

ОГРН 1197746488565 • ИНН 7714449965 • КПП 771401001

Исх. № ЛУ-ФАС-1  
От 18.09.2023

**Жалоба**  
**на действия организатора торгов и оператора электронной площадки**

2. Ссылка на процедуру торгов <https://www.roseltorg.ru/procedure/21000005000000014838>.  
Извещение на сайте <https://www.roseltorg.ru/> № 21000005000000014838.
4. Сведения о процедуре: Аукцион (покупка), № 21000005000000014838 «Продажа нежилого помещения, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, улица Беговая, дом 13, помещение 5П (нежилое помещение общей площадью 429,0 кв. м.), (кадастровый номер 77:09:0005013:9678)».
5. Доводы жалобы:

23.08.2023 на площадке Росэлторг было опубликовано извещение о проведении торгов по продаже нежилого помещения по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, улица Беговая, дом 13, помещение 5П (нежилое помещение общей площадью 429,0 кв. м.), (кадастровый номер 77:09:0005013:9678).

Указанное помещение незаконно размещено ГУП «ЦУГИ» на торгах по следующим основаниям.

**I. Указанное помещение относится к общедомовому имуществу и не может принадлежать отдельным частным лицам.**

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Приложением к лотовой документации является экспликация БТИ, в соответствии с которой:

Комната 6 – пункт тепловой

Комната 13 – насосная

Комната 16 – отделение машинное

Кроме того на фотографиях в отчете оценщика (стр. 22 отчета) видно, что в помещении проходят инженерные коммуникации с задвижками, общедомовые приборы учета и т.д.

Более того, п. 2.2 Лотовой документации прямо указывает на наличие в помещении общедомовых коммуникаций:

«\*\*.-Обязанность нового собственника обеспечить доступ специалистов в нежилые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания».

Таким образом, в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, имущество не может быть отчуждено в частную собственность.

**II. Организатором ошибочно указана площадь помещения.**

В соответствии с ч. 1 лотовой документации

«Предмет аукциона – продажа имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ ГОРОДА МОСКВЫ «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ» по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, улица Беговая, дом 13, помещение 5П (нежилое помещение общей площадью 429,0 кв. м.)».

Однако при обращении к лотовой документации, в ней находится файл «Нежилое помещение.Список помещений объекта по БТИ (экспликация).16927095.pdf», в соответствии с которым общая площадь помещений составляет 396,6 кв.м.

Кроме того, в составе лотовой документации находится файл «Нежилое помещение.Документы БТИ.16927095\_2.pdf», который указывает, что площадь запрашиваемого помещения ранее составляла 396,6 кв.м., а на 01.02.2022 уже 382,7 кв.м.

Ни один файл в лотовой документации не обосновывает, откуда к объекту прибавляются 46,1 кв.м.

Также в лотовой документации содержится отчет оценщика (файл «Нежилое помещение.Отчет об оценке.16927095.pdf»), который оценивает помещение площадью 429,0 кв.м., однако также не обосновывает появление дополнительных 46,1 кв.м. относительно технических документов. В связи с этим отчет об оценке выполнен с существенными нарушениями и не может быть положен в основу расчета начальной цены.

### **III. Организатором ошибочно определены размеры начальной цены и задака**

В соответствии с п. 2.3 Лотовой документации начальная цена определяется на основании отчета оценщика об оценке помещения площадью 429,0 кв.м.

«2.3. Начальная цена – 18 685 000 (восемнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) руб. 00 коп. с учетом НДС (20%). (Отчет об оценке рыночной стоимости от 22.03.2023 № 99Н-9-191/2023).»

В соответствии с отчетом оценщика (стр. 74), при оценке сравнительным подходом Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м - 43 789, а соответственно  $43\,789 * 429,0 = 18\,785\,481$

«Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с учетом округления, руб. 18 785 481,00».

В соответствии с результатами оценки (стр. 89) Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м составляет 43 554,78.

$43\,554,78 * 429,0 = 18\,585\,000,62$  руб.

Однако как было указано выше, площадь объекта составляет 382,7 кв.м., а соответственно, начальная цена объекта значительно меньше, а соответственно, начальная цена объекта должна составлять:

$43\,554,78 * 382,7 = 16\,668\,414,306$

Разница составляет 1 916 586,316 руб., что является существенной разницей.

В соответствии с п. 2.4 Лотовой документации:

«2.4. Сумма задатка в размере 20% от начальной цены что составляет 3 737 000,00 (три миллиона семьсот тридцать семь тысяч) руб. 00 коп».

Однако как было изложено выше, начальная цена определена некорректно, а соответственно, сумма задатка должна составлять

16 668 414,306 \* 20% = 3 333 682,8612 руб.

#### IV. Некорректно указана информация про наличие отдельного входа

В соответствии с фотографиями, приложенными к лотовой документации, нежилое помещение имеет собственную входную группу.

В соответствии с информацией, размещенной на инвест портале investmoscow.ru Организатором торгов: «Тип входа: Отдельный».





**429 М<sup>2</sup> НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НА ПРОДАЖУ** Просмотров: 282

#ГП18027005    ТИП ОБЪЕКТА: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ    ВИД ТОРГОВ: ПРОДАЖА

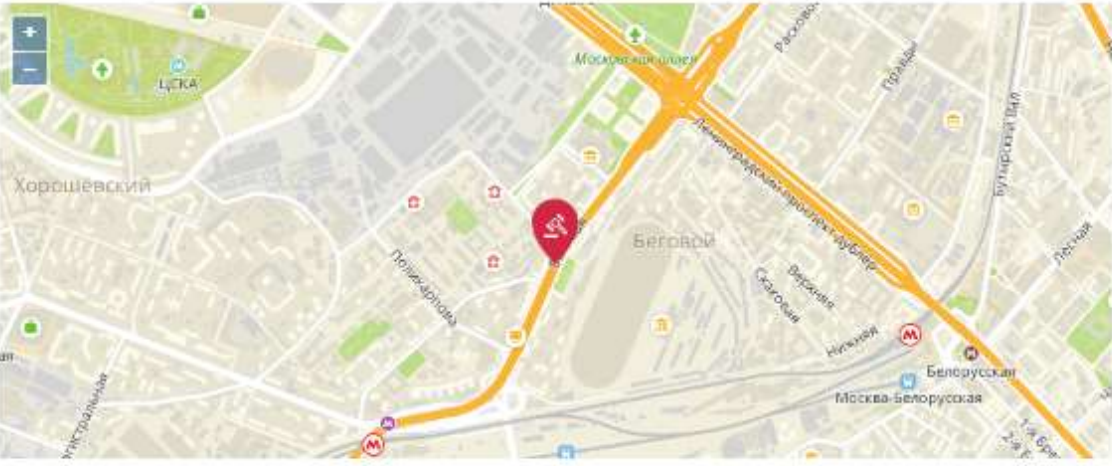
📍 Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, улица Беговая, дом 13, помещение 5П, Подвал № 0

📍 Беговая

☰ К сравнению    📖 В избранное    ➦ Копировать ссылку    🖨️ Распечатать



**+33 ФОТО**



**СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ    СВЕДЕНИЯ О ПРОЦЕДУРЕ    ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ    АНАЛИТИКА**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Тип объекта:               | Нежилое помещение  |
| Кадастровый номер:         | 77-09-0005013:9678 |
| Площадь объекта:           | 429 м <sup>2</sup> |
| Функциональное назначение: | Свободное          |
| Этаж:                      | 0                  |
| Тип входа:                 | Отдельный          |
| Перечень помещений:        | Не указано         |



Однако в соответствии с стр. 16, 71, 82 Отчета об оценке помещение не имеет отдельного входа и является помещением с общим входом.

Таким образом, Организатор торгов целенаправленно вводит участников аукциона в заблуждение и не позволяет объективно оценить помещение.

Ненадлежащая организация процедуры торгов и наличие в лотовой документации большого количества недостоверной и противоречивой информации вводит участников торгов в заблуждение и прямо затрагивает интересы ООО «ЛУКАС» как потенциального участника торгов, и противоречит требованиям Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», **ПРОШУ:**

1. **Признать незаконными** действия Департамента города Москвы по конкурентной политике и ГУП «ЦУГИ» при организации торгов, выразившиеся в ненадлежащей организации процедуры торгов, введении участников торгов в заблуждение, некорректном определении начальной цены аукциона и размера задатка, недостоверном указании существенной информации об объекте.
2. **Обязать** Департамент города Москвы по конкурентной политике и ГУП «ЦУГИ» отменить торги по процедуре № 21000005000000014838 «Продажа нежилого помещения, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, улица Беговая, дом 13, помещение 5П (нежилое помещение общей площадью 429,0 кв. м.), (кадастровый номер 77:09:0005013:9678)». Повторное проведение процедуры провести не ранее, чем будут устранены существенные недостатки лотовой документации, помещение будет выведено из перечня общедомового имущества, площадь по документам будет приведена в соответствие, будут надлежащим образом определены начальная цена и размер задатка.
3. **Принять обеспечительные меры** и приостановить проведение процедуры № 21000005000000014838 «Продажа нежилого помещения, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, улица Беговая, дом 13, помещение 5П (нежилое помещение общей площадью 429,0 кв. м.), (кадастровый номер 77:09:0005013:9678)».

Приложение:

1. Лотовая документация
2. Приказ № 1 от 02.08.2019 о назначении генерального директора ООО «ЛУКАС» – 1 л.
3. Решение № 1 от 30.07.2019 о назначении генерального директора ООО «ЛУКАС» - 1 л.

Генеральный директор ООО «ЛУКАС»

А.В.Богданов