



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://hmao.fas.gov.ru>

ИНН 8601009316 КПП 860101001 ОГРН 1028600512093

22.12.2025 № РВ/9303/25

На № _____ от _____

Заявитель:

ООО «Управляющая компания «Центр
Менеджмент»

Западная ул., д.7 офис 1, г.Одинцово,
Московская обл., 143002

Организатор торгов:

Администрация города Сургута

Энгельса ул., д.8, г.Сургут, ХМАО-Югра,
628412

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-2477/2025

Резолютивная часть решения оглашена 17.12.2025
Решение изготовлено в полном объеме 22.12.2025

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:

– Валиуллин Раиль Рашадович – заместитель руководителя Управления;

Члены комиссии:

– Джаркенова Ролина Асхаровна – начальник отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

– Воронцова Ирина Александровна – 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,



2025-10237

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» (вх. №13436-ЛК/25 от 08.12.2025),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» (далее — Заявитель) вх. №13436-ЛК/25 от 08.12.2025 на действия Администрации города Сургута (далее — Организатор торгов) при проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки Ядра центра города Сургута, извещение №22000211540000000010 (далее – конкурс).

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

1 — конкурсная документация не позволяет участнику определить объем денежных средств для формирования конкурсного предложения №1 по причине отсутствия в конкурсной документации исчерпывающего перечня работ, финансирование которых подлежит включению в минимальный объем финансирования работ;

2 — конкурсная документация не содержит сведений о технико-экономических показателях объекта — кукольного театра «Петрушка», в том числе в части требований по его оснащению, который участник должен построить, укомплектовать и безвозмездно передать в муниципальную собственность. Отсутствие вышеуказанных сведений не позволяет потенциальному участнику сформировать предложение по конкурсному условию №1 — минимальный объем финансирования работ;

3 — в нарушение статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в объем обязательств застройщика включены обязательства по обустройству территории, не входящей в территорию комплексного развития (прилегающая территория), а также не определены виды работ по благоустройству данной территории;

4 — указанные обстоятельства свидетельствуют о наличии признаков ограничения конкуренции при проведении конкурса согласно извещению №22000211540000000010.

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 09.12.2025 №РВ/8935/25) рассмотрение жалобы назначено на 17.12.2025.

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№13776-ЭП/25 от 16.12.2025) на жалобу Заявителя, согласно которым считает жалобу необоснованной.

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 ГрК РФ решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации.

Администрацией г.Сургута издано постановление от 08.08.2025 №4487 «О комплексном развитии территории жилой застройки Ядра центра города Сургута» (с изменениями от 22.09.2025 №5936, 22.10.2025 №6908, 01.11.2025 №7450), которым принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки Ядра центра города Сургута, в границах улицы Университетской и проспекта Ленина, площадью 206 566 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 №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 от 06.11.2025 №7538 «О проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки Ядра центра города Сургута».

Постановлением Правительства №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 проведения торгов, Правила определения начальной цены, Правила заключения договора).

07.11.2025 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении конкурса, извещение №22000211540000000010.

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

Подача заявок осуществляется с 10.11.2025 09:00 (МСК +2) по 05.12.2025 16:00 (МСК +2).

Дата определения участников аукциона 09.12.2025.

Дата и время проведения аукциона 11.12.2025 в 11:00 (МСК +2).

Согласно протоколу заседания комиссии по организации и проведению торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории о допуске участников торгов к участию в конкурсе в электронной форме от 09.12.2025 №217 на участие в конкурсе поступило две заявки: ООО «Матрица фасада. Специализированный застройщик» (заявка от 04.12.2025 №1265), ООО «УК «Центр Менеджмент» (заявка от 05.12.2025 №389). Все претенденты подавшие заявки были допущены к участию в конкурсе.

Ранее, ООО «УК «Центр Менеджмент» подавал жалобу на действия Администрации г.Сургута при проведении конкурса, извещение №22000211540000000010 (вх.№13211-ЭП/25 от 03.12.2025).

Однако 08.12.2025 такая жалоба была возвращена Заявителю на основании пункта 2 части 9 статьи 18 Закона о защите конкуренции.

1. Заявитель в своей жалобе указал на нижеследующие нарушения Организатора торгов:

1 — конкурсная документация не позволяет участнику определить объем денежных средств для формирования конкурсного предложения №1 по причине отсутствия в конкурсной документации исчерпывающего перечня работ, финансирование которых подлежит включению в минимальный объем финансирования работ;

2 — конкурсная документация не содержит сведений о технико-экономических показателях объекта — кукольного театра «Петрушка», в том числе в части требований по его оснащению, который участник должен построить, укомплектовать и безвозмездно передать в муниципальную собственность. Отсутствие вышеуказанных сведений не позволяет потенциальному участнику сформировать предложение по конкурсному условию №1 — минимальный объем финансирования работ;

3 — в нарушение статьи 68 ГрК РФ в объем обязательств застройщика включены обязательства по обустройству территории, не входящей в территорию комплексного развития (прилегающая территория), а также не определены виды работ по благоустройству данной территории;

4 — указанные обстоятельства свидетельствуют о наличии признаков ограничения конкуренции при проведении конкурса согласно извещению №2200021154000000010.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России обращает внимание, что обжалование положений документации о торгах допускается до окончания срока подачи (приема) заявок на участие в торгах.

В соответствии с извещением и документацией аукциона дата и время окончания срока подачи заявок 05.12.2025 16:00 (МСК +2).

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что жалоба в Ханты-Мансийское УФАС России поступила в электронной форме 08.12.2025, то есть после окончания срока подачи (приема) заявок, доводы, связанные с обжалованием содержания аукционной документации, не подлежат рассмотрению.

Таким образом, указанные доводы жалобы остаются без рассмотрения.

2. 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.

В соответствии с пунктом 9 извещения о проведении конкурса, конкурсные условия определены в решении о проведении торгов:

- 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 – 1 388 480 000 рублей;

- конкурсное условие 2. Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории. Предельное минимальное значение критерия – 16 905 052,96 рублей.

Однако, из положения конкурсной документации не представляется возможным установить объем и стоимость подлежащих выполнению работ по договору о комплексном развитии территории, так как Организатором торгов не установлены

конкретные требования к объектам капитального строительства, которые должны быть построены в рамках исполнения договора о комплексном развитии территории.

Конкурсной документацией, в том числе проектом договора не определен минимальный объем финансирования работ.

Так, не конкретизировано, какие работы и обязательства застройщика по исполнению обязанностей, предусмотренных пунктом 3 проекта договора о комплексном развитии застроенной территории подлежат включению в минимальный объем финансирования работ.

Как следует из конкурсной документации и пояснений представителей сторон по жалобе, документация предусматривает, в том числе строительство образовательного центра (общеобразовательная школа на 1 125 мест и детский сад на 350 мест), кукольного театра «Петрушка».

Пунктом 3.1.18.2. проекта договора определено, что застройщик (победитель конкурса) обязан разработать за счет собственных средств и (или) привлеченных средств проектную документацию на объект капитального строительства, а именно кукольного театра «Петрушка», а также обеспечить прохождение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости.

В соответствии с пунктом 3.1.19. проекта договора застройщик (победитель конкурса) обязан обеспечить за счет собственных средств и (или) привлеченных средств строительство объекта капитального строительства, а именно кукольного театра «Петрушка» в границах вновь образованного земельного участка в соответствии с утвержденными материалами корректировки документации по планировке территории в срок не позднее шести лет со дня заключения настоящего Договора.

Согласно пункту 3.1.20. проекта договора застройщик (победитель конкурса) обязан в течение 6 месяцев с даты окончания строительства безвозмездно передать в муниципальную собственность объект капитального строительства, а именно кукольный театр «Петрушка» общей площадью не менее 4 500 кв. метров, оснащенный в соответствии с технологическим заданием, учитывающим особенности театрального комплекса, а также благоустроенный земельный участок для размещения данного объекта капитального строительства, образованный в соответствии с подпунктом 3.1.18 настоящего Договора.

При этом, конкурсная документация не содержит сведений о технико-экономических показателях объекта — кукольного театра «Петрушка», в том числе в части требований по его оснащению, который участник должен построить, укомплектовать и безвозмездно передать в муниципальную собственность.

Более того, технологическое задание указанное в пункте 3.1.20 проекта договора в составе конкурсной документации отсутствует.

Так, представителями Организатора торгов в указанной части сообщено, что такое технологическое задание будет получено лишь после определения победителя и заключения договора по итогам проведенного конкурса.

Однако, такая позиция Организатора торгов документально и нормативно не обоснована, не приведено положений действующего законодательства которое предусматривает такой порядок действий при проведении спорного конкурса.

Более того, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России также установлено, что в нарушение статьи 68 ГрК РФ в объем обязательств застройщика включены обязательства по благоустройству территории, не входящей в границы территории комплексного развития.

Так, согласно пункту 3.1.21. проекта договора застройщик обязан осуществить за счет собственных средств и (или) привлеченных средств благоустройство (строительство) территории набережной реки Саймы (от улицы Университетской до Сургутского государственного университета, до Дворца торжеств) в соответствии с заключенным соглашением о взаимодействии по благоустройству территории в городе Сургуте на части земельного участка под обустройство водохранилища на реке Сайме ориентировочной площадью 31 800 кв. метров в соответствии с план-графиком очередности планируемого развития территории жилой застройки, согласно приложению 5 к настоящему Договору, и до окончания срока действия Договора.

При этом, как следует из разъяснений Организатора торгов от 26.11.2025 (размещенных на официальном сайте в связи с обращением за разъяснениями претендентов на участие в конкурсе) территории набережной реки Саймы не входит в границы территории комплексного развития предусмотренной конкурсом.

В соответствии с частью 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о комплексном развитии территории включаются, в том числе сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития (пункт 1); перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции, и (или) сведения о видах, назначении планируемых для размещения объектов капитального строительства с указанием предельной (максимальной и (или) минимальной) общей площади таких объектов (пункт 2); перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения (пункт 4).

Согласно части 7 статьи 68 ГрК РФ договором о комплексном развитии территории могут быть предусмотрены обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, срок выполнения указанной обязанности, а также осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Подпунктом е) пункта 8 Правил заключения договора определено, что конкурсным условием, указываемым в решении о проведении торгов в форме конкурса, могут являться, в том числе 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.

Подпунктом к) пункта 13 Правил заключения договора определено, что извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе основные сведения о территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории, путем

указания местоположения и границ такой территории, ее площади либо об отдельном этапе реализации решения о комплексном развитии территории.

Так, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что все вышеуказанное, а именно отсутствие необходимых сведений в конкурсной документации - исчерпывающего перечня работ, финансирование которых подлежит включению в минимальный объем финансирования, сведений о технико-экономических показателях объекта — кукольного театра «Петрушка», включение обязательств по благоустройству территории, не входящей в границы территории комплексного развития способно повлечь невозможность потенциального участника сформировать предложение по конкурсному условию №1 — минимальный объем финансирования работ.

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 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 Ядра центра города Сургута, извещение №22000211540000000010, необоснованной, ввиду того, что пункты 1, 2, 3, 4 жалобы не подлежат рассмотрению.

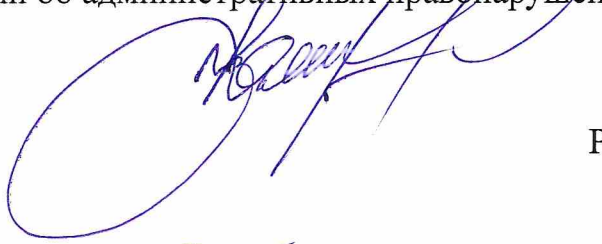
2. Признать в действиях Администрации г.Сургута нарушение подпункта е) пункта 8, подпункта к) пункта 13 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 №701, что выразилось в не установлении в конкурсной документации перечня работ, финансирование которых подлежит включению в минимальный объем финансирования работ, технико-экономических показателей объекта — кукольного театра «Петрушка».

3. Признать в действиях Администрации г.Сургута нарушение части 7 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, что выразилось в установлении в конкурсной документации в обязательства застройщика благоустройство территории, не входящей в территорию комплексного развития (прилегающая территория), а также в неустновлении видов и объемов таких работ.

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

5. 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

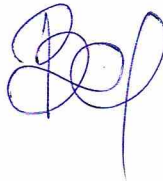


Р.Р. Валиуллин

Члены Комиссии:



Р.А. Джаркенова



И.А. Воронцова

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