

Общество с ограниченной ответственностью «Дом на Тверской»

125009, г. Москва, Тверской бул., д.18, стр. 2
ОГРН 1087746549736 ИНН 7703664128 КПП 770301001
e-mail: clinic.sante@vandex.ru тел. +7 (495) 988-55-60

исх.№ ДТ-19 от «23» августа 2018г.
на № _____ от _____

Федеральная антимонопольная служба
125993, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская,
д. 11, Д-242, ГСП-3

**Заявитель жалобы: Общество с ограниченной
ответственностью «Дом на Тверской»
(ООО «Дом на Тверской»)**
Юридический и фактический (почтовый) адрес:
125009, г. Москва, Тверской бульвар, д. 18, стр. 2
e-mail: clinic.sante@vandex.ru
тел. +7 (495) 988-55-65
ИНН 7703664128 КПП 770301001
ОГРН1087746549736

ЖАЛОБА

на действия инициатора и организатора торгов

Сведения о процедуре

Тип процедуры	Аукцион (приватизация)
Номер процедуры	SBR012-1808100005
Наименование процедуры *	Продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, город Москва, Тверской бульвар, дом 18, строение 2, общей площадью 484,1 кв.м (этаж 1, пом. III, комн. 1-29)
Адрес электронной площадки в сети "Интернет"	http://utp.sberbank-ast.ru/AP
Порядок регистрации претендентов на ЭП, правила проведения процедуры	Определены в регламенте ТС ЭП

Сведения об организаторе процедуры

Наименование организатора	ТЕНДЕРНЫЙ КОМИТЕТ
Полное наименование организатора	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДА МОСКВЫ ПО КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ
ИНН	7704515009
КПП	770101001

ФАС России
Рег. номер 145559/18
зарегистрирован 06.09.2018

Юридический адрес / Место нахождения 105062, Москва, ул. Макаренко, д. 4, стр. 1
Адрес электронной почты * mostender@mos.ru
Номера контактных телефонов * 8-499-6526025

Сведения о инициаторе/продавце

Наименование инициатора ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
Полное наименование инициатора ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ИНН 7705031674
КПП 770501001
Юридический адрес / Место нахождения 109992, Москва, ул.Бахрушина, д.20
Адрес электронной почты: dei@mos.ru

Номер извещения: №100818/0336103/14 от 10.08.2018
Дата и время публикации извещения: 10.08.2018 16:09
Дата и время окончания приема заявок: 16.10.2018 15:00

На основании п. 2 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ просим рассмотреть жалобу на действия продавца и организатора торгов помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 18, стр. 2, помещение III, общей площадью 484,1 кв.м., нарушающие права и законные интересы ООО «Дом на Тверской» и заявителей-участников торгов, выразившиеся в следующем:

Общество с ограниченной ответственностью «Дом на Тверской» (далее – арендатор, Общество) по договору аренды недвижимого имущества от 07.12.2005г. №00-00093/05 (далее – договор) арендует у Департамента городского имущества г. Москвы (далее – арендодатель, Департамент) нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.18 стр.2, этаж 1, помещение III.

В ноябре 2017г. Общество, в соответствии с положениями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», направило запрос (заявку) по возмездному отчуждению указанного недвижимого имущества.

28.03.2018г. Департамент направил Истцу договор купли-продажи объекта для подписания с сопроводительным письмом.

25.04.2018г. Общество подписало проект договора купли-продажи изменив некоторые пункты договора в соответствии с протоколом разногласий и вместе с сопроводительным письмом передало договор и протокол разногласий в Департамент.

15.05.2018г., после получения протокола разногласий от Общества, Департамент направил в адрес общества письмо об отказе в предоставлении государственной услуги по возмездному отчуждению указанного недвижимого имущества.

Не согласившись с указанным решением, 05.07.2018г. Общество обратилось в суд, который 12.07.2018г. принял исковое заявление к производству (копия иска и определения о принятии искового заявления прилагается).

20.08.2018г. по адресу арендуемого недвижимого имущества прибыл (якобы) представитель Инвестиционного портала г. Москвы investmoscow.ru и пояснил, что по поручению Департамента должен произвести фотосъемку для размещения материала в рамках заявленных торгов.

В ответ представитель ООО «Дом на Тверской» попросил уточнить о каких торгах идет речь – представитель портала пояснил, что на указанном сайте размещена информация о проведении открытого аукциона по продаже вышеуказанных помещений.

Представитель ООО «Дом на Тверской» пояснил, что Общество не получало от Департамента городского имущества г. Москвы никаких документов по организации торгов и официально не извещалось об этом, в связи с чем попросило предоставить документы по организации торгов и соответствующее распоряжение Департамента.

Представитель инвестиционного портала investmoscow.ru пояснил, что указанных документов у него нет, однако, Общество может ознакомиться со всей необходимой информацией на официальном сайте портала.

Ознакомившись с информацией, предоставленной на информационном портале, ООО «Дом на Тверской» обнаружило, что 10.08.2018г. действительно была размещена информация о проведении торгов по вышеуказанным помещениям.

В соответствии с размещенном на портале investmoscow.ru и на официальной площадке организатора торгов <http://utp.sberbank-ast.ru/AP> Информационном сообщением о проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности г. Москвы - Аукцион по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы (торги), проводится открытым по составу участников в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), постановления Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме», постановления Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП «Об

утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве» и распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 27.03.2018 № 9098 «О приватизации нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, бульв. Тверской, д. 18, стр. 2, общей площадью 484,1 кв.м» в редакции распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 24.07.2018 № 24019 «О внесении изменений в распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 27 марта 2018 г. № 9098».

Согласно п. 2 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ действия организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, 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.

Обжалуемые действия инициатора торгов:

Считаем, что неуведомление ООО «Дом на Тверской» со стороны Департамента городского имущества г. Москвы об организации торгов является нарушением прав Общества как арендатора указанных помещений, поскольку и организация торгов, а в случае проведения торгов, их итог непосредственно затронет его права и обязанности.

ДОВОДЫ:

П. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) устанавливает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В ст. 382 ГК РФ указано, что право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Однако, согласно ст. 606 ГК РФ, договор аренды является двусторонним, т.е. и арендодатель и арендатор являются одновременно и кредиторами и должниками по отношению друг к другу в рамках предусмотренных договором аренды прав и обязанностей.

Согласно ст. 391 ГК РФ перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

Следовательно, переуступка прав по договору должна быть согласована сторонами.

Несмотря на то, что ст. 617 ГК РФ предусматривает, что переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, тем не менее, это не отменяет обязанности Департамента об извещении ООО «Дом на Тверской» об организации торгов.

Также неуведомление арендатора – ООО «Дом на Тверской» об организации торгов дополнительно накладывает риск на заявителей-участников торгов, в соответствии с положениями п. 3 ст. 382 ГК РФ: если должник не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

Обжалуемые действия инициатора и организатора торгов:

Также в настоящее время, как указано выше, ООО «Дом на Тверской» отстаивает преимущественное право выкупа вышеуказанных помещений в судебном порядке. В случае принятия решения судом о восстановлении преимущественного права Общества по выкупу помещений, могут быть затронуты и права тех лиц, которые примут участие в торгах.

ДОВОДЫ:

Согласно п. 1 ст. 460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

П. 2 ст. 460 ГК РФ указывает, что правила, предусмотренные п. 1 указанной статьи, соответственно применяются и в том случае, когда в отношении товара к моменту его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

П.2. ст. 448 ГК РФ предусматривает, что извещение о проведении торгов должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Тем не менее, на официальном сайте организатора торгов не указано, что в настоящее время идет судебное разбирательство по иску арендатора о восстановлении преимущественного права выкупа помещений.

Следовательно, у заявителей-участников торгов отсутствует полная и достоверная информация об имуществе, выставленном на торги.

Таким образом, проведение торгов при наличии судебного разбирательства по иску Общества о восстановлении преимущественного права выкупа нарушает как права ООО «Дом на Тверской», так и заявителей в рамках объявленных торгов.

В связи с вышесказанным ООО «Дом на Тверской»

ПРОСИТ:

1. Принять настоящую жалобу к рассмотрению.
2. Приостановить проведение торгов имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: город Москва, Тверской бульвар, дом. 18, стр. 2, помещение III, общей площадью 484,1 кв.м (этаж I, пом. III, комн. 1-29) до рассмотрения настоящей жалобы по существу.
3. Признать жалобу обоснованной и провести проверку деятельности Департамента городского имущества города Москвы и Департамента города Москвы по конкурентной политике при принятии решения о выставлении на вышеуказанные торги указанного имущества и их организации при условии наличия судебного разбирательства о восстановлении преимущественного права выкупа данного имущества, а также не размещения на официальной площадке торгов об указанных правопритязаниях третьих лиц.
4. Признать Департамент городского имущества города Москвы и Департамент города Москвы по конкурентной политике нарушившими требования Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ.
5. Выдать обязательное предписание об устранении нарушений путем издания распоряжения об отмене торгов.

Приложения:

1. Копия договора аренды от 07.12.2005г. №00-00093/05, заключенного между ООО «Дом на Тверской» и Департаментом городского имущества г. Москвы, дополнительные соглашения к нему – 7 листов.
2. Копия искового заявления ООО «Дом на Тверской» от 03.07.2018г. исх. ДТ-09 – 6 листов.
3. Копия Определения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-154215/18-64-1158 от 12.07.2018г. – 1 лист

4. Копия Информационного сообщения о проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности г. Москвы по адресу: г. Москва, бульв. Тверской, д. 18, стр. 2, общей площадью 484,1 кв.м. – 5 листов
5. Копии распечатанных страниц о проведении торгов указанного помещения с размещенном на портале investmoscow.ru и на официальной площадке торгов <http://utp.sberbank-ast.ru/AP> – 4 и 3 листа соответственно.
6. Копии Устава ООО «Дом на Тверской», утв. 26.08.2016г., Свидетельства ОГРН серия 77 №011046777 выдано 23.04.2008г., Свидетельства ИНН серия 77 №011046776 выдано 23.04.2008г., документов, подтверждающих полномочия Генерального директора ООО «Дом на Тверской» – 10 листов.
7. Копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Дом на Тверской» – 7 листов.
8. Копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении Департамента городского имущества города Москвы – 7 листов.
9. Копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении Департамента города Москвы по конкурентной политике – 6 листов.

Генеральный директор
ООО «Дом на Тверской»
(Действует на основании Устава, составленного 26.08.2016г. Единственным участником Общества, Приказу от 01.12.2016г. № 1 о вступлении в должность)



И. А. Ефанов

Единственный участник Общества, Приказу от 01.12.2016г. № 1 о вступлении в должность)