

ООО «ЭДЕМ»
ИНН 7723335315, КПП 770901001, ОГРН 1037723018211
109147, г.Москва, ул. Таганская, д. 44; тел. 8(499) 763-68-54; e-mail: com-assorti@yandex.ru

Исх. от 14.11.2016г. № 40

**В Управление Федеральной
антимонопольной службы
по г. Москве**

г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4,
стр. 1 (вход со стороны Боярского
переулкa) 107078

от Генерального директора
ООО «ЭДЕМ»
Мариничевой Татьяны Юрьевны
109147, г.Москва, ул. Таганская, д. 44
8(499) 763-68-54
e-mail: com-assorti@yandex.ru
ИНН 4423335315

Жалоба на действия продавцов, организатора

| | |
|--|---|
| Номер процедуры | SBR012-1610030022 |
| Тип процедуры | <input type="checkbox"/> Публичное предложение |
| Номер процедуры | SBR012-1610030022 |
| Наименование процедуры * | Продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, посредством публичного предложения в электронной форме по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д.44 (Подвал, помещение II, комнаты с 1 по 7), площадь объекта - 339,9 кв.м. |
| Адрес электронной площадки в сети "Интернет" | http://utp.sberbank-ast.ru/AP |
| Регион / Местоположение * | Г. Москва |

Продавцы: Продавец 1 - Департамент городского имущества города Москвы (109992, Москва, ул.Бахрушина, д.20), сайт <http://dgi.mos.ru/>, адрес электронной почты dgi@mos.ru, телефон: 8 (495) 777-77-77, Продавец 2 - Департамент города Москвы по конкурентной политике (107045, г.Москва, Печатников пер., д.12),

сайт www.tender.mos.ru, адрес электронной почты mostender@mos.ru, телефон: 8 (495) 957-75-00 доб.: 57-143, 57-156, 57-183, 54-505 и 8 (495) 957-99-97).

Организатор: ЗАО «Сбербанк - Автоматизированная система торгов» (<http://utp.sberbank-ast.ru/>).

Объект приватизации, находится в собственности города Москвы (имущество), выставлен на торги в электронной форме по продаже посредством публичного предложения.

Начало приема заявок на участие в продаже – 04.10.2016 г.

Окончание приема заявок на участие в продаже – 15.11.2016 г.

1. В соответствии с пунктом 20 Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. N 860 (далее - Положение об организации и проведении продажи), любое лицо независимо от регистрации на электронной площадке вправе направить на электронный адрес организатора, указанный в информационном сообщении о проведении продажи имущества, запрос о разъяснении размещенной информации. Такой запрос в режиме реального времени направляется в "личный кабинет" продавца для рассмотрения при условии, что запрос поступил продавцу не позднее 5 рабочих дней до окончания подачи заявок.

Такой запрос был размещен на сайте <http://utp.sberbank-ast.ru> 08.11.2016 в 17:51.

В течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса продавец предоставляет организатору для размещения в открытом доступе разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос (пункт 20 Положения об организации и проведении продажи).

В нарушение указанного положения Департаментом города Москвы по конкурентной политике, Департаментом городского имущества города Москвы, ЗАО «Сбербанк - Автоматизированная система торгов» не размещены разъяснение на указанный запрос.

Вместе с тем, обозначенный запрос указывает на нарушения допущенные при указании объекта продажи, что нарушает мои права и права других лиц, а также вводит в заблуждение меня и иных потенциальных покупателей имущества.

2. Объектом торгов являются нежилые помещения, которые являются частью повала многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д.44.

На сайте <http://utp.sberbank-ast.ru> размещен проект договора купли-продажи данных помещений.

Согласно ч. ст. 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, в том числе следующие сведения: наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

В ч. 2. ст. 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлено, что обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества являются, в том числе наименование государственного или муниципального имущества; место его нахождения; состав и цена государственного или муниципального имущества; 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.

Согласно п. 1 ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Согласно 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).

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 554, п. 1 ст. 555 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно **установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.**

В размещенном проекте договора купли - продажи не определено расположение подлежащих продаже нежилых помещений в объекте недвижимости, так как отсутствует план этой части здания, ее описание, позволяющие мне достоверно установить, какая именно часть нежилых помещений подвала здания передается покупателю, имеет ли данная часть здания отдельный вход или проход в данные помещения осуществляются через иные помещения.

В размещенных на сайте <http://utp.sberbank-ast.ru> документах указаны только площадь продаваемых помещений, другие данные - номера помещений и комнат, при этом отсутствует указание на их целевое назначение в данном здании.

Кроме того, согласно части 7 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" орган кадастрового учета принимает **решение об отказе в постановке на государственный кадастровый учет помещения, в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.**

Помещение в соответствии с пунктом 24 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - Закон № 384-ФЗ) это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Строительная конструкция, согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ, это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Вместе с тем, исходя из комплексного анализа норм законодательства, можно сделать вывод, что помещение считается:

обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями;

изолированным, если отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение.

Следует учитывать, что согласно п. 3.3. СанПиН 2.1.2.2645-10 помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Таким образом, эксплуатация нежилых помещений с использованием входа (выхода), не изолированного от жилой части здания противоречит ч. 2 ст. 22 ЖК РФ, а также нарушает гигиеническое требование к помещениям общественного назначения, размещаемым в жилых зданиях, закрепленное в п. 3.3. СанПиН 2.1.2.2645-10. Тем самым нарушаются охраняемые законом права и интересы жильцов данного дома на безопасные условия проживания.

Подлежащие продаже нежилые помещения являются частью повала многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д.44, которые не являются изолированными, то есть не имеют отдельного входа.

Соответственно, проход в данные помещения может осуществляться только через помещения, находящиеся в частной собственности без обременения сервитутом.

Выше указанная информация **об отсутствии отдельного входа и наличии в нежилых помещениях вентиляционных шахт, водопроводных и канализационных труб и иных коммуникаций**, подтверждается письмом Департамента города Москвы по конкурентной политике (Тендерный комитет) от 11.11.2016 № 79-79-1037/6, копия которого прилагается.

В связи с изложенным, считаем действия продавцов и организатора торгов по не указанию/определению в документации по торгам и проекте договора,

информации о порядке прохода в нежилые помещения с учетом интересов иных собственников помещений подвала, через которые возможен данный проход, а также не установлению запрета переносить размещенные в нежилых помещениях коммуникации нарушают права ООО «Эдем», а также права и законные интересы потенциальных покупателей в связи с непредставлением им достоверной информации по объекту торгов.

Учитывая вышеизложенное информация, размещенная на сайте <http://utp.sberbank-ast.ru>, не соответствует требованиям статьи 554, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, **не позволяет мне, как потенциальному покупателю, в полном объеме покупателю составить представление о продаваемых нежилых помещениях**, что нарушает положения ст.ст. 15, 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также вводит в заблуждение меня и иных потенциальных покупателей.

Следует отметить, что на фотографиях нежилых помещений (расположенных по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д.44), размещенных на сайте <http://utp.sberbank-ast.ru>, четко видно наличие **в данных нежилых помещениях вентиляционных шахт, водопроводных и канализационных труб и иных коммуникаций**. В связи с чем, данные нежилые помещения (часть подвала) могут быть предназначены для обслуживания иных жилых и нежилых помещений здания.

В связи с чем, прошу признать настоящую жалобу обоснованной и обязать продавцов, организатора устранить следующие нарушения:

1) разместить на сайте разъяснения, а также схему подвального помещения с разделением помещений подлежащих продаже и уже находящихся в частной собственности;

2) внести изменения в документацию, разместив схему прохода в продаваемые нежилые помещения с учетом нахождения их в составе другого недвижимого имущества подвального помещения;

3) указать способы прохода в данные нежилые помещения при отсутствии согласия собственника иных нежилых помещений подвала;

4) в проекте договора установить запрет на перенос или демонтаж расположенных в данных помещениях коммуникаций, в целях недопущения нарушения прав собственников жилых и нежилых помещений в данном доме.

Приложения:

1. Копия распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 21.09.2016 № 27013 (кол-во листов-4);

2. Письмо Департамента города Москвы по конкурентной политике (Тендерный комитет) от 11.11.2016 № 79-79-1037/6(кол-во листов-2);.

Генеральный директор
ООО «Эдем»



Т.Ю. Мариничева



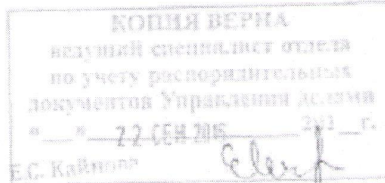
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

21 сентября 2016 г.

№ 27013

О продаже нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д. 44 общей площадью 339,9 кв. м посредством публичного предложения



В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме», распоряжением Правительства Москвы от 18 февраля 2014 г. № 69-РП «О проведении пилотного проекта по проведению торгов по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы, в электронной форме», приказом Департамента городского имущества города Москвы от 05 февраля 2016 г. № 17 «Об утверждении перечня объектов недвижимого (движимого) имущества, находящегося в имущественной казне города Москвы и планируемых к приватизации в 2016 году», а также принимая во внимание, что аукцион по продаже нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д. 44, общей площадью 339,9 кв. м в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 23 октября 2015 г. № 19398 «О продаже на аукционе нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д. 44 общей площадью 339,9 кв. м» признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок (протокол № 178fz19021600028 о признании претендентов участниками аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы, от 29 июля 2016 г.):

1. Приватизировать нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д. 44, общей площадью 339,9 кв. м (подвал, помещение II, комнаты с 1 по 7) с кадастровым номером 77:01:0002025:2079, находящееся в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13 августа 2008 г. № 77-77-11/067/2008-704).

2. Утвердить способ приватизации – продажа посредством публичного предложения в электронной форме.

3. Установить цену первоначального предложения продажи нежилого помещения (п. 1) в размере 13 108 000 (тринадцать миллионов сто восемь тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС – 1 999 525 (один миллион девятьсот девяносто девять тысяч пятьсот двадцать пять) рублей 42 копейки, в соответствии с информационным сообщением (извещением) № 190216/0336103/20, размещенным на сайте www.torgi.gov.ru, и отчетом об определении рыночной стоимости объекта недвижимости от 10 сентября 2015 г. № 798г-200, подготовленным ООО «Центр независимой экспертизы собственности».

4. Утвердить:

4.1. Величину снижения цены первоначального предложения («шаг понижения») в размере 655 400 (шестьсот пятьдесят пять тысяч четыреста) рублей 00 копеек.

4.2. Величину повышения цены («шаг аукциона») в размере 327 700 (триста двадцать семь тысяч семьсот) рублей 00 копеек.

4.3. Минимальную цену предложения (цену отсечения) в размере 6 554 000 (шесть миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, что составляет 50% от цены первоначального предложения.

5. Отделу внутренних и внешних коммуникаций Департамента в десятидневный срок со дня выпуска настоящего распоряжения обеспечить размещение распоряжения в сети Интернет на официальном сайте Департамента городского имущества города Москвы.

6. Включить в информационное сообщение и договор купли-продажи обязательство собственника обеспечивать круглосуточный беспрепятственный доступ в нежилое помещение (п. 1) сотрудников эксплуатирующих служб.

7. Управлению экономики Департамента:

7.1. После получения сведений (документов) от Управления приватизации городского имущества Департамента о заключении договора купли-продажи нежилого помещения (п. 1) обеспечить его внесение в финансовую подсистему ИС «Реестр собственности г. Москвы».

7.2. Уведомить Управление приватизации городского имущества Департамента об оплате нежилого помещения (п. 1) в полном объеме победителем торгов в срок, установленный в договоре купли-продажи, в течение двух рабочих дней с момента поступления оплаты с обязательным подтверждением поступления задатка за участие в продаже нежилого помещения (п. 1) посредством публичного предложения.

7.3. В случае несвоевременной оплаты денежных средств по договору купли-продажи нежилого помещения (п. 1) в течение двух рабочих дней направить в адрес победителя торгов уведомление об оплате пени с указанием срока и суммы денежных средств, необходимых к оплате.

7.4. В случае неоплаты победителем торгов денежных средств (в том числе пени) в срок и в сумме, установленных в договоре купли-продажи нежилого помещения (п. 1), направить информацию в Управление приватизации городского имущества Департамента для последующего расторжения договора купли-продажи в установленном порядке.

8. Управлению городским имуществом в Центральном административном округе Департамента после заключения договора купли-продажи с победителем торгов и получения необходимых документов обеспечить подписание с победителем торгов акта приема-передачи нежилого помещения (п. 1) в срок, установленный договором купли-продажи.

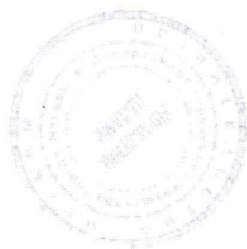
9. Управлению бюджетного планирования, бухгалтерского учета и государственного заказа Департамента после заключения с победителем торгов

договора купли-продажи, его полной оплаты и принятию нежилого помещения (п. 1) победителем торгов по акту приема-передачи обеспечить отражение в бюджетном учете выбытие нежилого помещения (п. 1) из состава имущественной казны города Москвы.

10. Управлению обеспечения кадастрового учета и регистрации прав Департамента после заключения договора купли-продажи с победителем торгов и получения необходимых документов о регистрации перехода права собственности внести соответствующие изменения в учетные данные Реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

11. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления приватизации городского имущества Егян М.Ю.

Первый заместитель
руководителя



А.В. Прохоров



П Р А В И Т Е Л Ъ С Т В О М О С К В Ы
Д Е П А Р Т А М Е Н Т Г О Р О Д А М О С К В Ы
П О К О Н К У Р Е Н Т Н О Й П О Л И Т И К Е
(Т Е Н Д Е Р Н Ы Й К О М И Т Е Т)

Улица Макаренко, д. 4, стр. 1, Москва, 105062
Тел.: 8 (495) 957-9977, факс: 8 (495) 957-9470, e-mail: mostender@mos.ru, http://www.tender.mos.ru
ОКПО 72171598, ОГРН 1047796171390, ИНН/КПП 7704515009/770101001

11.11.2016г. № 49-49-1037/6.

на № _____ от _____

Ашуряну Э.
e.ashuryan@bg-dev.ru

Уважаемый господин Ашурян!

В соответствии с обращением от 07.11.2016 в Электронную приемную Департамента города Москвы по конкурентной политике по вопросу разъяснения информации, размещенной в рамках проведения торгов в электронной форме по продаже имущества – нежилого помещения, находящегося в собственности города Москвы, посредством публичного предложения, и расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д. 44, общей площадью 399,9 кв.м (подвал), сообщаяю.

Нежилое помещение выставлено на торги в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 21.09.2016 № 27013 «О продаже нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Таганская, д.44 общей площадью 339,9 кв.м посредством публичного предложения».

Данное помещение свободного назначения в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено правами третьих лиц.

В нежилом помещении, расположенном в подвале жилого дома, размещены общедомовые коммуникации.

В проекте договора купли-продажи (п.4.1.5) предусмотрено обязательство собственника по обеспечению круглосуточного беспрепятственного доступа в нежилое помещение сотрудников эксплуатирующих служб.

Данное нежилое помещение не имеет отдельного входа с улицы, в связи с чем, вход в помещение осуществляется через нежилые помещения, принадлежащие третьим лицам.

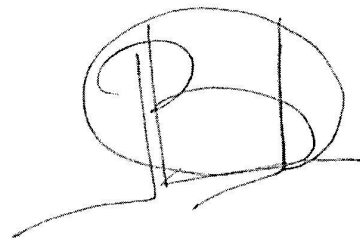
В соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник нежилого помещения вправе требовать от собственника соседнего нежилого помещения предоставления права ограниченного пользования соседним нежилым помещением (сервитута) для обеспечения доступа в собственное нежилое помещение.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего помещения и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Собственник нежилого помещения, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, соразмерную плату за пользование помещением.

**Заместитель руководителя
Департамента города Москвы
по конкурентной политике**



А.В.Лукин

О.Ю.Гуркина
8 495 957 75 00, доб. 57 059