

В Управление Федеральной Антимонопольной службы по г. Москве
Руководителю управления Петросяну Рачику Ашотовичу
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

Заявитель: Литовкина А.В. [REDACTED]

Минэкономразвития России – фед. орган исполнительной власти по ведению сайта www.torgi.gov.ru. 115324, Москва, Овчинниковская наб., д.18/1
Телефон: 8 (495) 951-75-06, факс 8 (495) 951-74-69
Электронная почта: torgi@economy.gov.ru Интернет: www.economy.gov.ru

Минкомсвязь России -федеральный орган исполнительной власти по созданию и эксплуатации официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов сайта www.torgi.gov.ru. 25375, Москва, ул. Тверская, д.7; Телефон: 8 (495) 771-81-00, факс: 8 (495) 771-87-10, office@minsvyaz.ru

ГБУ «Городское агентство управления инвестициями» города Москвы
Фактический адрес: 119019, Москва, ул.Новый Арбат, д.11, стр.1
Единый телефон: +7 (495) 690-00-00 ; Факс: +7 (495) 691-05-06
Электронная почта: investmoscow@mos.ru

Департамент городского имущества Города Москвы
115054, Москва, ул.Бахрушина, д.20 т. 8 (495) 777-77-77; dgi@mos.ru

АО «Единая электронная торговая площадка» <http://www.roseltorg.ru/>
115114 Москва, ул. Кожевническая д.14, стр. 5

Продавец : Казённое предприятие «Управление гражданского строительства»;
125375 Москва, ул. Тверская, д.7 Тел/факс +7(495)5056080 www.kpugs.ru

ООО «Герард» 125040, Москва, 3-я улица Ямского поля, д. 24

Компании, которые вместе с «УГС» продают муниципальное имущество:
ОАО «Мосреалстрой» — партнер по реализации имущества КП «УГС»; г. Москва, ул. Зоологическая, д. 22, <http://www.mosrealstroy.ru>

ООО «БЕСТ-Новострой» — партнер-субагент компании «Мосреалстрой»
г. Москва, Филипповский переулок, д. 8, стр. 1 ; <http://best-novostroy.ru>

АО «Эст-а-Тет Новостройки» — партнер компании «Мосреалстрой»
г. Москва, ул. Ефремова, д. 12, стр. 2 <http://www.estatet.ru>

ЖАЛОБА

на нарушение продавцом КП «УГС» порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах – открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи помещения по адресу: Москва, ул. Авиаторов, д. 5, корп. 1, кв. 309, которая размещена на следующем Интернет сайтах:

<http://www.investmoscow.ru> номер ГП16807852

<https://torgi.gov.ru> извещение №040915/4046778/01

<https://www.roseltorg.ru> процедура COM20011600099

В соответствии с п. 1 ст. 18 ФЗ РФ – 178 , на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Исходя из чего - не являются законными следующие требования продавца КП «УГС», изложенные в п. 3.3.2 договора А5/1-201/06/15 от 29.06.2015 г: «В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить договор с управляющей организацией.». Отношения с управляющей компанией регулируются ЖК РФ и не имеют непосредственного отношения к аукциону на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества. К тому же покупатель лишён реальной возможности выполнить вышеуказанное требование, т.к. продавцом не указана конкретная управляющая компания.

В соответствии с законодательством, оплате подлежат фактически выполненные, потреблённые услуги. Пользоваться услугой покупатель имеет возможность лишь после реальной передачи ему квартиры и ключей от неё. Порядок оплаты коммунальных услуг регулируются иным законодательством РФ и не имеет непосредственного отношения к аукциону на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, исходя из чего п. 3.3.2 данного договора не соответствует действующему законодательству.

Вышеуказанные нарушения продавцом КП «УГС» действующего законодательства являются недобросовестной конкуренцией, нарушением антимонопольного законодательства, ограничивают число участников торгов, ущемляют их права.

Права и/или законные интересы как мои, так и любого иного претендента, могут быть ущемлены и/или нарушены в результате нарушения продавцом КП «УГС» установленного законом порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах – открытом аукционе в электронной форме на право заключения договора купли-продажи муниципального имущества.

В связи с вышеизложенным,

ПРОШУ

- рассмотреть жалобу по существу;
- признать жалобу обоснованной и провести внеплановую проверку соблюдения КП «УГС» антимонопольного законодательства при продаже муниципального имущества;
- обязать КП «УГС» безотлагательно привести проект договора купли-продажи муниципального имущества в соответствие с требованиями действующего законодательства РФ с учётом заключения Управления Роспотребнадзора по городу Москве от 18.11.2015 года;
- обязать КП «УГС» устранить допущенные нарушения и привести аукционную документацию в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

24.02.2016 года



А.В.Литовкина

Приложение:

Заключение Управления Роспотребнадзора по городу Москве от 18.11.2015 года на 13 страницах.

Заявлю отвод:

- заместителю руководителя Шандивой И.Г. – в связи с обжалованием её действий по возврату поданных жалоб по надуманным основаниям, а именно: отсутствие информации об отсутствии факса;

- комиссии Московского УФАС под председательством заместителя начальника Гудковой И.С. в связи с вынесением предыдущего заведомо недостоверного решения по делу № 1-00-1283/77 от 03.08.2015 года, которое обжалуется заявителем в Арбитражный суд города Москвы – дело № А40-222610/2015.

В случае уклонения УФАС по городу Москве от рассмотрения данной жалобы по существу по надуманным формальным признакам, например, отсутствие указания на отсутствие факса заявителя, отсутствие какой либо точки и/или запятой, отсутствие якобы права заявителя на подачу такой жалобы и прочие мнимые «отговорки», буду вынуждена в очередной раз обжаловать неправомерные действия/бездействия (имеющие коррупционные признаки) должностных лиц УФАС по городу Москве в ФАС России, прокуратуру, МВД, СК России и т.д.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 05.10.2015) "О защите конкуренции" (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016),

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.**

В соответствии с законом, жалоба на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи рассматривается антимонопольным органом в течение пяти рабочих дней со дня поступления жалобы. Пять рабочих дней – это предельный, установленный законом срок. Антимонопольный орган вправе рассмотреть поданную жалобу и ранее истечения пяти рабочих дней.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы, поданной иным лицом, после окончания срока подачи заявок, после рассмотрения заявок и т.д. не является основанием для оставления поданной жалобы без рассмотрения по существу.

Форма заявки на участие в аукционе составлена продавцом КП «УГС» таким образом, что, не имея возможности изменить форму заявки, претендент, ставит свою подпись после следующего текста: «изучив Положение о продаже жилых (нежилых) помещений жилищного и нежилого фонда города Москвы, закрепленных за Казенным предприятием города Москвы «Управление гражданского строительства» на праве оперативного управления (далее - Положение), извещение о проведении открытого аукциона, проект договора купли-продажи, ознакомившись с характеристиками жилого помещения – предмета купли-продажи, принял решение об участии в открытом аукционе в электронной форме на право заключения договора купли-продажи помещения: _____ (далее – Объект).

В соответствии с законодательством, для участия в аукционе претенденту необходимо подать заявку, предоставить определённый перечень документов к ней, внести сумму залога. Таким образом, законодательством не предусмотрена обязанность покупателя по изучению документов, указанных в форме заявки к аукциону, а также ознакомление с характеристиками жилого помещения – предмета купли-продажи. Таким же образом осмотр предмета купли-продажи является правом, а не обязанностью покупателя, о чём прямо указано в п. 9 ст.15 ФЗ № 178, а именно: «со дня приема заявок лицо, желающее приобрести государственное или муниципальное имущество (далее - претендент), имеет право на ознакомление с информацией о подлежащем приватизации имуществе».

Предоставить полную и достоверную информацию о подлежащем приватизации имуществе – обязанность продавца.

Также в форме заявки продавцом указано следующее: **«Условия аукциона, порядок и условия заключения договора купли-продажи являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты».**

2

Вышеуказанная информация не соответствует требованиям законодательства, т.к. согласно п. 14 Постановления № 860, информационное сообщение о проведении аукциона наряду со сведениями, предусмотренными Федеральным законом о приватизации, должно содержать условия о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, порядке возвращения задатка, реквизиты счета, а также указание на то, что такие (указанные в данном пункте) условия являются условиями публичной оферты в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Подача претендентом заявки и перечисление задатка на счет являются акцептом такой оферты, и договор о задатке считается заключенным в установленном порядке.

Как прямо следует из смысла п. 14 Постановления № 860, в котором речь идёт лишь о задатке, подача претендентом заявки и перечисление задатка на счет являются акцептом оферты о задатке (но не акцептом оферты купли-продажи помещения), и является заключенным в установленном законом порядке с момента подачи претендентом заявки на участие в аукционе именно договор о задатке (но не договор купли-продажи).

Исходя из вышеизложенного: подача претендентом заявки на участие в аукционе не является акцептом текста проекта договора купли-продажи этого помещения.

В соответствии с п.3 ст. 448 ГК РФ, условия договора, заключаемого по результатам торгов, должны быть указаны Продавцом (КП «УГС») в извещении о проведении торгов.

Извещением о проведении Открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи помещения (далее – Извещение, по процедурам, указанным в настоящей жалобе, установлены следующие условия заключения договора купли-продажи:

- в течение 15 рабочих дней с даты подведения итогов аукциона (с даты размещения на ЭТП протокола рассмотрения заявок) покупателю необходимо
- провести полную оплату квартиры, т.к. договор с покупателем заключается после полной предоплаты стоимости квартиры;
- явиться для подписания договора (по месту нахождения продавца);
- производится зачёт суммы задатка 100 000 рублей в счёт оплаты стоимости квартиры;
- по результатам аукциона продавец обязан заключить договор купли-продажи в течение 5 рабочих дней с даты получения подписанного договора от покупателя;
- продавец обязан передать покупателю квартиру не позднее 30 дней с момента оплаты покупателем полной стоимости квартиры;

Ответственность за соблюдение действующего законодательства, в том числе в области соблюдения прав потребителей, за надлежащую подготовку, размещение, заключение договора купли-продажи муниципального имущества, его надлежащую передачу, регистрацию права собственности в соответствии с законодательством несёт продавец государственного или муниципального имущества, в данном случае КП «УГС», Продавец так же обязан обеспечивать их неукоснительное соблюдение как при составлении договора купли-продажи и его проекта, так и при его заключении и исполнении.

Положение о продаже жилых (нежилых) помещений жилищного и нежилого фонда города Москвы, закрепленных за Казённым предприятием города Москвы «Управление гражданского строительства» на праве оперативного управления, утверждённое приказом КП «УГС» № 292-1-15/п от «24» сентября 2015 года (далее Положение о Продаже), не соответствует законодательству РФ, противоречит ему по следующим ниже изложенным основаниям:

В разделе 5 Продавец КП «УГС» «взвалил» на себя «непосильной ношей» следующие:

5. Функции Продавца

5.1. На основании соответствующих решений Департамента городского имущества города Москвы и Департамента строительства города Москвы **принимает решение о продаже Объекта.**

5.2. **Определяет форму проведения Аукциона.**

5.3. **Утверждает форму и перечень документов в составе заявки на участие в Аукционе.**

В соответствии со ст. 3, ч.4 ст. 14 Федерального Закона Российской Федерации от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - № 178-ФЗ), приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного

самоуправления в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом. Соответственно, и решения о приватизации муниципального имущества ~~принимает собственник~~ (действующий от его имени муниципальный орган - Департамент городского имущества города Москвы), а не Департамент строительства города Москвы, а уж тем более, не КП «УГС», который никоим образом в силу закона не может относиться к органам власти (даже незаконно разместив на своих фирменных бланках герб города Москвы и наименования «Правительство Москвы» и «Департамент строительства Москвы»), а уж тем более КП «УГС» не вправе «принимать решения о продаже Объекта (муниципального имущества).

В соответствии с п. 2 ст. 32.1 № 178-ФЗ, сведения о проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме должны содержаться в решении об условиях приватизации такого имущества, из чего следует, что форму проведения аукциона определяет собственник, но не КП «УГС».

Статьей 16 178 –ФЗ императивно установлен перечень документов, представляемых покупателями государственного и муниципального имущества, а именно:

1. Одновременно с заявкой претенденты представляют следующие документы:

юридические лица:

заверенные копии учредительных документов;

документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо);

документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

физические лица:

предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов.

В случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае, если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

Не допускается устанавливать иные требования к документам, представляемым одновременно с заявкой, за исключением требований, предусмотренных настоящей статьей, а также требовать представление иных документов.

В случае проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме заявка и иные представленные одновременно с ней документы подаются в форме электронных документов.

А теперь для сравнения - п. 10. Требования к составу заявки на участие в Аукционе, состоящий из тридцати подпунктов, составленный продавцом КП «УГС» в Положении о продаже... ?

Частью 8 ст. 18 178 ФЗ установлен исчерпывающий перечень оснований, по которым претендент не допускается к участию в аукционе:

-представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;

-представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене государственного или муниципального имущества на аукционе), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

-заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

-не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счета, указанные в информационном сообщении.

Для сравнения редакция п. 11.3. Положения о продаже в редакции КП «УГС» :

11.3 Претендент не допускается к участию в Аукционе в случае:

- 11.3.1. непредставления документов и сведений, предусмотренных требованиями к заявке (пункт 10 Положения), или представления недостоверных сведений;
- 11.3.2. несоответствия сведений, представленных в заявке и приложенных к заявке документах;
- 11.3.3. не поступления денежных средств в размере обеспечения заявки на участие в аукционе на расчетный счет, указанный в Извещении, на дату и время рассмотрения заявок на участие в аукционе, установленные извещением;
- 11.3.4. изменения установленной Извещением формы заявки на участие в аукционе.

Разница очевидна.

В соответствии со статьей 15 178 –ФЗ,

1. под информационным обеспечением приватизации государственного и муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие в себя размещение на официальных сайтах в сети "Интернет" прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества, актов планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества, решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества, информационных сообщений о продаже государственного и муниципального имущества и об итогах его продажи, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, отчетов о результатах приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества.

Информация о приватизации государственного или муниципального имущества, указанная в настоящем пункте, подлежит размещению на официальных сайтах в сети "Интернет", определенных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрацией, а также на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - сайты в сети "Интернет").

2. Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, об итогах его продажи размещается также на сайте продавца государственного или муниципального имущества. Но на сайте КП «УГС» такая информация отсутствует.

В соответствии с ФЗ 178 , информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, следующие сведения, определённые ч. 3 ст. 15, в том числе «сведения обо всех предыдущих торгах по продаже такого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже такого имущества». Чего нет ни в одном извещении КП «УГС». Данная квартира неоднократно выставлялась продавцом на торги, но информация об этом отсутствует.

В соответствии с законом, Уведомление о признании участника аукциона победителем выдается победителю или его полномочному представителю под расписку в день подведения итогов аукциона. Но не КП «УГС»...

Если в п. 5.11 Положения о продаже , продавец « **Продавец направляет уведомление** Участнику Аукциона, у которого возникло право на заключение Договора в порядке, установленном настоящим Положением, о месте, дате и времени подписания Договора», то в пункте 13.3.20 Положения о продаже уже «вальжное» трактование продавцом КП «УГС» своих обязанностей, а именно: «В течение 3 (трех) рабочих дней с момента завершения аукциона, **Продавец вправе направить** Участнику аукциона, с которым заключается Договор, уведомление о месте, дате и времени подписания Договора»

В соответствии с законом, со дня приема заявок лицо, желающее приобрести государственное или муниципальное имущество (далее - претендент), имеет право на ознакомление с информацией о подлежащем приватизации имуществе.

В местах подачи заявок и на сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети "Интернет" должны быть размещены общедоступная информация о торгах

по продаже подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества, образцы типовых документов, представляемых покупателями государственного или муниципального имущества, правила проведения торгов.

Но на сайте КП «УГС» такая информация отсутствует.

В соответствии с законодательством, К информации о результатах сделок приватизации государственного или муниципального имущества, подлежащей размещению на сайтах в сети "Интернет", относятся следующие сведения:

- 1) наименование продавца такого имущества;
- 2) наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);
- 3) дата, время и место проведения торгов;
- 4) цена сделки приватизации;
- 5) имя физического лица или наименование юридического лица - участника продажи, который предложил наиболее высокую цену за такое имущество по сравнению с предложениями других участников продажи, за исключением предложения победителя продажи (в случае использования закрытой формы подачи предложений о цене), или участника продажи, который сделал предпоследнее предложение о цене такого имущества в ходе продажи (в случае использования открытой формы подачи предложений о цене);
- 6) имя физического лица или наименование юридического лица - победителя торгов. Данную информацию КП «УГС» надлежащим образом не размещает.

В соответствии с разделом 3. Информационное обеспечение (Положения о продаже КП «УГС»):

3.1. Извещение о проведении аукциона, извещение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона, разъяснения положений извещения, извещение об отказе от проведения аукциона, протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокол проведения аукциона, протокол аннулирования результатов аукциона, протокол передачи права заключения Договора, иные документы, предусмотренные настоящим Положением, размещаются Продавцом на сайте Продавца и иных сайтах в сети «Интернет» (в случае необходимости).

3.2. В случае проведения Аукциона в электронной форме документы, указанные в пункте 3.1., также размещаются на ЭТП, а на сайте Продавца размещается только предмет аукциона и ссылка на Аукцион на ЭТП.

3.3. Информация о проведении Аукциона может быть размещена в любых средствах массовой информации и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Согласно ст. 9 Федерального закона от 26.01.1996 N 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, а также правами, предоставленными потребителю Законом о защите прав потребителей и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Основная цель Закона «О защите прав потребителей» – усилить защиту прав и интересов наиболее уязвимого участника правоотношений купли-продажи, а именно потребителя. Данный законодательный акт закрепляет права и обязанности каждой из сторон договора купли-продажи, а также ответственность продавца (изготовителя, исполнителя) при нарушении прав и законных интересов покупателя, установленных законодательством.

В соответствии с п. 1 ст. 17 Жилищного кодекса РФ, жилое помещение предназначено для проживания граждан.

В соответствии с ч. 1 ст. 16 Закона о защите прав потребителей (далее - ЗОЗПП) условия договора, ущемляющие права потребителя, являются недействительными.

В соответствии со ст. 422 ГК РФ, договор (соответственно и его проект) должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии с ч. 4 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее –ФЗ № 178), к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным настоящим Федеральным законом, применяются нормы гражданского законодательства.

В соответствии с п. 14 ст. 32.1 ФЗ № 178, порядок организации и проведения продажи в электронной форме устанавливается Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 N 860 "Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме" (вместе с "Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (далее –Постановление № 860) установлен порядок организации и проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (далее соответственно - имущество, продажа имущества) путем проведения аукциона с открытой формой подачи предложений о цене имущества (далее - аукцион), в соответствии с требованиями, установленными ФЗ № 178 и Постановлением № 860.

В соответствии с п.1 ст. 32 ФЗ № 178, продажа государственного или муниципального имущества оформляется договором купли-продажи.

В соответствии с п. 2 ст. 32 ФЗ № 178, обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества являются:

- сведения о сторонах договора;
- наименование государственного или муниципального имущества;
- место его нахождения;
- состав и цена государственного или муниципального имущества;
- количество акций открытого акционерного общества, их категория или размер доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью;
- в соответствии с настоящим Федеральным законом порядок и срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя; форма и сроки платежа за приобретенное имущество;
- условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем;
- порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;
- сведения о наличии в отношении продаваемых здания, строения, сооружения или земельного участка обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты;
- иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному согласию.

С учётом требований вышеизложенного п.2 ст. 32 ФЗ № 178 установленные законодательством обязательные требования в отношении купли-продажи муниципального имущества (квартиры № 201 по ул.Авиаторов д.5, к. 1 в г. Москва) содержатся в следующих пунктах договора А5/1-201/06/15 от 29.06.2015 г (в редакции продавца КП «УГС»): преамбула, п.п. 1.1 -1.4; 2.1.1; 2.2.1-2.2.2; 3.1.1 (в части – за исключением слов «на день подписания настоящего договора», «на момент подписания настоящего договора»); 3.1.2; 3.3.1; 3.3.4; 4.1; 6.3; 6.4; 6.9.

В соответствии с законодательством, по остальным пунктам договора согласие должно быть выражено потребителем свободным волеизъявлением, добровольно и осознанно. Подписание покупателем договора и приложений в редакции продавца не является свободным волеизъявлением с остальными пунктами договора, а так же не является согласием потребителя на оказание дополнительных платных услуг (п.п. 2.1.2 2.2.3, 3.3.6).

Документы, указанные в п. 3.3.3 договора (нотариально заверенное согласие супруга, копию СНИЛС) покупатель обязан представить в «ФКП Росреестра» по г. Москве, а не продавцу. Незаконно требовать от покупателя выдачи Продавцу (или уполномоченному лицу) доверенности на представление интересов в филиале Федерального государственного бюджетного учреждения «ФКП Росреестра» по Москве для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю, т.к. законом и п. 14.20 Положения о продаже предусмотрено, что именно продавец обеспечивает получение Покупателем документации, необходимой для государственной регистрации сделки

купли-продажи Объекта и государственной регистрации перехода права собственности, вытекающего из такой сделки.

В соответствии со ст. 336 ГК РФ место исполнения по обязательству передать земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество должно быть исполнено в месте нахождения такого имущества.

ФЗ № 178 не установлены в качестве обязательных требований к договору купли-продажи муниципального имущества какие либо приложения (акты) к договору как неотъемлемая часть договора, которые покупателю необходимо подписывать одновременно с договором купли-продажи по месту нахождения продавца.

В соответствии с п.1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Акт приема-передачи имущества - это документ, подтверждающий факт передачи имущества от продавца покупателю по месту нахождения недвижимого имущества.

В ст. 556 «Передача недвижимости» ГК РФ недвусмысленно сказано, что передача объекта от продавца покупателю осуществляется по передаточному акту, или иному документу о передаче, который удостоверяется обеими сторонами. Именно подписание этого акта, а не регистрация сделки или прав собственности, по нормам закона считается моментом фактической передачи имущества. И только с этого момента обязательства сторон сделки считаются исполненными.

Форма акта приема-передачи квартиры (приложение № 1 к проекту договора купли-продажи в редакции продавца КП «УГС» не позволяет покупателю вписать в акт замечания по качеству, выявленным недоделкам/недостаткам, что является ущемлением прав покупателя. В форме акта, предложенной продавцом в проекте договора, отсутствует подтверждение передачи Покупателю ключей от квартиры, содержатся условия, ущемляющие права потребителей, а именно: п.п. 2,3,4,5,7 акта.

Требования продавца к покупателю подписать одновременно с и приложение № 1 к нему, а именно акт приема-передачи недвижимого имущества (квартиры) вне места нахождения передаваемого имущества и без ключей от квартиры свидетельствует о ненадлежащем исполнении продавцом своих обязательств и действующего законодательства, ущемляет права потребителя, поэтому является незаконным.

В соответствии с п. 3 ст. 448 ГК РФ, условия договора, заключаемого по результатам торгов, должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с п.1 ст.454 ГК РФ, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с п. 5 ст. 454 ГК РФ, к отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) положения, предусмотренные соответствующим разделом ГК РФ, применяются, если иное не предусмотрено правилами ГК РФ об этих видах договоров.

В соответствии со ст. 557 ГК РФ, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям о ее качестве, применяются правила статьи 475 Гражданского Кодекса РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В соответствии с п.4 ст. 469 ГК РФ, ст.5 Закона о защите права потребителей, если законами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара, то продавец, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям.

В соответствии с Законом о стандартизации к нормативным документам по стандартизации, действующим на территории РФ, относятся государственные стандарты РФ (ГОСТы); применяемые в установленном порядке международные стандарты, правила, нормы и рекомендации по стандартизации; общероссийские классификаторы технико — экономической

информации; стандарты отраслей (ОСТы); строительные нормы и правила (СНиПы) и др. ГОСТы и СНиПы определяют требования к качеству товаров (в том числе зданий, сооружений), работ, услуг, которые, подразделяются на обязательные, подлежащие соблюдению всеми органами управления и субъектами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, и рекомендательные. К обязательным в соответствии с действующим законодательством относятся требования, направленные на обеспечение безопасности жизни, здоровья и имущества, охраны окружающей среды, технической и информационной совместимости, взаимозаменяемости товаров, единства методов их контроля и маркировки.

В соответствии с п.1 ст. 470 ГК РФ, товар, который продавец обязан передать покупателю, должен соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 469 ГК РФ, в момент передачи покупателю и в пределах разумного срока должен быть пригодным для целей, для которых товары такого рода обычно используются.

Из вышеизложенного очевидно, что указание продавцом в проекте договора купли-продажи и в акте приёма-передачи (приложение № 1 к нему) определений «качественного», «технического» состояние квартиры «как она есть» не соответствует установленным законом требованиям и ущемляет права потребителя, по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, и являются недействительными на основании п.1 ст. 16 Закона ОЗПП.

Праву потребителя, закреплённому в ст. 7 Закона о защите прав потребителей на безопасность товара (работы, услуги) соответствует обязанность Продавца (изготовителя, исполнителя) обеспечить возможность безопасного использования товара по назначению.

В соответствии с п.1, ст 20 Закона о защите прав потребителей устранение недостатков товара изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером)- это одно из законных требований, которое может предъявить потребитель в случае, если товар имеет недостатки.

В соответствии с п. 2 ст. 18 Закона о защите права потребителей требования, указанные в п. 1 ст. 18, предъявляются потребителем продавцу либо уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю.

Включение продавцом КП «УГС» в проект договора купли-продажи помещения и в акт приёма-передачи (приложение № 1) к нему условий (п. 4.3) и приложение № 1 к нему (п.5) о том, что : «Не является обязанностью Продавца также и устранение дефектов обнаруженных Покупателем при осмотре Квартиры»; «у Продавца не возникает обязанности по устранению дефектов ремонтных и отделочных работ» - ущемляют права потребителя по сравнению с действующим законодательством, поэтому являются недействительными на основании п.1 ст. 16 Закона ОЗПП, а так же являются недобросовестной конкуренцией, т.к. все остальные продавцы и застройщики обязаны исполнять это требование законодательства, в то время как КП «УГС» создаёт себе преимущественное положение на рынке недвижимости.

В соответствии с п.1, ст. 456, продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи.

В соответствии с п. 2 ст. 456 ГК РФ, продавец обязан одновременно с передачей вещи передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы, предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором.

В соответствии с п.2 ст. 556 ГК РФ принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Договор не может содержать условия о безусловном освобождении продавца КП «УГС» от ответственности, поскольку по каждому отдельному случаю вопрос о возможности освобождения продавца от ответственности разрешается с учетом фактических обстоятельств.

Закон устанавливает определенные обязанности продавцов, изготовителей и уполномоченных лиц только в зависимости от того, обнаружен недостаток в пределах гарантийного срока или нет. Таким образом, возникновение данных обязанностей не зависит от воли сторон и не может быть предметом соглашения (договора) или односторонней сделки (изменения изготовителем гарантийного срока), поскольку указанные отношения регулируются императивными нормами закона.

Гарантийный срок используется как срок обнаружения недостатков товара (работы, услуги), дающий право на предъявление требований именно в связи с недостатками товара (ст. 19 и 29 Закона ОЗПП).

Согласно п.16. ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г Федеральному Закону № 190, застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Условия, исключающие ответственность продавца, исполнителя, изготовителя не соответствуют закону. Изготовитель, исполнитель, продавец обязаны обеспечить строительство и продажу жилых помещений надлежащего качества и обеспечивать их безопасность.

Требования законодательства о доведении до потребителя установленной законом необходимой информации, с учетом отсутствия у него специальных познаний в определенной сфере, направлено на обеспечение потребителем правильного выбора товара.

Сообщение потребителю сведений о гарантийных обязательствах, принятых на себя изготовителем товара или продавцом, является одной из важных обязанностей продавца в части информирования потребителя. Если продавец не предоставит потребителю вышеуказанную информацию в момент заключения договора купли-продажи, то его обязанность по предоставлению достоверной и необходимой информации о товаре выполнена не будет.

В соответствии с п. 44 Пленума ВС РФ № 17, информация о товарах (работах, услугах) в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Закона О защите прав потребителей должна доводиться до сведения потребителя в наглядной и доступной форме в объеме, указанном в пункте 2 статьи 10 этого же Закона.

В соответствии с законодательством, продавцом до заключения договора должна быть предоставлена потребителю информация об основных потребительских свойствах товара, об адресе (месте нахождения) продавца, о месте изготовления товара, о полном фирменном наименовании (наименовании) продавца (изготовителя), о цене и об условиях приобретения товара, о его доставке, сроке службы, сроке годности и гарантийном сроке, о порядке оплаты товара, а также о сроке, в течение которого действует предложение о заключении договора.

При заключении договора в соответствии с законодательством необходимая информация покупателю должна быть предоставлена незамедлительно.

Ответственность за надлежащую подготовку, публикацию, размещение необходимой информации в соответствии с законодательством несёт продавец государственного или муниципального имущества.

В соответствии с ч. 2 ст. 16 Закона о защите прав потребителей, законе о защите конкуренции запрещается обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг). Убытки, причиненные потребителю вследствие нарушения его права на свободный выбор товаров (работ, услуг), возмещаются продавцом (исполнителем) в полном объеме. Продавец (исполнитель) не вправе без согласия потребителя выполнять дополнительные работы, услуги за плату. Потребитель вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, потребитель вправе потребовать от продавца (исполнителя) возврата уплаченной суммы.

Продавец необоснованно включил в проект договора купли-продажи квартиры пункт 2.1.2 по оплате стоимости дополнительных услуг Продавца по организации и проведению Аукциона, формированию комплекта документов, необходимого для исполнения настоящего Договора и осуществлению государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в размере 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18% и потребовал покупателя уплатить эту сумму в дополнение к начальной (минимальной) цене квартиры.

Условие договора об оплате дополнительной услуги в п. 2.1.2 договора купли-продажи выходит за пределы предмета и начальной минимальной цены договора, указанном в Извещении. Вышеуказанное свидетельствует о нарушении продавцом КП «УГС» действующего законодательства, в том числе ч. 2 ст. 16 ЗоЗПП, ущемляет права потребителя по сравнению с действующим законодательством, поэтому в соответствии с ч. 1 ст. 16 Закона ОЗПП является недействительным.