) для организации и эксплуатации торговой точки в здании пассажирского терминала в международном аэропорту «Платов» (Ростовская область, Аксайский район). 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:	06.02.2020 в 08:00 (время г. Москва)
Дата и время окончания приема Оферт на участие в Тендере:	27.02.2020 до 17:00 (время г. Москва)
Время и место приема Оферт:	По рабочим дням с 8:00 до 17:00 (время г. Москва) Оригиналы оферт: По адресу: 346713, Россия, Ростовская область, Аксайский район, ст. Грушевская, территория Аэропорт Получатель: АО «Ростоваэроинвест» для Шляховой Олеси Продублировать скан-версии документации в полном объеме (обязательно!) на e-mail: <a href="mailto:o.shlyhova@ar-management.ru">o.shlyhova@ar-management.ru</a>
Дата подведения итогов Тендера:	не позднее 06.03.2020
Срок действия Оферт:	до 31 декабря 2020 года
Контактное лицо Организатора:	Шляхова Олеся <a href="mailto:o.shlyhova@ar-management.ru">o.shlyhova@ar-management.ru</a> моб.: +7 (918) 851 65 04

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 конкурсе/аукционе, 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 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

Арендодатель обязуется передать Арендатору в аренду помещение в здании пассажирского терминала в международном аэропорту «Платов» для организации и эксплуатации:

	Расположение в международном аэропорту «Платов»	Площадь, кв. м	Срок аренды*	Рекомендуемый формат торговой точки	Дата передачи помещения
Лот №1	общая зона, 1-й этаж (Приложение №1)	9	11 месяцев	Оператор связи, аксессуары для мобильных устройств	Не позднее 01.07.2020
Лот №2	стерильная зона внутренних авиалиний, 3-й этаж (Приложение №1)	8	11 месяцев	Оператор связи, аксессуары для мобильных устройств	Не позднее 01.07.2020
Лот №3	Зона прилета ВВЛ (выдача багажа), 1-й этаж (Приложение №1)	10	11 месяцев	Мини кофейня	Не позднее 01.05.2020
Лот №4	Плаза (Приложение №1)	100	11 месяцев	Кофейня (уличный формат)	Не позднее 15.04.2020

Примечание:

\* Срок аренды отсчитывается с даты начала коммерческой эксплуатации, без преимущественного права на заключение договора на новый срок

Дата открытия торговой точки для обслуживания гостей с полным ассортиментом (Дата начала коммерческой эксплуатации) –

Лот №1,2 – 6 июля 2020 г.

Лот №3 – 6 мая 2020 г.

Лот №4 – 01 мая 2020 г.

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

- 1) Внесение Арендатором обеспечительного платежа Арендодателю в размере 3-месячного ГМС за последние 3 месяца действия договора аренды.
- 2) Право на расторжение договора аренды у Арендатора возникает через 6 месяцев после Даты начала коммерческой эксплуатации. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора с уведомлением не ранее чем за 3 месяца или с уведомлением за меньший срок и выплатой отступного в размере 3-месячного ГМС за последние 3 месяца фактического действия договора аренды за досрочное расторжение договора. В случае заключения договора аренды на срок от 12 месяцев и более, право на расторжение договора аренды у Арендатора возникает не ранее чем через 12 месяцев после Даты начала коммерческой эксплуатации.
- 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 центральных торговых точках на территории г. Ростов-на-Дону. 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 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 точки 24 часа в сутки.

## 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 точки	Внешний вид торговой точки, которую планируется открыть в аэропорту «Платов», с оборудованием, входными группами и внутренним интерьером (не менее 3 различных ракурсов).
2.	Ассортимент	В форме подробного ассортиментного перечня (в случае присутствия в ассортименте различных товарных категорий – указать их процентное соотношение).
3.	Информация о кадровых ресурсах	Организационная структура торговой точки в аэропорту «Платов» 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, строительные-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

	Документ	Примечание
		вправе потребовать произвести остаток капиталовложений или уплатить недостающую сумму в качестве арендной платы.
5.	Ценовая политика	Описание модели ценообразования в торговой точке в аэропорту Платов и указанием отклонения уровня цен на ассортимент от цен на внутреннем рынке г. Ростов-на-Дону. 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 торговых точках города Ростова-на-Дону.
6.	Календарный план работ по открытию торговой точки по форме (Приложение №6)	
7.	Презентация Участника тендера	История организации, опыт работы, описание концепции, фотографии торговых точек Участника.
8.	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 приложении № 10 к Приглашению по соответствующему Объекту.
9.	Документы, указанные в приложении № 9 к Приглашению	

#### 4. Условия участия в Тендере

Решение о допуске или не допуске к участию в Тендере принимает Тендерная комиссия, сформированная приказом Организатора.

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

- 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 зако-

- нодательством 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 об участниках, о членах (члене) коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника тендера - юридического лица, в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), предусмотренном ст. 5 ФЗ от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;
  - 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 об участнике тендера в Банке данных исполнительных производств, как о должнике по незавершенному исполнительному производству (<http://fssprus.ru/iss/ip/>) на сумму более 0,1 % от балансовой стоимости активов участника по бухгалтерскому балансу за последний прошедший год или несколько исполнительных производств на общую сумму 0,5 % от балансовой стоимости активов участника по бухгалтерскому балансу за последний прошедший год;
  - 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.

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

Каждому Участнику следует предоставить 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 предоставлена на русском (обязательно) и английском языке (на усмотрение Участника).

Вся документация, предоставленная в рамках Тендера, будет являться собственностью Организатора.

В случае расхождения в содержании Извещения и приложений к нему в тексте на русском и английском языках, правильным считается текст на русском языке.

### **Конфиденциальность**

Стороны считают конфиденциальной (коммерческой тайной) всю информацию, передаваемую друг другу в ходе проведения Тендера.

Стороны не должны открывать такую информацию кому бы то ни было, за исключением случаев, когда информация является общедоступной, или по взаимному письменному согласованию Сторон.

### **Затраты на участие**

Участник несет все расходы, связанные с подготовкой Оферты.

Организатор не несет обязательств по возмещению расходов Участнику.

### **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 Организатором договоров.

### **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 не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты окончания приема Оферт или продлевает срок приема Оферт таким образом, чтобы до даты окончания приема Оферт было не менее 3-х рабочих дней.

Информация о любых изменениях публикуется на Информационном сайте по тендеру. Всем Участникам следует регулярно посещать указанный сайт с целью отслеживания любых изменений, вне-



сенных в Извещение и приложенных к нему документов. Участники обязаны следить за тем, чтобы Оферта отвечала требованиям настоящего Извещения и любых изменений к нему.

Изменения в Извещение, касающиеся продления срока приема Оферт, их рассмотрения, подведения итогов, подписания Договора, могут вноситься в любое время до подведения итогов Тендера.

### **Аннулирование и отказ от Тендера**

Организатор оставляет за собой право до подписания договоров уполномоченным представителем Организатора 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.

### **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.

### **Полнота и достоверность представления информации**

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

### **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 уполномоченным представителем Организатора.

Победителем Тендера будет определен тот Участник, который набрал максимальное количество баллов по критериям отбора:

	<b>Критерии</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>Вес показателя в итоговой оценке баллов</b>
--	-----------------	-----------------	--

	Критерии	Ед. изм.	Вес показателя в итоговой оценке баллов
1	Гарантированная минимальная сумма (ГМС) (средняя арифметическая по годам)	руб.	40
2	Арендная плата как доля от товарооборота (средняя арифметическая по годам)	%	30
3	Привлекательность концепции (внешний вид, формат) торговой точки и ее соответствие общей концепции интерьеров аэропорта		20
4	Оценка опыта работы на рынке в региональных аэропортах с пассажиропотоком не менее 900 тыс. пассажиров в год		10
<p><i>Формула для критерия оценки № 1 (ГМС):</i>  <math>V_{Ai} = (A_i * 40\%) / A_{max} * 100</math>, где  <math>V_{Ai}</math> – количество баллов по предложенной i-м Участником сумме ГМС;  <math>A_{max}</math> – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками тендера;  <math>A_i</math> – ГМС, предложенный i-м Участником тендера.</p> <p><i>Формула для критерия оценки № 2 (Доля от товарооборота):</i>  <math>V_{Ai} = (A_i * 30\%) / A_{max} * 100</math>, где  <math>V_{Ai}</math> – количество баллов по предложенной i-м Участником Доле от товарооборота;  <math>A_{max}</math> – максимальное предложение из предложений по данному критерию оценки из сделанных Участниками тендера;  <math>A_i</math> – Доля от товарооборота, предложенная i-м Участником тендера.</p>			

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.

**Договор аренды с победителем заключается в срок:**

**Лот №1,2 – не позднее 30 апреля 2020 г.**

**Лот №3 – не позднее 10 апреля 2020 г.**

**Лот №4 – не позднее 31 марта 2020 г.**

Проект договора будет направлен Участникам Тендера после подписания соглашения о конфиденциальности.



**5. Приложения к Извещению (направляются по письменному запросу Участника, направленному на электронный адрес контактного лица Организатора)**

<b>Приложение</b>	<b>Название Приложения</b>
№1	Схемы размещения площадей
№2	Форма оферты
№3	Анкета участника
№4	Проект договора аренды
№5	Альбом (концепция интерьеров) терминала (Руководство для арендаторов)
№6	Форма календарного плана работ по строительству торговой точки
№7	Проект соглашения о конфиденциальности
№8	Финансовая форма на 11 месяцев
№9	Перечень предоставляемых документов
№10	Информация о состоянии передаваемых помещений