

## ЖАЛОБА

### НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Жилищник района Северный»

я Северная, д.1, корпус 1) на сайтах [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), <https://www.roseltorg.ru> размещены извещения о продаже имущества, находящегося в оперативном управлении государственного бюджетного учреждения города Москвы «ЖИЛИЩНИК РАЙОНА СЕВЕРНЫЙ» (ГБУ «ЖИЛИЩНИК РАЙОНА СЕВЕРНЫЙ») по адресу:

АО «ЕЭТП»

(Торговая площадка «РОСЭЛТОРГ»):

- 19 января 2024 года в форме аукциона в электронной форме (дата окончания приема заявок – 15 января 2024 года) номера извещений: 22000085440000000950 (Лот 1), 22000085440000000951 (Лот 1), 22000085440000000952 (Лот 1), 22000085440000000953 (Лот 1), 22000085440000000954 (Лот 1), 22000085440000000955 (Лот 1), 22000085440000000956 (Лот 1), 22000085440000000957 (Лот 1), 22000085440000000958 (Лот 1), 22000085440000000959 (Лот 1);

- 18 января 2024 года без объявления цены (дата окончания приема заявок – 15 января 2024 года) номера извещений: 22000085440000000960 (Лот 1), 22000085440000000961 (Лот 1);

- 01 февраля 2024 года в форме аукциона в электронной форме (дата окончания приема заявок – 29 января 2024 года) номера извещений: 22000085440000000987 (Лот 1), 22000085440000000986 (Лот 1), 22000085440000000985 (Лот 1), 22000085440000000984 (Лот 1), 22000085440000000971 (Лот 1), 22000085440000000970 (Лот 1), 22000085440000000969 (Лот 1), 22000085440000000968 (Лот 1), 22000085440000000967 (Лот 1), 22000085440000000966 (Лот 1), 22000085440000000965 (Лот 1), 22000085440000000964 (Лот 1), 22000085440000000963 (Лот 1), 22000085440000000962 (Лот 1), 22000085440000000983 (Лот 1), 22000085440000000982 (Лот 1), 22000085440000000981 (Лот 1), 22000085440000000980 (Лот 1), 22000085440000000979 (Лот 1), 22000085440000000978 (Лот 1), 22000085440000000977 (Лот 1), 22000085440000000976 (Лот 1), 22000085440000000975 (Лот 1), 22000085440000000974 (Лот 1), 22000085440000000973 (Лот 1), 22000085440000000972 (Лот 1);

- 02 февраля 2024 года без объявления цены (дата окончания приема заявок – 30 января 2024 года) номера извещений: 22000085440000001029 (Лот 1), 22000085440000001028 (Лот 1), 22000085440000001027 (Лот 1), 22000085440000001026 (Лот 1), 22000085440000001025 (Лот 1), 22000085440000001024 (Лот 1);

- 07 февраля 2024 года в форме аукциона в электронной форме (дата окончания приема заявок – 26 января 2024 года) номера извещений: 22000085440000001017 (Лот 1), 22000085440000001016 (Лот 1), 22000085440000001015 (Лот 1), 22000085440000001014 (Лот 1), 22000085440000001013 (Лот 1), 22000085440000001003 (Лот 1), 22000085440000001001 (Лот 1), 22000085440000000996 (Лот 1), 22000085440000000997 (Лот 1), 22000085440000000998 (Лот 1), 22000085440000001002 (Лот 1), 22000085440000000999 (Лот 1), 22000085440000000995 (Лот 1), 22000085440000000994 (Лот 1), 22000085440000000993 (Лот 1), 22000085440000000991 (Лот 1), 22000085440000001000 (Лот 1), 22000085440000000992 (Лот 1), 22000085440000000990 (Лот 1), 22000085440000000989 (Лот 1), 22000085440000000988 (Лот 1);

- 08 февраля 2024 года в форме аукциона в электронной форме (дата окончания приема заявок – 29 января 2024 года) номера извещений: 22000085440000001012 (Лот 1), 22000085440000001011 (Лот 1), 22000085440000001010 (Лот 1), 22000085440000001009 (Лот 1), 22000085440000001008 (Лот 1), 22000085440000001007 (Лот 1), 22000085440000001006 (Лот 1), 22000085440000001023 (Лот 1), 22000085440000001005 (Лот 1), 22000085440000001004 (Лот 1), 22000085440000001022 (Лот 1), 22000085440000001021 (Лот 1), 22000085440000001020 (Лот 1), 22000085440000001019 (Лот 1), 22000085440000001018 (Лот 1);

В соответствии с пунктом 2.1. Документации об аукционе в электронной форме - «Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее –ГК РФ), постановлением 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» (далее – Единые требования), Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы Распоряжение от 21.06.2019 № 23660 «О даче согласия ГБУ «Жилищник района Северный» на совершение сделок по продаже машино-мест» и приказом Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» от 13.03.2023 №87 «Об организации и проведении торгов в форме аукциона по реализации машиномест, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный».

В соответствии с пунктом 2.1. Документации о проведении продажи без объявления цены – «Продажа имущества без объявления цены в электронной форме проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), постановлением 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» (далее - Единые требования), распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 19 апреля 2023 г. №23788 «О согласовании ГБУ «Жилищник района Северный» совершении сделок по продаже машино-мест» и Приказа Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» от 12 октября 2023 г. №340 «О проведении торгов без объявления цены по продаже машино-мест, переданных в оперативное управление ГБУ «Жилищник района Северный».

Считаю, что организатором торгов при организации торгов по указанным выше извещениям допущены существенные нарушения нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок проведения торгов.

1. В соответствии с пунктом 3 статьи 307 Гражданского кодекса РФ - При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, **взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.**

Согласно пункту 1 статьи 447 Гражданского кодекса РФ - Договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ - Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение 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.

Согласно пункту 5.1.1. «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» наименование объекта, его место расположения, описание объекта, **информацию о состоянии объекта**, в том числе фотоматериалы, отражающие внешний облик и состояние объекта, технические характеристики объекта, в том числе площадь объекта, этажность, год постройки, процент износа помещения, здания, строения или сооружения, информацию о том, является ли объект объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия, земельным участком, в границах которого находится объект археологического наследия, если предмет торгов является таким объектом.

При этом данная информация должна быть достоверной и достаточной для принятия потенциальным участником торгов решения об участии в торгах.

В документации о проведении торгов в форме аукциона в электронной форме организатором торгов в пункте 2.2. в графе характеристика объекта указано – «Объект гаражного назначения – 5-ти этажный многоуровневый паркинг площадью 9145 кв. м., год постройки – 2016 (77:02:0025017:5375) материал внешних стен – смешанные, процент износа – 10%, **физическое состояние здания – хорошее**, состояние отделки помещений – хорошее (**по данным отчета об оценке имущества**), объектом культурного наследия не является», в графе «Степень технического обустройства» указано «Электричество – есть, лифт – отсутствует, отопление – отсутствует (**по данным отчета об оценке имущества**)»

Также в документации в пункте 2.3. указано, что цена объектов определена по данным Отчета об оценке имущества от 30.11.23 № 22-08-74-3.

К извещениям о проведении торгов в форме аукциона в электронной форме приложен ОТЧЕТ № 22-08-74-2 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости – машино-мест в количестве 224-х штук находящиеся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района «Северный» расположенных в здании многоуровневого паркинга по адресу: гор. Москва, МКАД, 82 км, вл. 3, кадастровый номер здания 77:02:0025017:5375 выполненный ООО ЭЮБ «ГАРБОР».

На страницах 47-48 в таблице 3 указанного отчета оценщик приводит «Краткие характеристики оцениваемых объектов», и по данным **ВИЗУАЛЬНОГО ОСМОТРА** указывает, что «Физическое состояние здания» - **хорошее**, «Процент износа» - 10 %.

Далее на странице 52 указанного отчета оценщик указывает – **«ВЫВОДЫ:** Оцениваемое имущество находится в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Северный», что подтверждается **РАСПОРЯЖЕНИЯМИ** Департамента городского имущества гор. Москвы от 14.12.2018.

Оцениваемые машино-места расположены на 5 (пяти) этажах здания многоуровневого паркинга. Здание паркинга построено в 2016-м году, **здание находится в удовлетворительном состоянии.** Физический износ здания **принимается равным 10%».**

**Таким образом, организатором торгов информация о физическом состоянии объекта в разделах 2.2. документации указана исходя из данных Отчета об оценке от 30.11.23 № 22-08-74-3.**

Вместе с тем, в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - Для целей настоящего Федерального закона под **оценочной деятельностью** понимается **профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.**

В соответствии со статьей 4 данного закона - Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

В соответствии с пунктами 1, 2 **ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV)»** - Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон). Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и



оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку. Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.

В соответствии с пунктом 8 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО N 7)» - Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в общих стандартах оценки ФСО I - ФСО VI информацию - характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

В соответствии с ГОСТ 31937-2011 «ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. ПРАВИЛА ОБСЛЕДОВАНИЯ И МОНИТОРИНГА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ» - «4.1. Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят силами специализированных организаций, оснащенных современной приборной базой и имеющих в своем составе высококвалифицированных и опытных специалистов».

Согласно пункту 5.1.1. указанного ГОСТа – «5.1.1. Цель комплексного обследования технического состояния здания (сооружения) заключается в определении действительного технического состояния здания (сооружения) и его элементов, получении количественной оценки фактических показателей качества конструкций (прочности, сопротивления теплопередаче и др.) с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ по капитальному ремонту или реконструкции.»

В соответствии с п. 5.1.7. указанного ГОСТа – «5.1.7. Обследование технического состояния зданий (сооружений) должно проводиться в три этапа: 1) подготовка к проведению обследования; 2) предварительное (визуальное) обследование; 3) детальное (инструментальное) обследование».

Таким образом, исходя из определенной специфики оценочной деятельности, а также специальной компетенции оценщика, характеристики объекта оценки, его состояния, процент износа оценщиком не могут определяться, ввиду отсутствия у него специальных знаний.

Кроме того, согласно ГОСТ 31937-2011 обследование технического состояния недвижимого имущества проводится в три этапа, и определить техническое состояние недвижимого имущества на основе лишь **ПЕРДВАРИТЕЛЬНОГО (ВИЗУАЛЬНОГО) ОСМОТРА НЕВОЗМОЖНО**, а требуется **ДЕТАЛЬНОЕ (ИНСТРУМЕНТАЛЬНОЕ) ОБСЛЕДОВАНИЕ**.

Определение физического износа объекта недвижимости определяется с применением МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404, в соответствии с которой физическое состояние объекта недвижимости определяется, среди прочего, и в зависимости от процента износа объекта недвижимости.

Ввиду того, то оценщик проводивший оценку и подготовивший отчет об оценке от 30.11.23 № 22-08-74-3, не является специалистом в области строительства, состояние здания им определено исключительно путем визуального осмотра, указанные им данные о состоянии оцениваемого объекта и процента износа не являются достоверными, ввиду чего определенная им рыночная стоимость объектов оценки также является недостоверной.

По результатам строительно-технической экспертизы объекта: «Многоуровневой 5-ти этажной парковки площадью 9000 кв. м», расположенной по адресу: г. г. Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3 выполненной по инициативе подателя жалобы ООО «ЦЕНТР СУДЕБНЫХ И НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТИЗ «ИНДЕКС» подготовлен ОТЧЕТ № 0027-С-23.

Согласно выводам эксперта по результатам проведенных исследований, экспертом сделан вывод, что: «общее техническое состояние многоуровневой 5-ти этажной парковки, расположенной по адресу: г. Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3 экспертом оценивается как «неудовлетворительное». Дальнейшая эксплуатация объекта возможна после выполнения работ текущего (капитального) ремонта».

Также экспертом составлена сводная таблица, отражающая техническое состояние объекта:

Строительные конструкции	Физический износ, %	Текущее состояние
Основания и фундаменты	от 61 до 80 %	Неудовлетворительное (глубокие трещины)

Стеновые конструкции	от 51 до 60 %	Неудовлетворительное (глубокие трещины, сколы)
Внутренние опоры (колонны, столбы)	от 41 до 60 %	Неудовлетворительное (глубокие трещины, сколы)
Перекрытия и покрытия	от 51 до 80 %	Неудовлетворительное (следы протечек, трещины)
Полы	от 41 до 60 %	Неудовлетворительное, в части финишного покрытия
Кровля	от 61 до 80 %	Неудовлетворительное, в части гидроизоляции
Отделочные покрытия	от 61 до 80 %	Неудовлетворительное (глубокие трещины, выбоины, следы протечек)
Лестницы и площадки		Удовлетворительное
Окна, двери		Отсутствуют
Инженерное оборудование		Не осматривалось

Кроме того, экспертом указано, что *«по совокупности выявленных в ходе осмотра дефектов, связанных с естественным износом за долгие годы эксплуатации, общее техническое состояние многоуровневой 5-ти этажной парковки экспертом оценивается как «неудовлетворительное». Согласно сведениям из Таблицы 1, приведенной в исследовательской части настоящего отчета, диапазон физического износа составляет от 50 до 80 %».*

Согласно ЗАКЛЮЧЕНИЮ О СООТВЕТСТВИИ ОБЪЕКТА ТРЕБОВАНИЯМ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ от 20 ноября 2023 года, выполненному ООО «Экспертный центр «НОР» с целью определения соответствия продаваемых объектов требованиям пожарной безопасности:

*«В кровле здания имеются протечки, в результате которых покрытие пола этажей при отрицательной температуре наружного воздуха образует ледяную корку, которая не обеспечивает безопасную эвакуацию людей при пожаре и затрудняет движение транспортных средств, что повышает опасность для присутствующих на объекте людей.*

*Объект защиты не в полной мере соответствует требованиям пожарной безопасности на основании ч.1 ст.6 Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Безопасность жизни и здоровья людей на обследуемом объекте не обеспечивается.*

*Для приведения объекта в соответствие с требованиями пожарной безопасности и обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан рекомендуется выполнить мероприятия, указанные в таблице 1, а также устранить протечки в кровле и не допускать образования скользкого покрытия пола».*

Определение действительного состояния оцениваемого объекта недвижимости и его процента износа и использование данной информации в процессе оценки объекта недвижимости имеет определяющее, ключевое значение для правильного определения рыночной цены объекта недвижимости.

В соответствии с пп. Д) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» - «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: **При применении качественных методов оценка недвижимости** выполняется путем изучения взаимосвязей, **выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами** или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении **метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.** При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Согласно пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» - «Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, **состояние объектов капитального строительства**, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики».

То есть при применении сравнительного подхода к оценке оценщик может сравнивать объект оценки с идентичными объектами аналогами, либо применять коэффициенты в зависимости от различий объекта оценки и объекта аналога.

В Отчете об оценке от 30.11.23 № 22-08-74-3 оценщик сравнивает оцениваемые объекты с объектами аналогами, состояние которых определяется как «ХОРОШЕЕ», и не учитывает корректировки на различие технического состояния, хотя в действительности, по результатам строительно-технической экспертизы, состояние объектов оценки характеризуется как «НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ».

Вместе с тем, в «Справочнике оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Л.А. Лейфера приведены следующие коэффициенты корректировок цены оцениваемого объекта и объекта аналога в зависимости от состояния сравниваемых объектов:

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская  
недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для  
сравнительного подхода. Полная версия.

### Матрицы коэффициентов

Таблица 250. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов в различном физическом состоянии, данные по Москве и Московской области.

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,25	1,94
	удовл.	0,80	1,00	1,55
	неудовл.	0,51	0,64	1,00

Таким образом, цена оцениваемого объекта в «удовлетворительном» состоянии должна быть меньше цены объекта аналога в «хорошем» состоянии на 20 %, а цена оцениваемого объекта в «неудовлетворительном» состоянии должна быть меньше объекта аналога в «хорошем» состоянии на 49 %.

Таким образом, в результате неверного определения оценщиком при определении цены продаваемых на торгах объектов недвижимости, физического состояния объекта оценки и его процента износа, и не применении оценщиком соответствующий корректировок при определении цены объектов сравнительным подходом, оценка продаваемых объектов недвижимости выполнена неверно.

Заявитель жалобы обратился в ООО «Объединенное Экспертное содружество» с заданием о проведении оценки продаваемых машино-мест по состоянию на 25 сентября 2023 года, с учетом технического состоянию объектов оценки, установленного в ОТЧЕТЕ № 0027-С-23 от 23 ноября 2023 года по результатам строительно-технической экспертизы объекта: «Многоуровневой 5-ти этажной парковки площадью 9000 кв. м», расположенной по адресу: г. Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3» и ЗАКЛЮЧЕНИИ О СООТВЕТСТВИИ ОБЪЕКТА ТРЕБОВАНИЯМ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ от 20 ноября 2023 года.

По результатам проведенной оценки был подготовлен Отчет № 0037-ОН-23 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: 227 машиномест, расположенных в здании многоуровневого паркинга по адресу: г. Москва, МКАД, 82-й км., вл. 3, в соответствие с которым рыночная стоимость объектов торгов, определенная с учетом действительного состояния объекта и процента износа, существенно ниже начальной продажной цены объектов, указанной в извещениях о проведении торгов.



Организатору торгов – ГБУ города Москвы «Жилищник района Северный» достоверно известно о действительном техническом состоянии и проценте износа продаваемых объектов, так как действия организатора торгов обжаловались в Московское УФАС (дело № 077/07/00-16436/2023, дело № 077/07/00-16147), ОТЧЕТ № 0027-С-23 от 23 ноября 2023 года по результатам строительно-технической экспертизы объекта: «Многоуровневой 5-ти этажной парковки площадью 9000 кв. м», расположенной по адресу: г. Москва, дор. МКАД, 82-й км, вл. 3» и ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОБЪЕКТА ТРЕБОВАНИЯМ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ от 20 ноября 2023 года прикладывались к жалобе и направлялись ГБУ города Москвы «Жилищник района Северный».

Таким образом, организатор торгов, обладая, на момент публикации извещений о проведении торгов, исчерпывающей информацией о техническом состоянии объектов, проценте износа, о необходимости выполнения ремонта здания, о небезопасности его использования, не выполняет необходимые мероприятия для проверки технического состояния здания путем привлечения компетентных в области строительства специалистов и осознанно указывает в извещениях о проведении торгов недостоверную информацию.

**Ввиду изложенного, считаю, что Организатор торгов – ГБУ города Москвы «Жилищник района Северный» при проведении торгов по вышеуказанным извещениям в документации о проведении торгов указал недостоверную информацию о техническом состоянии объектов торгов, их проценте износа, а также организатором торгов неверно определена начальная цена продажи объектов торгов, что существенным образом нарушает права и интересы потенциальных участников торгов, так как вводит их в заблуждение относительно действительного технического состояния объекта торгов, их реальной рыночной цены.**

**2. Извещения о проведении торгов, а также Документация, приложенная к извещениям, не содержит информации о земельном участке, на котором расположены продаваемые объекты недвижимости, и информации о правах каких-либо лиц на данный земельный участок.**

В соответствии с п. 2, п. 3 ст. 448 Гражданского кодекса РФ, 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. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с п. 1, п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В соответствии со ст. 554 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. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Согласно позиции Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенной в Постановлении Президиума от 05.04.2012 N 16311/11 по делу № А40-7557/11-152-86, поскольку размещение информации преследует цель привлечения более широкого круга потенциальных покупателей, желающих приобрести реализуемые объекты недвижимости с публичных торгов, суды при проверке полноты сведений о них, должны были также принять во внимание положения статьи 554 Гражданского кодекса об определении предмета в договоре продажи недвижимости. Данная норма предусматривает, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

С учетом норм ГК РФ, проект договора купли-продажи недвижимости должен содержать сведения о земельном участке, определяющие расположение объекта на соответствующем земельном участке.

Для целей реализации недвижимого имущества необходимым и достаточным является включение в сообщение описания объекта недвижимого имущества: характеристик, позволяющих определенно установить недвижимое имущество; характеристик, позволяющих определить расположение предмета торгов на соответствующем земельном участке.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» такой характеристикой является кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

Кадастровый номер содержит отсылку к государственному кадастру недвижимости, информационному ресурсу, с помощью которого заинтересованное лицо может получить необходимую информацию об объекте недвижимости, в частности при его определении в качестве объекта права собственности, проверки наличия иных прав на него. В отсутствие сведений о кадастровом номере потенциальные участники торгов лишены возможности не только получить интересующие их сведения о земельных участках и иных объектах недвижимости, но и проверить достоверность сведений, изложенных в публикациях.

Также в соответствии со статьей 12 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» - Имущество, предназначенное для удовлетворения общих потребностей собственников машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе, **находится в общей долевой собственности собственников машино-мест, нежилых помещений в этом гаражном комплексе** (далее - общее имущество в гаражном комплексе).

Согласно пункту 2 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» - Земельный участок, занятый соответствующим гаражным комплексом и необходимый для его использования, в том числе для обеспечения безопасной эксплуатации гаражного комплекса, **входит в состав общего имущества в гаражном комплексе** (с учетом особенностей, предусмотренных частью 3 настоящей статьи).

В соответствии с пунктом 5.4.8. 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» - Документация о торгах, помимо информации и сведений, содержащихся в информационном сообщении (извещении) о проведении торгов, должна содержать: Копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества на заключение договора, предусматривающего переход прав в отношении имущества.

Отсутствие информации о расположении предмета торгов на соответствующем земельном участке не позволяет надлежащим образом идентифицировать предмет торгов, что нарушает права и законные интересы потенциальных участников торгов, прежде всего, право на получение достоверных сведений о предмете торгов, его характеристиках, а так как в соответствии с законодательством к покупателю машино-места переходит право общей долевой собственности на общее имущество гаражного комплекса, в том числе и на земельный участок, отсутствие информации о правах иных лиц, или обременениях на земельный участок, отсутствие информации о согласии или несогласии собственника земельного участка о передаче прав на него покупателям машино-мест, также существенным образом нарушает права и законные интересы потенциальных участников торгов, что влечет ограничение круга потенциальных участников торгов.

Вместе с тем, несмотря на отсутствие указанной выше информации в информационном сообщении и документации о проведении торгов, приложенный к извещениям проект договора купли-продажи содержит пункт 8.2. следующего содержания – «На момент подписания Договора Покупатель ознакомился с техническим состоянием, характеристиками, существующей планировкой, документацией на имущество и правами на земельный участок, расположенный под Имуществом, и претензий к Продавцу не имеет».

Считаю, что сокрытие организатором торгов информации о земельном участке, на котором расположены продаваемые объекты недвижимости, правах и ограничениях (обременениях) на него, и включение в проект договора условий пункта 8.2. об ознакомлении покупателя с правами на земельный участок до подписания договора, является способом ухода от ответственности организатора торгов в случае наличия у потенциальных участников и победителей торгов претензий к организатору, связанных с невозможностью эксплуатации предмета торгов, по причине наличия у каких-либо лиц прав на земельный участок на котором расположен гаражный комплекс.



3. Приложенный к извещениям проект договора купли-продажи нарушает положения Гражданского кодекса Российской Федерации, а также пункта 5.9. Единых требований, запрещающих включение в документацию о торгах неоднозначных требований, предполагающих двоякое толкование.

В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации - Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами **передаточному акту или иному документу о передаче**. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В соответствии с пунктом 4.1.1. Проекта договора купли-продажи «Продавец обязан Передать Покупателю Имущество в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательства по оплате Имущества в полном объеме, при этом Сторонами подписывается акт о приеме-передаче. В случае не подписания Покупателем акта о приеме-передаче, представленного Продавцом **в установленный настоящим пунктом срок**, и отсутствия мотивированного отказа в принятии Имущества, Продавец по истечении 2 (Двух) рабочих дней с момента истечения срока, **установленного пунктом 4.2.2. настоящего Договора, имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке.**

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 8.2. Проекта договора – **«На момент подписания Договора Покупатель ознакомился с техническим состоянием, характеристиками, существующей планировкой, документацией на Имущество и правами на земельный участок, расположенный под Имуществом, и претензий к Продавцу не имеет».**

Ввиду того, что согласно пункту 4.1.1. договора, передача имущества осуществляется после исполнения Покупателем обязанности по оплате цены договора в полном объеме, наличие в тексте договора пункта 8.2. фактически лишает Покупателя возможности мотивированно отказаться от принятия имущества от Продавца.

Также пункт 4.1.1. и пункт 8.2. содержат неоднозначные условия противоречащие друг другу, вводящие потенциального покупателя в заблуждение относительно момента принятия имущества и предъявления продавцу претензий относительно недостатков имущества.

Кроме того, согласно пункту 12 Документации - «Договор купли-продажи имущества заключается в срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов аукциона, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона. При уклонении или **отказе Победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества**, Победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается. Решение о признании Победителя аукциона уклонившимися от подписания договора оформляется соответствующим протоколом, который подписывается членами Аукционной комиссии и размещается на официальных сайтах торгов и электронной площадке не позднее следующего рабочего дня после его подписания».

Таким образом, у победителя торгов имеется обязанность заключить договор, в той форме, которая приложена к извещению о проведении торгов, не позднее 20 дней с даты подведения итогов торгов.

При этом в случае, если в период с даты подведения итогов торгов до даты подписания договора в предмете торгов возникнут какие-либо недостатки, победитель торгов фактически лишен возможности отказаться от подписания договора под угрозой потери задатка, а также лишен возможности заявить о выявленных недостатках при подписании акта приема-передачи (так как подписывая договор уже согласился с состоянием предмета торгов).

На основании изложенного,

**ПРОШУ:**

1. Осуществить проверку соответствия действующему законодательству Российской Федерации действий ГБУ города Москвы «Жилищник района Северный:

при  
проведении торгов по извещениям: - 22000085440000000950 (Лот 1), 22000085440000000951 (Лот 1),  
22000085440000000952 (Лот 1), 22000085440000000953 (Лот 1), 22000085440000000954 (Лот 1),  
22000085440000000955 (Лот 1), 22000085440000000956 (Лот 1), 22000085440000000957 (Лот 1),

\* 22000085440000000958 (Лот 1), 22000085440000000959 (Лот 1); 22000085440000000960 (Лот 1),  
22000085440000000961 (Лот 1); 22000085440000000987 (Лот 1), 22000085440000000986 (Лот 1),  
22000085440000000985 (Лот 1), 22000085440000000984 (Лот 1), 22000085440000000971 (Лот 1),  
22000085440000000970 (Лот 1), 22000085440000000969 (Лот 1), 22000085440000000968 (Лот 1),  
22000085440000000967 (Лот 1), 22000085440000000966 (Лот 1), 22000085440000000965 (Лот 1),  
22000085440000000964 (Лот 1), 22000085440000000963 (Лот 1), 22000085440000000962 (Лот 1),  
22000085440000000983 (Лот 1), 22000085440000000982 (Лот 1), 22000085440000000981 (Лот 1),  
22000085440000000980 (Лот 1), 22000085440000000979 (Лот 1), 22000085440000000978 (Лот 1),  
22000085440000000977 (Лот 1), 22000085440000000976 (Лот 1), 22000085440000000975 (Лот 1),  
22000085440000000974 (Лот 1), 22000085440000000973 (Лот 1), 22000085440000000972 (Лот 1);  
22000085440000001029 (Лот 1), 22000085440000001028 (Лот 1), 22000085440000001027 (Лот 1),  
22000085440000001026 (Лот 1), 22000085440000001025 (Лот 1), 22000085440000001024 (Лот 1);  
22000085440000001017 (Лот 1), 22000085440000001016 (Лот 1), 22000085440000001015 (Лот 1),  
22000085440000001014 (Лот 1), 22000085440000001013 (Лот 1), 22000085440000001003 (Лот 1),  
22000085440000001001 (Лот 1), 22000085440000000996 (Лот 1), 22000085440000000997 (Лот 1),  
22000085440000000998 (Лот 1), 22000085440000001002 (Лот 1), 22000085440000000999 (Лот 1),  
22000085440000000995 (Лот 1), 22000085440000000994 (Лот 1), 22000085440000000993 (Лот 1),  
22000085440000000991 (Лот 1), 22000085440000001000 (Лот 1), 22000085440000000992 (Лот 1),  
22000085440000000990 (Лот 1), 22000085440000000989 (Лот 1), 22000085440000000988 (Лот 1);  
22000085440000001012 (Лот 1), 22000085440000001011 (Лот 1), 22000085440000001010 (Лот 1),  
22000085440000001009 (Лот 1), 22000085440000001008 (Лот 1), 22000085440000001007 (Лот 1),  
22000085440000001006 (Лот 1), 22000085440000001023 (Лот 1), 22000085440000001005 (Лот 1),  
22000085440000001004 (Лот 1), 22000085440000001022 (Лот 1), 22000085440000001021 (Лот 1),  
22000085440000001020 (Лот 1), 22000085440000001019 (Лот 1), 22000085440000001018 (Лот 1);

**ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. Лотовая документация по извещению 22000085440000000984 (Лот 1) (аукцион).
2. Лотовая документация по извещению 22000085440000001024 (Лот 1) (продажа без объявления цены).
3. Проект договора купли-продажи.
4. Копия ОТЧЕТА № 0027-С-23 от 23 ноября 2023 года по результатам строительно-технической экспертизы объекта: «Многоуровневой 5-ти этажной парковки площадью 9000 кв. м», расположенной по
5. Копия ЗАКЛЮЧЕНИЯ О СООТВЕТСТВИИ ОБЪЕКТА ТРЕБОВАНИЯМ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ от 20 ноября 2023 года.
6. Копия Отчета № 0037-ОН-23 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: 227 машиномест, расположенных в здании многоуровневого паркинга по адресу
7. Копия Отчета об оценке от 30.11.23 № 22-08-74-3.