

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-2513/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

03.06.2019 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия),

рассмотрев **жалобу** ООО «Привет» на действия организатора торгов ФГУП «Росразмещение» при проведении аукциона на право заключения договора аренды жилого помещения, в т.ч. возможное использование под производство (помещения 6-С, 7-С и к.№2 помещения 8-С) площадь 108,1 кв.м и торговлю (помещения 9-С, 10-С и к.№1 помещения 8-С) площадь 93,4 кв.м. (реестровый № 190419/1479979/01) (далее – Аукцион), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Проанализировав заявленные доводы, Комиссия приходит к выводу о возможности рассмотрения указанной жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, учитывая требования, установленные частью 10 статьи 3 Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закона о закупках).

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссией установлено следующее.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном отклонении его заявки от участия в Аукционе по причине наличия недостоверных сведений в составе заявки Заявителя (Заявитель отсутствует по указанному в заявке адресу места нахождения).

Представители Организатора торгов с жалобой ООО «Привет» не согласились, представив испрашиваемые документы и письменные возражения.

Комиссия, заслушав возражения Заказчика, оценив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимной связи, установила следующее.

Согласно пункту 20 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 (далее — Правила) Организатор конкурса или аукциона, конкурсная или аукционная комиссия вправе запрашивать информацию и документы в целях проверки соответствия участника конкурса или аукциона требованиям, указанным в пункте 18 Правил, у органов власти в соответствии с их компетенцией и иных лиц, за исключением лиц, подавших заявку на участие в соответствующем конкурсе или

аукционе. При этом организатор конкурса или аукциона, конкурсная или аукционная комиссия не вправе возлагать на участников конкурсов или аукционов обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

В ходе рассмотрения заявок аукционной комиссией было принято решение провести проверку участников Конкурса на предмет их нахождения по заявленным адресам, а также соответствие представленных документов требованиям документации об аукционе.

Для выявления вышеуказанных обстоятельств посредством Почты России и ООО «ПЕТРОПОСТ ЭКСПРЕСС» участникам Аукциона по адресам, заявленным в заявках на участие в аукционе, в том числе и ООО «Привет» по адресу: 194044, Санкт-Петербург, пер. Зеленков, д.7А. литер 3 пом. 19-Н оф.4, Заказчиком были направлены телеграммы и уведомления. Согласно полученному отчету о доставке телеграммы и уведомления в адрес указанный в заявке на участие в аукционе ООО «Привет»: 14.05.2019 от ООО «ПЕТРОПОСТ ЭКСПРЕСС» получена отметка «адресат не найден» и 13.05.2019 от Почты России получена отметка «телеграмма не доставлена организация закрыта адресат по извещению за телеграммой не является».

Также представители Заказчика пояснили, что одновременно с мероприятиями по направлению телеграмм и уведомлений ФГУП «Росразмещение» были проведены дополнительные мероприятия по выявлению фактического нахождения участников по указанным в заявке адресам путем доставления уведомлений лично. Касательно ООО «Привет» по прибытии представителя ФГУП «Росразмещение» по адресу, указанному в заявке: 194044, Санкт-Петербург, пер. Зеленков, д.7А. литер 3 пом. 19-Н оф.4, было выявлено, что ООО «Привет» в оф. 4 не располагается.

В связи с тем, что заявка в аукционе на право заключения договора аренды, по мнению Организатора торгов, содержит недостоверные сведения о месте нахождения ООО «Привет», так как по результатам проверки ООО «Привет» по адресу указанному в заявке не находился, ФГУП «Росразмещение» считает обоснованным отказ в допуске ООО «Привет» с рег. №2 к участию в Аукционе по Лоту 1.

Вместе с тем указанные действия Организатора торгов Комиссия оценивает критически, руководствуясь следующим.

Статьей 2 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее — Закон 129-ФЗ) предусмотрено, что государственная регистрация осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в том числе его территориальными органами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона 129-ФЗ в едином государственном реестре юридических лиц содержатся сведения и документы о юридическом лице, в том числе сведения о местонахождении такого лица.

Пунктом 4.2 статьи 9 Закона 129-ФЗ установлено, что **проверка** достоверности сведений, включаемых или включенных в единый государственный реестр юридических лиц, **проводится регистрирующим органом** в случае возникновения обоснованных сомнений в их достоверности.

Учитывая то обстоятельство, что ФГУП «Росразмещение» не является регистрирующим органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации, а также тем, что Правилами проведения аукциона не предусмотрено проведение соответствующих проверок, то у Организатора торгов не имелось оснований для проведения дополнительных мероприятий по выявлению фактического нахождения участников по указанным в заявке адресам.

В данном случае Комиссия считает, что Организатором торгов были неправомерно подменены функции регистрирующего органа, в связи с чем последний неправомерно отклонил заявки участников, которые фактически отсутствовали на месте их регистрации.

Кроме того, Комиссия также критически оценивает представленные документы и сведения к материалам дела, так как из них также не установлена объективность принятого решения об отклонении заявки Заявителя, в связи с чем Комиссия признает жалобу обоснованной.

Также Комиссия обращает внимание и на неправомерные действия Организатора торгов, которые выразились в проведении мероприятий по проверке местонахождения участников Аукциона путем направления в их адрес почтовых отправлений.

В своей жалобе Заявитель ссылается на то, что причины отклонения его заявки от участия в Аукционе не соответствуют действительности.

Так, Заявитель в жалобе указывает, что Общество располагалось по указанному в заявке адресу, а также получает корреспонденцию, в том числе получил телеграмму от Организатора торгов о начале рассмотрения заявки ООО «Привет», что, в свою очередь, подтвердили представители Организатора торгов.

Подпунктом 1 пункта 24 Правил проведения аукциона предусмотрено, что заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в случае наличия в заявке недостоверных сведений.

При этом Комиссия критически оценивает указанное основание для отклонения Заявителя от участия в Аукционе, учитывая то обстоятельство, что представители Организатора торгов подтвердили на заседании Комиссии факт получения телеграммы о начале рассмотрения заявки Общества.

Вместе с тем Комиссия установила, что, исходя из совокупности проведенных мероприятий Организатором торгов по установлению местонахождения участников Аукциона, Организатор торгов также отклонил заявки других участников Аукциона по причине, аналогичной Заявителя.

Таким образом, Организатором торгов с учетом неправомерности проводимых проверок было осуществлено отклонение заявки участников процедуры по основаниям, не предусмотренным в Правилах проведения аукциона, что содержит в себе нарушение пункта 25 Правил проведения аукциона.

Кроме того, из представленных документов и сведений к материалам дела также установлено, что по итогам Аукциона 28.05.2019 между Организатором торгов и победителем торгов (ООО «Эксклюзивная Недвижимость») был подписан договор аренды № Р19-А/259/1 и тем же днем оригинал подписанного договора аренды в

целях исполнения обязанности по его государственной регистрации был передан победителю Аукциона сопроводительным письмом ФГУП «Росразмещение» от 28.05.2019 № 1066 для передачи в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу.

В отношении указанного Организатором торгов договора Комиссия отмечает следующее.

Особенностью договора является то, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ). Данные положения также отражены в пунктах 4.1 и 4.2 Договора. Договор действует с 2019 по 2024 годы, а следовательно подлежит государственной регистрации.

В контексте компетенции антимонопольного органа, как уполномоченного на осуществление контроля в сфере торгов и совершение действий, направленных на восстановление нарушенных прав заинтересованных лиц, путем выдачи соответствующих предписаний, антимонопольный орган руководствуется не формальным моментом подписания договора (заключенного по результатам проведения торгов), а возможностью реального восстановления нарушенных прав остальных участников при наличии таких нарушений.

В настоящем случае предметом торгов являлось право на заключение аренды недвижимости, исполнение которого фактически является одномоментным - исключительно после государственной регистрации перехода права собственности цель заключенного договора считается достигнутой не только для сторон соглашения, но и для иных, не участвующих в сделке лиц.

В свою очередь, одно лишь фактическое подписание документа (именно договора аренды) еще не оказывает никакого непосредственного влияния на права и статус имущества.

С учетом разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» даже фактическая передача объекта в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности для иных субъектов еще не означает такого перехода.

Таким образом, принимая во внимание специфичность проведения публичных торгов, в которых подлежат обеспечению интересы не только сторон договора, но и иных лиц, принимавших участие в таких торгах, Комиссия полагает, что момент непосредственного подписания и заключения договора аренды недвижимости (в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности) не имеет правового значения, поскольку судьба имущества фактически не разрешена.

Сохранение принадлежности и статуса имущества в изначальных условиях свидетельствует о наличии реальной возможности у антимонопольного органа восстановить права лиц, ущемленные при участии в конкурентной процедуре, путем, например, ее повторного проведения с этапа, на котором допущено нарушение.

Вместе с тем на заседание Комиссии Организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию права собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Аукциона, в связи с чем Комиссия считает договор незаключенным.

Данный факт, в свою очередь, непосредственно сказывается на юридической квалификации сложившихся между сторонами правоотношений. В частности, исходя из обстоятельств конкретного дела, признание договора незаключенным лишает (полностью или в части) сторону, которая основывает на нем свои требования или возражения, легитимных оснований для избранной правовой позиции.

**С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия**

**РЕШИЛА:**

1.
  1. Признать жалобу ООО «Привет» (ИНН: 7802686228) на действия ФГУП «Росразмещение» (ИНН: 7717010358) при проведении Аукциона обоснованной.
  2. Установить в действиях Заказчика нарушение подпункта 1 пункта 24 Правил.
  3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

**Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.**