



DIRECTUM-40481-2178734

**ИЗВЕЩЕНИЕ  
о приглашении делать оферты на заключение договора аренды  
приглашает делать предложения (далее – «Оферты»).**

Предмет Тендера (далее – «Тендер»):	Заключение договора аренды нежилых помещений для размещения и эксплуатации точки общественного питания в стерильной зоне ВВЛ Международного аэропорта «Нижнего Новгорода».
Организатор Тендера (далее – «Организатор»):	АО «МАНН» Россия, 603056, г. Нижний Новгород, Международный аэропорт «Чкалов» г. Нижний Новгород
Информационный сайт по Тендеру:	<a href="https://goj.aero/">https://goj.aero/</a>
Цель проведения Тендера:	Выбор лица (лиц), с которым(и) будет заключен договор аренды для организации и эксплуатации точки общественного питания в стерильной зоне ВВЛ международного аэропорта Нижнего Новгорода. 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:	10.02.2026г.
Дата и время окончания приема Оферт на участие в Тендере:	30.06.2026г.
Время и место приема Оферт:	По рабочим дням с 8.00-17.00  Оригиналы оферт:  По адресу: 603056 г. Нижний Новгород, п. Аэропорт  Получатель: АО «МАНН»  Продублировать скан-версии оферт на e-mail: e.ovsjanikova@ar-management.ru  Оригиналы оферт, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, направляются по указанному выше адресу электронной почты
Дата подведения итогов Тендера:	До 31.07.2026 г.
Срок действия Оферт:	До 31.12.2026 г.
Договор аренды с победителем заключается:	До 06.09.2026 г.
Контактное лицо Организатора:	Екатерина Овсяникова Т: +7 (831) 261-80-68 доб. 5068 С: + 7 930 700 81 13 E: e.ovsjanikova@ar-

**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:**

	<b>Расположение объекта</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Срок аренды</b>	<b>Рекомендуемый формат торговой точки /оказания услуг</b>
Лот 2	Стерильная зона ВВЛ	136	5 лет	Точка общественного питания

Ориентировочный срок передачи помещений для проведения строительно-монтажных работ: 06.09.2026 г.

Ориентировочный срок открытия точек: 01.11.2026 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. Нижнего Новгорода. 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 Точек 24 часа в сутки (иной режим работы возможен только по согласованию с Арендодателем).



### 3. Требования к Офертам Участников

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

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

	<b>Документ</b>	<b>Примечание</b>
<b>1.</b>	Визуализация торговой Объекта аренды	Внешний вид Объекта аренды с оборудованием и внутренним интерьером (не менее 3 различных ракурсов).
<b>2.</b>	Ассортимент	В форме подробного ассортиментного перечня товаров и услуг.
<b>3.</b>	Информация о кадровых ресурсах	Организационная структура Объекта аренды с указанием количества руководителей и персонала с описанием модели их мотивации.
<b>4.</b>	Объем капиталовложений и технические условия	Участники должны указать в Офере 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 Офере, Организатор будет вправе потребовать произвести остаток капиталовложений или уплатить недостающую сумму в качестве дополнительной арендной платы.
<b>5.</b>	Ценовая политика	Описание модели ценообразования в торговых объектах и с указанием отклонения уровня цен на ассортимент от цен на внутреннем рынке г. Нижнего Новгорода. 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.
<b>6.</b>	Презентация Участника тендера	История организации, опыт работы, описание концепции, фотографии торговых объектов Участника.
<b>7.</b>	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.
<b>8.</b>	Документы, указанные в 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) Оферты;
- лицом, с соблюдением установленного настоящим Извещением (приложениями к нему) порядка и срока, подана Организатору Офера, по форме и содержанию соответствующая (в том числе в части прилагаемых к Офере 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. Офера должна быть подготовлена по форме, содержанию, как это указано в настоящем Извещении.

Офера (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 Офере 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 Оферты или продлевает срок приема Оферты таким образом, чтобы до даты окончания приема Оферты 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 Офера 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 Оферты, 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).

Офера 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

№ п/п	Критерии	Ед. изм.	Вес показателя в итоговой оценке баллов (может изменяться в конкретном Тендере)
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):*

$$B_{Ai} = (Ai * 40\%) / A_{max} * 100, \text{ где}$$

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

$A_{max}$  – 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):*

$$B_{Ai} = (Bi * 30\%) / B_{max} * 100, \text{ где}$$

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

$B_{max}$  – 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

- 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.
- 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.
- 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.
- Под действиями работника, осуществлямыми в пользу стимулирующего его лица, понимаются:
  - предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими Участниками Тендера;
  - предоставление каких-либо гарантий, обещаний;
  - ускорение существующих процедур;
  - иные действия, выполняемые работником в рамках своих должностных обязанностей, но идущие вразрез с принципами прозрачности и открытости взаимоотношений между Участниками, Заказчиком, Организатором.
- 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