

# Общество с ограниченной ответственностью «Каркаде»

Исх. № 21  
От «26» сентября 2023 г.

Управление  
Федеральной  
антимонопольной службы по г. Москве

## Жалоба

15 мая 2015 г. между Департаментом городского имущества города Москвы (далее Арендодатель, ДГИ г. Москвы) и Обществом с ограниченной ответственностью «Каркаде» (далее Арендатор) заключен договор аренды объекта нежилого фонда находящегося в собственности города Москвы (по результатам аукциона) № 00-00209/15.

В соответствии с п. 1.1. вышеуказанного Договора аренды Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью 190,4 кв.м. (этаж 1, пом. VIII, комнаты 1-18), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4.

Согласно п. 2.1. Договора срок действия договора аренды устанавливается с 17 апреля 2015 г. по 17 апреля 2025 г.

Федеральным законом № 159-ФЗ установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в статье 3 названного Закона.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Субъекты малого и среднего предпринимательства, при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

- арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства;

- сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

18.04.2023 г. ДГИ г. Москвы направил в адрес ООО «Каркаде» письмо (исх. № 33-6-314822/23-(0)-3) с предложением реализовать преимущественное право приобретения арендуемого имущества и заключить с ДГИ г. Москвы договор купли-продажи недвижимости,

расположенной по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, с кадастровым номером 77:06:0003013:16877, общей площадью 190,4 кв. м.

Вышеуказанное письмо получено Обществом – 25.04.2023 г.

В силу ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ В случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

Письмом от 25.05.2023 г. (вх. № ДГИ-Э-69858/23) ООО «Каркаде» выразило согласие на реализацию преимущественного права приобретения арендуемого имущества, подписав договор купли-продажи недвижимости с протоколом разногласий.

Согласно ч. 4.1. ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ Течение срока, указанного в части 4 настоящей статьи, приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

26.05.2023 г. Департамент городского имущества города Москвы письмом (исх. № 33-6-314822/23-(0)-6) не согласился с предложенной ООО «Каркаде» ценой недвижимого имущества, отклонил протокол разногласий.

«21» июня 2023 г. ООО «Каркаде» подало в Арбитражный суд города Москвы исковое заявление об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли - продажи нежилого помещения (дело № А40-138612/23-180-1109). Судебное заседание по делу назначено на 15.11.2023 г.

Однако, по состоянию на текущую дату, Обществу с ограниченной ответственностью «Каркаде» стало известно, что 13 сентября 2023 г. нежилое помещение площадью 190,4 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, с кадастровым номером 77:06:0003013:16877, которое арендует ООО «Каркаде» и в отношении которого подано заявление о преимущественном праве покупки помещения, выставлено на Аукцион по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы (торги).

Организатором торгов выступает Департамент города Москвы по конкурентной политике.

Согласно извещению о проведении торгов № 21000005000000015267 опубликованному на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000005000000015267>) нежилое помещение площадью 190,4 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, с кадастровым номером 77:06:0003013:16877 выставлено на продажу под Лотом № 1.

Дата и время начала проведения аукциона – 25.10.2023 г. в 10.00 на электронной торговой площадке <https://www.roseltorg.ru/> в сети Интернет, в соответствии с регламентом ЭТП.

В случае проведения электронного аукциона по продаже Объекта и удовлетворения заявленных в Арбитражном суде города Москвы требований ООО «Каркаде» об урегулировании разногласий, существует риск, что нежилое помещение будет фактически дважды реализовано, что породит полную правовую неопределённость в юридической судьбе вышеуказанного помещения.

Указанная ситуация является недопустимой и противоречит охраняемым Законом принципам равенства участников гражданских правоотношений, стабильности гражданского оборота и определенности правоотношений сторон.

Дополнительно, считаем необходимым отметить, что аукционная документация не содержит информацию о том, что в настоящий момент в отношении вышеуказанного нежилого помещения имеется судебное разбирательство (дело № А40-138612/23-180-1109) из которого следует, что арендатор выразил волеизъявление на реализацию своего преимущественного права в рамках Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и в

настоящий момент в судебном порядке урегулируются разногласия при заключении договора купли-продажи нежилого помещения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 431.2 ГК РФ сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

Согласно пп. 17 п. 3 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, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения: Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения:

**сведения об установлении обременения такого имущества публичным сервитутом и (или) ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом и (или) иными федеральными законами;**

В связи с этим, Общество с ограниченной ответственностью «Каркаде» полагает, что в случае если аукцион будет проведен в назначенное время, арендатор утратит преимущественное право на покупку нежилого помещения, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, в связи с выбытием из собственности ДГИ г. Москвы помещения, а также станет невозможным исполнение решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-138612/23-180-1109.

Дополнительно, Общество полагает, что отсутствие в аукционной документации информации о судебном разбирательстве в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, с кадастровым номером 77:06:0003013:16877 ставят потенциального покупателя в заведомо уязвимое положение по отношению к продавцу и создает ситуацию, в которой покупатель в принципе не сможет реализовать свое приобретенное право.

На основании вышеизложенного, Общество с ограниченной ответственностью «Каркаде»

**Просит Вас**

1. Провести проверку в отношении торгов № 21000005000000015267.
2. Приостановить реализацию нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, этаж № 1, площадь 190,4 кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003013:16877 на торгах.

Приложение:

1. Копия Определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-138612/23-180-1109 от 13 сентября 2023 г.
2. Копия договора аренды № 00-00209/15 от 15.05.2015 г.
3. Копия Извещения о проведении торгов № 21000005000000015267 по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, этаж № 1, площадь 190,4 кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003013:16877.

С уважением,

Генеральный директор

— О.А. Зинов