

1. УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ПО Г. МОСКВЕ

2. ГБУ ГОРОДА МОСКВЫ «ЖИЛИЩНИК РАЙОНА СЕВЕРНЫЙ»

3. АО «ЕДИНАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА»
(ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА «РОСЭЛТОРГ»)

от гражданина РФ Мачалина Олега Александровича,

ЖАЛОБА

НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Жилищник района Северный» (ГБУ «Жилищник района Северный») на сайтах www.torgi.gov.ru, <https://www.roseltorg.ru> размещены извещения о проведении продажи имущества, находящегося в оперативном управлении государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» (ГБУ «Жилищник района Северный») без объявления цены в электронной форме по адресу:

электронной площадке АО «ЕЭТП» (Торговая площадка «РОСЭЛТОРГ»), номера извещений:
- №№ 22000085440000000884 (Лот 1), 22000085440000000883 (Лот 1), 22000085440000000882 (Лот 1), 22000085440000000881 (Лот 1), 22000085440000000916 (Лот 1), 22000085440000000915 (Лот 1), 22000085440000000880 (Лот 1), дата окончания приема заявок – 22 ноября 2023 года, дата подведения итогов продажи без объявления цены – 27 ноября 2023 года;

В соответствии с пунктом 2.1. Документации о проведении продажи имущества, находящегося в оперативном управлении государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» (ГБУ «Жилищник района Северный») без объявления цены в электронной форме, приложенной к указанным извещениям – «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».

1. Согласно пункту 5.1.1. указанных Единых требований - Информационное сообщение (извещение) о проведении торгов (за исключением торгов по продаже акций хозяйственных обществ, принадлежащих на праве

собственности городу Москве, или долей города Москвы в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью) должно содержать:

«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».

В п. 2.2 Документации о проведении продажи имущества, находящегося в оперативном управлении государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» (ГБУ «Жилищник района Северный») без объявления цены в электронной форме, которая приложена к каждому из указанных выше извещений, в графе «Степень технического обустройства здания» указано – **«Здание оборудовано электроснабжением»**, а в графе «Характеристика объекта (этажность, год постройки, процент износа)» указано – «5 этажей, 2016 год постройки, **процент износа – нет данных (по данным Отчета об оценке имущества)**»

Таким образом, Документация о проведении продажи имущества без объявления цены, которая приложена к каждому из указанных выше извещений, не содержит объективные и полные технические характеристики объекта, такие как – наличие, либо отсутствие в помещении и здании систем водоснабжения, водоотведения, освещения, пожаротушения, охранных систем и барьерных ограждений, наличие в помещении и здании каких-либо повреждений, дефектов и т.д..

Указание в документации об оборудовании здания электроснабжением не отражает в полном объеме технические характеристики объекта.

Процент износа как помещения (машино-места), так и в целом здания в документации также не указан.

Процент износа объекта недвижимого имущества определяется исходя из фактического технического состояния, даты постройки и должен определяться и указываться в виде числового значения (к примеру, процент износа – 30%).

Указание в документации на то, что по данным Отчета об оценке нет данных о проценте износа, не является соблюдением требований п. 5.1.1. Единых требований. Кроме того, при проведении оценки стоимости недвижимого имущества специалистом-оценщиком определяется рыночная стоимость объекта оценки, а не техническое состояние объекта оценки.

Указание процента износа является прямым требованием пункта 5.1.1. Единых требований, как необходимая и неотъемлемая характеристика объекта продаж.

Кроме того, информация о проценте износа объекта продаж является важнейшим фактором при определении участником продаж максимально возможной цены, которую участник продаж может предложить за продаваемый объект.

Не указание процента износа, существенным образом лишает возможности участников продаж, сформировать объективное представление о техническом состоянии объекта продаж и определить цену по которой участник продаж готов приобрести объект.

Также в документации не указано является ли продаваемый объект объектом культурного наследия.

Решением комиссии Московского УФАС по делу № 077/07/00-12328/2023 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров от 25.09.2023 года по жалобе на действия ГБУ «Жилищник района Северный» (далее также — Организатор торгов) при проведении аукционов в электронной форме по продаже нежилых помещений (машино-мест) находящихся в оперативном управлении Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» по извещениям о проведении аукционов №№ извещения № 22000085440000000310, лот № 1, № 22000085440000000311, лот № 1, № 22000085440000000312, лот № 1, № 22000085440000000313, лот № 1, № 22000085440000000314, лот № 1, № 22000085440000000251, лот № 1, № 22000085440000000315, лот № 1, № 22000085440000000252, лот № 1, № 22000085440000000269, лот № 1, № 22000085440000000270, лот № 1, № 22000085440000000316, лот № 1, № 22000085440000000322, лот № 1, № 22000085440000000323, лот № 1, № 22000085440000000324, лот № 1, № 22000085440000000325, лот № 1, № 22000085440000000327, лот № 1, № 22000085440000000328, лот № 1, № 22000085440000000329, лот № 1, № 22000085440000000377, лот № 1, № 22000085440000000171, лот № 1, № 22000085440000000329, лот № 1, № 22000085440000000173, лот № 1, № 22000085440000000174, лот № 1, № 22000085440000000172, лот № 1, № 22000085440000000176, лот № 1, № 22000085440000000177, лот № 1, № 22000085440000000175, лот № 1, № 22000085440000000179, лот № 1, № 22000085440000000180, лот № 1, № 22000085440000000317, лот № 1) по аналогичным доводам, было установлено, что в документациях не

содержится информации, предусмотренной пунктом 5.1.1 Единых требований, в том числе, состояние объекта, процент износа и т. д.

Также в данном решении указано - «Комиссия отмечает, что в данном случае Организатором торгов не представлена достоверная информация о техническом состоянии имущества и, соответственно, не доведена указанная информация до потенциальных участников, что является нарушением пункта 5.1.1 Единых требований».

Технические характеристики объекта торгов, в документации о торгах по извещениям, которые были предметом жалобы, описаны аналогичным образом, как и в извещениях - №№ 22000085440000000884 (Лот 1), 22000085440000000883 (Лот 1), 22000085440000000882 (Лот 1), 22000085440000000881 (Лот 1), 22000085440000000916 (Лот 1), 22000085440000000915 (Лот 1), 22000085440000000880 (Лот 1).

На основании изложенного считаю, что в действиях организатора Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» при проведении продажи без объявления цены в электронной форме по извещениям №№ 22000085440000000884 (Лот 1), 22000085440000000883 (Лот 1), 22000085440000000882 (Лот 1), 22000085440000000881 (Лот 1), 22000085440000000916 (Лот 1), 22000085440000000915 (Лот 1), 22000085440000000880 (Лот 1) имеются нарушения п. 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», утвержденных Постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП.

2. В соответствии с пунктом 4.6. Единых требований – «При осуществлении продажи государственного имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, без объявления цены в информационном сообщении о проведении продажи указывается экономически целесообразная цена реализации объекта, обеспечивающая экономическую эффективность отчуждения объекта имущества. Экономически целесообразная цена реализации объекта устанавливается в размере двух задатков, предусмотренных информационным сообщением о проведении продажи объекта».

Также в соответствии с пунктом 5.1.17 Единых требований – «Информационное сообщение (извещение) о проведении торгов (за исключением торгов по продаже акций хозяйственных обществ, принадлежащих на праве собственности городу Москве, или долей города Москвы в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью) должно содержать:

Экономически целесообразную цену реализации объекта, обеспечивающую экономическую эффективность отчуждения объекта имущества в случае проведения продажи имущества без объявления цены. Экономически целесообразная цена реализации объекта устанавливается в размере двух задатков».

В документации о проведении продаж имущества, находящегося в оперативном управлении государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» (ГБУ «Жилищник района Северный») без объявления цены в электронной форме в разделе 1 «Основные термины» в абз. 13 указано - «Целесообразная цена реализации объекта – цена, составляющая не менее двукратного размера задатка, предусмотренного документацией».

Под ценой принято понимать выраженную в числовом значении денежную сумму, в связи с чем, информация, указанная в абз.13 раздела 1 документации, ценой не является, а является способом определения такой цены.

Вместе с тем, Целесообразная цена реализации объекта – это цена ниже которой реализация объекта продаж не может быть осуществлена, то есть участник продаж без объявления цены не может указать в заявке цену покупки ниже целесообразной цены реализации объекта.

Согласно пункту 8.2. Документации о проведении продажи без объявления цены указано, что к участию в продаже без объявления цены в электронной форме не допускаются - Претенденты в случае, если: в составе заявки представлено ценовое предложение ниже целесообразной цены реализации объекта, предусмотренной пунктом 1 документации.

Не указание в документации о проведении продаж имущества без объявления цены конкретной суммы, которая является целесообразной ценой реализации объекта, для каждого потенциального участника продаж без объявления цены создает неопределенность, что существенным образом отражается на правах участников продаж, что может привести (в случае если участник торгов укажет в заявке предлагаемую цену меньше, чем целесообразная цена реализации объекта) к необоснованному сокращению круга участников торгов.

В соответствии с пунктом 5.9. Единых требований - Не допускается включать в документацию о торгах неоднозначные требования, предполагающие возможность двоякого толкования, а также основания недопуска к участию в торгах, которые могут привести к необоснованному сокращению круга участников торгов.

Документация о проведении продаж имущества, находящегося в оперативном управлении государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» (ГБУ «Жилищник района Северный») без объявления цены в электронной форме по извещениям №№ 220008544000000884 (Лот 1), 220008544000000883 (Лот 1), 220008544000000882 (Лот 1), 220008544000000881 (Лот 1), 220008544000000916 (Лот 1), 220008544000000915 (Лот 1), 220008544000000880 (Лот 1) экономически целесообразную цену реализации объекта не содержит, в связи с чем считаю, что организатором торгов нарушены положения пунктов 4.6., 5.1.17, 5.9. «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», утвержденных Постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП.

3. В соответствии с пунктом 2.1. Документаций о проведении продажи имущества, находящегося в оперативном управлении государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района северный» (ГБУ «Жилищник района северный»), без объявления цены в электронной форме – 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».

В соответствии с разделом «Основные термины и определения» Документации о проведении продажи имущества без объявления цены - Претендент - лицо, подавшее заявку на участие в продаже, либо лицо, от имени которого подана заявка на участие в продаже, в случае подачи заявки представителем указанного лица.

В соответствии с разделом 6 Документации о проведении продажи имущества без объявления цены, «Исчерпывающий перечень документов, необходимых для участия в продаже без объявления цены, подаваемых путем прикрепления их электронных образов в личном кабинете на электронной площадке, требования к их оформлению» предусмотрен перечень документов, которые необходимо приложить к заявке на участие в продаже, а именно «Для иных физических лиц: копия документа, удостоверяющего личность. Для граждан Российской Федерации - копия общегражданского паспорта Российской Федерации (разворот 2-3 страницы и страница с отметкой о регистрации).

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 1 статьи 26 Гражданского кодекса Российской Федерации - Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, за исключением названных в пункте 2 настоящей статьи, с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя.

В соответствии с пунктом 8.2. Документации о проведении продажи имущества без объявления цены – «К участию в продаже имущества не допускаются претенденты, в том числе в случае, если: документы представлены в количестве, в составе или по форме, не соответствующим требованиям, установленным в документации, либо в представленных документах указаны (имеются) недостоверные сведения.

Таким образом, Документация о проведении продажи без объявления цены не содержат требований к предоставлению документов несовершеннолетними участниками продажи, а также не содержит требований о предоставлении несовершеннолетними участниками согласия законных представителей на участие в продаже и последующее заключение сделки купли-продажи.

То есть, при желании несовершеннолетнего участвовать в продажах без объявления цены по указанным выше извещениям нет определенности в перечне необходимых документов, достаточных для признания несовершеннолетнего лица участником продажи без объявления цены.

В данной ситуации создается правовая неопределенность относительно возможности или невозможности участия несовершеннолетнего гражданина в продаже без объявления цены. Кроме того, в Документации отсутствует перечень документов, которые несовершеннолетний обязан представить для участия в продаже без объявления цены (в частности, не указано о необходимости предоставления согласия законного представителя).

Ввиду изложенного, считаем, что организатором торгов – ГБУ «Жилищник района Северный» нарушаются права несовершеннолетних граждан на участие в торгах по приватизации государственного и муниципального имущества, так как в документации о проведении продаж без объявления цены отсутствует перечень документов, достаточных для участия несовершеннолетнего лица в продажах без объявления цены, что может привести к необоснованному сокращению круга участников торгов, посредством произвольного, необоснованного недопущения к торгам несовершеннолетних лиц.

Согласно пункту 5.9. Единых требований - Не допускается включать в документацию о торгах неоднозначные требования, предполагающие возможность двоякого толкования, а также основания недопуска к участию в торгах, которые могут привести к необоснованному сокращению круга участников торгов.

На основании вышеизложенного считаем, что не указание в Документации о проведении продаж перечня документов, необходимых для участия в продажах несовершеннолетних лиц, нарушает пункт 5.9. Единых требований, а также противоречит пункту 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации и статье 19 Конституции Российской Федерации.

Ввиду того, что Документация о проведении продажи имущества, находящегося в оперативном управлении государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» (ГБУ «Жилищник района Северный») без объявления цены в электронной форме по всем вышеуказанным извещениям является идентичной по своему содержанию, к настоящей жалобе прикладываем копия документации по извещению № 22000085440000000916.

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Осуществить проверку соответствия действующему законодательству Российской Федерации действий ГБУ города Москвы «Жилищник района Северный» (ИНН 9715005109, КПП 771501001, ОГРН 5147746334137, 127204, Российская Федерация, город Москва, линия 9-я Северная, д.1, корпус 1) при проведении продаж без объявления цены по извещениям: №№ 22000085440000000884 (Лот 1), 22000085440000000883 (Лот 1), 22000085440000000882 (Лот 1), 22000085440000000881 (Лот 1), 22000085440000000916 (Лот 1), 22000085440000000915 (Лот 1), 22000085440000000880 (Лот 1).

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копия Документации о проведении продажи имущества, находящегося в оперативном управлении государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Северный» (ГБУ «Жилищник района Северный») без объявления цены в электронной форме по всем вышеуказанным извещениям является идентичной по своему содержанию, к настоящей жалобе прикладываем копия документации по извещению № 22000085440000000916.

2. Копия Решения Московского УФАС по делу № 077/07/00-12328/2023 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров от 25.09.2023 года.

оября 2023 года