



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной
службы по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре
ул. Мира, д. 27, Ханты-Мансийск, 628012
телефон/факс +7 (3467) 38-80-81
e-mail: to86@fas.gov.ru, сайт http://hmas.fas.gov.ru
ИНН 8601009316 КПП 860101001 ОГРН 1028600512093
13.03.2026 № Б7/1628/26
На № _____ от _____

Заявитель:

ООО «Управляющая компания «Центр
Менеджмент»
Западная ул., д.7 офис 1, г.Одинцово,
Московская обл., 143002
oooukcm@mail.ru

Организатор торгов:

Администрации города Сургута
Энгельса ул., д.8, г.Сургут, ХМАО-Югра,
628412
tretyakova_ov@admsurgut.ru

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-324/2026

Резолютивная часть решения оглашена 10.03.2026
Решение изготовлено в полном объеме 13.03.2026

г.Ханты-Мансийск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №202/25 от 21.10.2025 в составе:

Председатель комиссии:

– Тимиргалиев Владимир Ахатович – заместитель руководителя Управления.

Члены комиссии:

– Воронцова Ирина Александровна – главный государственный инспектор отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

– Вегеш Наталья Юрьевна – главный государственный инспектор отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

в присутствии на заседании комиссии представителей заявителя ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Панасенко Э.Р., Макаренко О.С., действующих на основании доверенности №180 от 10.12.2025,

в присутствии на заседании комиссии представителей Организатора торгов — Администрации г.Сургута Храмкова Ю.В., действующего на основании доверенности №635 от 28.12.2024, Сорича И.А., действующего на основании доверенности №447 от 16.12.2025,

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» (вх. №1781-ЭП/26 от 19.02.2026),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступила



2026-1796

Администрация Сургута
№ 01-01-1769/6
17.03.2026

жалоба ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» (вх.№1781-ЭП/26 от 19.02.2026) на действия Администрации города Сургута при проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона 27А города Сургута, площадью 213520 кв.м., земли населенных пунктов, извещение №22000211540000000015 (далее – конкурс).

Как следует из содержания жалобы Заявителя, нарушения Организатора торгов выразились в нижеследующем:

1 — в конкурсную документацию включены не предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 №701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме и установлении случаев проведения торгов на право заключения 2 и более договоров о комплексном развитии территорий» (далее — постановление Правительства РФ от 04.05.2021 №701) конкурсные условия №3 о наличии опыта строительства объектов жилищного строительства. Предельное минимальное значение критерия — 109 400 кв.м.; конкурсное условие №4 о наличии опыта строительства объектов образования. Предельное минимальное значение критерия — 1 шт.

2 — Организатором торгов незаконно установлены дополнительные требования к участнику торгов, а именно: опыт исключительно в жилищном строительстве и показатель по нему в размере 109 400 кв.м.; опыт строительства объектов образования. Также установлено требование, существенно превышающее минимальное (опыт не 10%, а 32% от объема).

3 — конкурсная документация содержит требования о необходимости подтверждения наличия финансовых ресурсов на расселение граждан. В частности, конкурсным условием №5 установлено требование подтверждения наличия финансовых ресурсов в размере не менее 1 218 500 000 руб., необходимых для исполнения обязательств в рамках договора КРТ. Данное условие должно подтверждаться исключительно выпиской со счета участника конкурса, полученной не ранее чем за 5 рабочих дней до подачи заявки. Допускается предоставление счета участника и/или лиц из группы компаний. Альтернативные способы подтверждения финансовой состоятельности участника конкурса не допускаются.

4 — указанные обстоятельства свидетельствуют о наличии признаков ограничения конкуренции при проведении конкурса ввиду создания искусственных барьеров для участия в нем определенных категорий лиц, что прямо запрещено статьями 15 и 17 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеуказанного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 20.02.2026 №ВТ/1125/26) рассмотрение жалобы назначено на 27.02.2026.

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№2029-ЭП/26 от 25.02.2026) на жалобу Заявителя, согласно которым считает жалобу необоснованной.

02.03.2026 уведомлением о продлении срока рассмотрения жалобы (исх.№ВТ/1328/26), срок рассмотрения жалобы Заявителя продлен, у Организатора

торгов запрошены необходимые документы и пояснения, рассмотрение жалобы назначено на 10.03.2026.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

В соответствии с частью 3 пункта 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации.

Администрацией г.Сургута издано постановление от 19.08.2025 №4894 «О комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона 27А города Сургута» (с изменениями от 29.12.2025 №9913), принято решение о проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона 27А города Сургута, площадью 213 520 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 69 ГрК РФ, решение о проведении торгов принимается уполномоченным органом местного самоуправления в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации.

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства РФ от 04.05.2021 №701 «Об утверждении правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на

право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме» (далее - Постановление Правительства от 04.05.2021 №701) торги проводятся организатором торгов на основании решения об их проведении, принятого указанными в части 3 статьи 69 ГрК РФ уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, организацией, в определенный в таких решениях срок.

С целью реализации решения о комплексном развитии территории Администрацией г.Сургута принято постановление Администрации г.Сургута от 03.02.2026 «О проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона 27А города Сургута».

Постановлением Правительства от 04.05.2021 №701 утверждены Правила, которыми установлены требования к извещению о проведении торгов, порядок ознакомления с информацией о проведении торгов, порядок извещения организатором торгов об отказе от проведения торгов, требования к перечню документов, необходимых для участия в торгах, и порядок их предъявления участниками торгов, срок и порядок подачи заявок на участие в торгах, порядок допуска и отказа в допуске к торгам, порядок ведения протокола о результатах торгов, порядок возврата задатка, срок и порядок подписания договора о комплексном развитии территории с победителем торгов или лицом, указанным в частях 8 и 9 настоящей статьи, порядок заключения договора в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора (далее — Правила).

04.02.2026 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении конкурса, извещение №22000211540000000015.

Проведение конкурса осуществляется в порядке, предусмотренном ГрК РФ, а также Постановлением Правительства от 04.05.2021 №701.

Подача заявок осуществляется с 09.02.2026 09:00 (МСК +2) по 06.03.2026 16:00 (МСК +2).

Дата определения участников аукциона 11.03.2026.

Дата и время проведения аукциона 12.03.2026 в 11:00 (МСК +2).

Согласно информации, представленной Организатором торгов (вх. № 2029-ЭП/26 от 25.02.2026), на момент рассмотрения жалобы по существу в личном кабинете на площадке закрыт доступ к заявкам на участие в конкурсе и документам, а также к журналу приема заявок на участие в конкурсе. В связи с этим, заявки на участие в конкурсе в электронной форме и журнал приема заявок у организатора торгов отсутствуют. Конкурс, назначенный на 12.03.2026, не проводился (протокол о рассмотрении заявок на участие в конкурсе, протокол о результатах конкурса в электронной форме не составлялись).

Заявитель в жалобе указывает на то, что в конкурсную документацию включены не предусмотренные постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 №701 конкурсные условия: №3 о наличии опыта строительства объектов жилищного строительства (предельное минимальное значение критерия — 109 400 кв. м.) и №4 о наличии опыта

строительства объектов образования (предельное минимальное значение критерия — 1 шт.).

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, рассмотрев довод в указанной части, пришла к следующим выводам.

На основании пункта 9 Правил, извещение о проведении торгов, размещаемое на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» в соответствии с пунктом 6 настоящих Правил, помимо указанных в пункте 8 настоящих Правил сведений, должно содержать:

а) сведения о предмете торгов;

б) требования к содержанию и форме заявки на участие в торгах, в том числе к указанию реквизитов счета для возврата задатка за участие в торгах участнику торгов (в случае, если решением о проведении торгов предусмотрено обязательное внесение участниками торгов задатка за участие в торгах и определен его размер), адрес электронной почты заявителя для направления ему организатором торгов связанной с их организацией, проведением и итогами информации;

в) порядок и срок отзыва заявок на участие в торгах, порядок и срок внесения изменений в такие заявки;

г) перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории;

д) «шаг аукциона» (в случае принятия решения о проведении торгов в форме аукциона);

е) метод (способ) и критерии оценки и сравнения организатором торгов предложений участников торгов о выполнении ими конкурсных условий в случае принятия решения о проведении торгов в форме конкурса;

ж) размер задатка за участие в торгах, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления такого задатка (в случае, если решением о проведении торгов предусмотрена обязательность внесения участниками торгов задатка за участие в торгах в установленном таким решением размере);

з) перечень документов, содержащих сведения, подтверждающие соответствие участника торгов требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дополнительным требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в силу пунктов 11, 12 Правил, конкурсными условиями, указываемыми в решении о проведении торгов в форме конкурса, могут являться:

а) минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;

б) технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики (при необходимости) результатов работ, предусмотренных подпунктом «а» настоящего пункта;

в) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии территории финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации;

г) предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов;

д) цена права на заключение договора о комплексном развитии территории;

е) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

При этом количество конкурсных условий, указываемых в решении о проведении торгов в форме конкурса, не должно быть менее 2, при этом одним из таких условий должно являться условие, указанное в подпункте «а» пункта 11 настоящих Правил.

Пунктом 9 извещения о проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона 27А города Сургута установлены следующие конкурсные условия:

- конкурсное условие 1. Минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории жилой застройки финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов. Предельное минимальное значение критерия – 33 097 900 000 рублей;

- конкурсное условие 2. Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории. Предельное минимальное значение критерия – 18 626 378 рублей 44 копейки;

- конкурсное условие 3. Наличие опыта строительства объектов жилищного строительства. Предельное минимальное значение критерия – 109 400 кв. метров;

- конкурсное условие 4. Наличие опыта строительства объектов образования. Предельное минимальное значение критерия – 1 шт.;

- конкурсное условие 5. Наличие у участников конкурса финансовых ресурсов, необходимых для исполнения обязательств по расселению граждан в рамках договора о комплексном развитии территории. Предельное минимальное значение критерия – 1 218 500 000 рублей.

Конкурсные условия – это критерии, по которым оцениваются предложения участников конкурса и определяется его победитель. Участник торгов вправе самостоятельно определять, какие конкурсные предложения он может сделать. Организатор торгов не вправе предопределять предлагаемые условия, не может ограничивать потенциальных участников или ставить их в заведомо невыгодное положение.

При этом Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России обращает внимание на то, что законодатель, оставив перечень условий открытым, допустил возможность организатору торгов устанавливать иные конкурсные критерии, обоснованно указав, что наличие у организатора торгов права на самостоятельное установление дополнительных критериев конкурса, не указанных в пункте 11 Правил, не должно приводить к нарушению антимонопольного законодательства.

Указанная правовая позиция находит свое отражение в постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.06.2025 по делу №А28-257/2024.

В соответствии с абзацем 2 пункта 5 Правил, Организатором торгов установлены методы, способ и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий. При этом непосредственно правила не регламентируют конкретные методы, способ и критерии оценки и сравнения.

Как указано в Определении Верховного Суда РФ от 16.09.2019 №305-ЭС19-15934 по делу №А40-162400/2018, вопросы, связанные с присвоением количества баллов, процентных эквивалентов тех или иных показателей в рамках оценки заявок, а также сама оценка и сопоставление заявок осуществляются заказчиком в целях определения лучшего предложения (условия) исполнения контракта. При оценке заявок по неисчисляемым критериям (качество, опыт, квалификация) зачастую сопряжены с усмотрением самого заказчика, поскольку выбор наилучшего предложения среди прочих равных является исключительно его прерогативой.

Таким образом, предусмотренные в конкурсной документации критерии и порядок их оценки не препятствуют участию в конкурсе, не предрешают исход торгов, не создают преимущества конкретному лицу и направлены, прежде всего, на определение победителя конкурса – лица, наиболее соответствующего потребностям заказчика.

Более того, представитель Заявителя в ходе заседания Комиссии пояснил, что препятствий для подачи заявки у него нет, с учетом установленных требований к участнику торгов. При этом он отметил, что, возможно, при оценке заявок ему не будет присвоено количество баллов, позволяющее стать победителем торгов.

Таким образом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу, что установленные Организатором торгов конкурсные условия допустимы, даже с учетом положений статьи 1 ГрК РФ, в части отнесения к объектам капитального строительства здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Поскольку в рассматриваемом случае наличие опыта в сфере жилищного строительства и сфере образования не установлено как требование к участникам торгов, а влияет исключительно на оценку заявки участника при определении победителя.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя в части включения в конкурсную документацию конкурсных условий, не предусмотренных постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 №701.

Относительно довода заявителя, что Организатором торгов незаконно установлены дополнительные требования к участнику торгов, а именно: опыт исключительно жилищного строительства и показатель по нему в размере 109 400 кв. м., а также опыт строительства объектов образования. Кроме того, установлены требования, существенно превышающие минимальные (опыт составляет 32% от объема, а не 10%). Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России сообщает следующее.

Как ранее было указано, в силу части 6 статьи 69 ГрК РФ участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории,

который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

Таким образом, исходя из контекста, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от общего объема строительства, установленного Организатором торгов в размере 109 400 кв.м, может быть подтвержден, так как должен составлять не менее 10%.

Следовательно, довод Заявителя в указанной части является необоснованным.

В своей жалобе Заявитель указал, что конкурсная документация содержит требование о необходимости подтверждения наличия финансовых ресурсов исключительно выпиской со счета участника конкурса.

При этом Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России обращает внимание, что Заявителем не представлено доказательств того, что требование Организатором торгов такой выписки препятствует подаче заявки участниками торгов, а также не представлено подтверждения того, что данное требование приводит к ограничению количества участников торгов.

Таким образом, довод Заявителя в указанной части также является необоснованным.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России обращает внимание на тот факт, что доводы жалобы о том, что бездействие организатора торгов, выразившееся в не назначении нового срока подачи заявок всеми заинтересованными в аукционе лицами, а действие организатора торгов по принятию только опыта лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, нарушают статьи 15, 17 Закона о защите конкуренции, поскольку создает преимущества для отдельных участников конкурса, не могут быть рассмотрены комиссией антимонопольного органа в рамках рассмотрения жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая, что в рамках рассмотрения настоящей жалобы Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, не обладает полномочиями по рассмотрению жалоб и обращений о нарушении антимонопольного законодательства в порядке, предусмотренном главой 9 Закона о защите конкуренции, довод жалобы, в отношении нарушения статьей 15, 17 Закона о защите конкуренции рассмотрению не подлежат.

Судами неоднократно обращалось внимание на тот факт, что на рассмотрение жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, положения главы 9 Закона о защите конкуренции не распространяются (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.12.2021 по делу №А40-71481/2021).

При рассмотрении антимонопольным органом жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, положения главы 9 Закона о защите конкуренции, регламентирующей порядок рассмотрения антимонопольным органом заявлений о нарушении антимонопольного законодательства, не распространяются и, как следствие, антимонопольный орган не устанавливает признаки недопущения, ограничения, устранения конкуренции и соответствующие последствия, а оценивает действия/бездействия указанных в частях 1 и 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции субъектов и уполномоченных органов на предмет их соответствия

законодательству, регулирующему спорные правоотношения (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27.03.2023 по делу №А14-8133/2021).

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Руководствуясь частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России установила следующее.

Согласно пункту 22 Правил, заявителю отказывается в допуске к торгам по следующим основаниям:

а) заявителем не представлены или представлены несвоевременно указанные в пункте 15 настоящих Правил документы либо указанные документы содержат недостоверные сведения;

б) на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении торгов для внесения задатка за участие в торгах, в установленный для этого срок задаток не поступил либо поступил в меньшем размере по сравнению с размером, указанным в извещении о проведении торгов (в случае, если решением о проведении торгов предусмотрено обязательное внесение участниками торгов такого задатка);

в) заявка по своей форме и (или) содержанию не соответствует требованиям, указанным в извещении о проведении торгов;

г) заявитель не соответствует требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

д) в отношении заявителя проводятся процедуры ликвидации юридического лица;

е) в отношении заявителя арбитражным судом принято решение о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

ж) в отношении заявителя арбитражным судом принято решение о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

з) в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», включены сведения о заявителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа заявителя) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта;

и) в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, включены сведения о заявителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа заявителя);

к) заявитель является лицом, аффилированным с организатором торгов.

Согласно пункту 23 Правил отказ в допуске к торгам по основаниям, не предусмотренным пунктом 22 Правил, не допускается.

Как следует из извещения №22000211540000000015, участник торгов не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

а) участником торгов не представлены или представлены несвоевременно документы для участия в торгах либо указанные документы содержат недостоверные сведения;

б) на специальном счете участника торгов отсутствуют незаблокированные денежные средства в размере задатка за участие в торгах либо блокирование денежных средств на специальном счете не может быть осуществлено в связи с приостановлением операций по такому счету в соответствии с законодательством Российской Федерации;

в) заявка на участие в торгах не соответствует форме такой заявки;

г) участник торгов не соответствует требованию, предусмотренному частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

д) в отношении участника торгов проводятся процедуры ликвидации юридического лица;

е) в отношении участника торгов арбитражным судом принято решение о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

ж) в отношении участника торгов арбитражным судом принято решение о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

з) в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», включены сведения об участнике торгов (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника торгов) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта;

и) в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется

в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, включены сведения об участнике торгов (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника торгов);

к) участник торгов является лицом, аффилированным с организатором торгов;

л) участник торгов предложил условия, которые хуже конкурсных условий, указанных в извещении о проведении торгов в форме конкурса.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, проанализировав извещение и конкурсную документацию, пришла к выводу, что организатором торгов установлены основания для отказа в допуске участников торгов, не предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России отмечает, что положениями Правил не предусмотрена возможность отклонения заявки участника торгов в случае, если участник торгов предложил условия, которые хуже конкурсных условий, указанных в извещении о проведении торгов в форме конкурса.

Согласно пункту 34 Правил, договор о комплексном развитии территории должен быть заключен с участником торгов, признанным их победителем, не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов в соответствии с пунктом 32 настоящих Правил.

В соответствии с пунктом 39 Правил, в случае отказа или уклонения победителя торгов, проведенных в форме конкурса, от заключения договора о комплексном развитии территории, такой договор подлежит заключению с участником конкурса, конкурсные предложения которого по результатам оценки непосредственно следуют за предложениями победителя конкурса, с включением таких предложений в проект договора о комплексном развитии территории в 30-дневный срок со дня истечения установленного в пункте 34 настоящих Правил срока.

Таким образом, Организатор торгов, установив основания для отказа участнику в допуске к участию в торгах, не предусмотренные Правилами, лишает лиц, конкурсные предложения которых по результатам оценки непосредственно следуют за предложениями победителя конкурса, возможности заключения договора в случае отказа или уклонения победителя торгов от заключения договора.

Учитывая изложенное, в действиях Организатора торгов содержатся нарушения пунктов 22, 23 Правил, выразившихся в установлении оснований для отказа, не предусмотренных законодательством, что свидетельствует о нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах. В результате могут быть затронуты законные права и интересы заявителя и неопределенного круга лиц, в том числе связанные с возможностью участия в торгах.

Установленные нарушения указывают на наличие в действиях Организатора торгов признаков события административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 6 статьи 7.30.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении

юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона

С учетом изложенных обстоятельств Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о необходимости выдачи предписания Организатору торгов.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

р е ш и л а :

1. Признать жалобу ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» вх. №13436-ЛК/25 от 08.12.2025 на действия Администрации г.Сургута при проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона 27А города Сургута, площадью 213520 кв.м., земли населенных пунктов, извещение №22000211540000000015, необоснованной.

2. Признать в действиях Администрации г.Сургута нарушение пунктов 22, 23 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 №701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме и установлении случаев проведения торгов на право заключения 2 и более договоров о комплексном развитии территорий», что выразилось в установлении в конкурсной документации оснований для отказа в допуске участников торгов, не предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 №701.

3. Выдать Администрации г.Сургута обязательное для исполнения предписание.

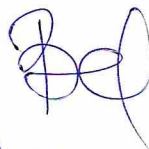
4. Передать уполномоченному должностному лицу материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по статье 7.30.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии



В.А. Тимиргалиев

Члены Комиссии:



И.А. Воронцова



Н.Ю. Вереш

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.