

№ 21.04.2021 - С. 29

В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Оренбургской области.  
460046, г.Оренбург, ул.Краснознаменная, 22

Заявитель: Индивидуальный предприниматель

проживающая по адресу:

20.04.2021 г.

**Организатор торгов**

(действия которого обязательны):

Комитет по управлению имуществом города  
Оренбурга,

адрес: 460006, Россия, г. Оренбург, ул.  
Терешкиной, д. 39,

Ответственное должностное лицо

+7 (3532) 98-76-89

+7(3532)98-73-53,

адрес электронной почты: koi@admin.orenburg.ru.

**Объявляемые торги:**

Продажа государственного (муниципального)  
имущества и имущества госкомпаний.

Извещение № 301220.0115653/03 (<https://torgi.gov.ru>)

Лот № 2, Нежилое помещение, назначение: нежилое,  
общая площадь 106,5 кв. м, этаж 1, номера на  
подъёмном плане 1, адрес объекта: Оренбургская  
область, г. Оренбург, ул. Промышленная, дом № 5,  
помещение № 1, кадастровый номер:  
56:44:0126002:3681

Начальная (стартовая) цена продажи: лот № 2: 1 756  
292 (один миллион семьсот пятьдесят шесть тысяч  
шестьсот девяносто два) рубля 00 копеек с учётом  
НДС;

Адрес официального сайта (электронной  
платформы), на котором размещена информация о  
закупке: <http://otr.sberbank-ast.ru/>.

Согласно извещению: SBR012-2012300047 (лот № 2),  
Наименование объекта закупки: Электронный аукцион  
на право заключения договора купли-продажи

*Handwritten signature and date*

20.04.2021

**ЖАЛОБА**

на беззаконные действия (бездействия) организатора торгов по организации  
торгов и заключению договора купли-продажи

в результате приватизации муниципального имущества  
электронной формой путем проведения аукциона Комитетом по управлению

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

20 АПР 2021

имуществом города Оренбурга с открытой формой подачи предложений о цене имущества, согласно извещению: SBR012-2012300047 (лот № 2. Электронная торговая площадка <http://utp.sberbank-ast.ru/>), извещение № 301220-0115653/03 от 30 декабря 2020 года, <https://torgi.gov.ru>) и на основании приказа № 1 об итогах аукциона от 08 февраля 2021 я была признана победителем аукциона на приобретение помещения, назначение: нежилое, общая площадь 103,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1, адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Промышленная, дом № 5, помещение № 1, кадастровый номер: 56:44:0126002:3681.

Цена приобретения имущества составляет 2 546 623 (два миллиона пятьсот сорок шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля 40 копеек, в том числе НДС 424 437 (четыреста двадцать четыре тысячи четыреста тридцать семь) рублей 23 копейки.

12 февраля 2021 года мною был подписан договор купли-продажи №012.0221.01021 в электронной форме и перечислено 1 770 927 (один миллион семьсот семьдесят тысяч девятьсот двадцать семь) рублей 77 копеек (за вычетом суммы задатка 351 258,40 руб. за выкуп нежилого помещения) на расчетный счет Продавца (квитанции от 14 февраля 2021 года на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей и 15 февраля 2021 года на сумму 770 927,77 (семьсот семьдесят тысяч девятьсот двадцать семь рублей 77 копеек).

04 марта 2021 года вместе с представителем Комитета по управлению имуществом города Оренбурга мы подали документы на регистрацию сделки купли-продажи в МФЦ г.Оренбурга, после чего мне в здании Комитета на ул.Терешковой были переданы ключи от помещения. Представитель комитета передавать ключи на объекте отказался. Оригинал технической документации на помещение мне передан не был, была предоставлена копия кадастрового паспорта от 14 января 2009 года.

05 марта 2021 года я совместно со специалистами осмотрела помещение, где были выявленные изменения основных характеристик помещения и здания:

1. Комнаты №11, №12 фактически отсутствуют, вместо них имеется одно общее помещение другой площади с одним входом, также из-за перепланировки помещение №10 имеет другую форму и площадь отображенная в кадастровом паспорте,
2. Между комнатами №5 и №7 фактически отсутствует перегородка, отображенная в кадастровом паспорте.
3. Между помещениями №7 и №8 частично снесены перегородки.
4. Дверной проем между помещениями №9 и №10 перенесен.

Таким образом в результате перепланировки изменилась фактическая площадь помещения.

Кроме того, выявлены существенные недостатки, влияющие на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта многоквартирного дома:

1. В помещении №1 в наружной несущей стене фактически имеется окно, выходящее на ул.Промышленная, не отображенное в кадастровом паспорте.

2. Выход из помещения осуществляется на крыльцо с двумя маршевыми лестницами возведённое из бетона и имеющее фундамент на земельном участке. Так как указанное крыльцо только в помещение №1, являющееся предметом аукциона и не обслуживает больше одного помещения, считаем, что оно так же должно быть отображено в кадастровом паспорте, иначе является самовольной постройкой.

В полученной мною в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области экспликации к поэтажному плану строения 1 этажа многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул. Промышленная д.5, так же отсутствует фактическое обозначение указанного крыльца с двумя маршевыми лестницами в помещение №1.

09 марта 2021 года мною было подано заявление в Управление Регистрации по Оренбургской области заявление о приостановке регистрации сделки купли-продажи.

10 марта 2021 года мною на адрес электронной почты приемной Комитета по управлению имуществом города Оренбурга [kui@admin.orenburg.ru](mailto:kui@admin.orenburg.ru) была направлена претензия с требованием о внесении изменений в ЕГРН по площади помещения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области на нежилое помещение, общей площадью 106,5 кв. м, этаж 1, номер на поэтажном плане 1, адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Промышленная, дом № 5, помещение № 1, кадастровый номер: 56:44:0126002:3681, а так же предоставлении в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области технического плана, проектную документацию соответствующей фактической планировке, а так же расположению дверных и оконных проемов, крыльца и маршевых лестниц. В случае не устранения Комитетом по управлению имуществом города Оренбурга допущенных нарушений технического состояния помещения, препятствия внесения изменений в ЕГРН, я требовала расторгнуть договор купли-продажи и денежные средства в сумме 2 122 186,17 (два миллиона сто двадцать две тысячи сто восемьдесят шесть рублей 17 копеек) внесенные в качестве оплаты вернуть мне как покупателю.

На текущий день 19 апреля 2021 года ответ на мою претензию от 10 марта 2021 года Комитет по управлению имуществом города Оренбурга так и не предоставил.

В конце марта Комитетом по управлению имуществом г.Оренбурга с привлечением кадастрового инженера был подготовлен новый план земельного участка, который у учетом перепланировки каким-то образом соответствует площади помещения. Я привлекла независимого специалиста, который сделал замеры и выдал предварительное заключение, о изменении фактической площади объекта в связи с перепланировкой. Так же им была дана рекомендация, что необходимо проект на устройства окна в несущей стене, для внесения изменений. Так как у меня отсутствуют документы о праве собственности на помещении, а так же подписанный договор купли-продажи, упомянутые специалисты имеющие соответствующую лицензию отказываются официально выполнить кадастровые работы.

29 марта 2021 года (дата поступления письма на почту по адресу месту жительства 27 марта 2021 года время 12.30) мною был получен экземпляр акта по управлению имуществом г.Оренбурга (КУИ) по почте с сопроводительным исходящий №01-28\1748 от 23.03.2021 года два экземпляра акта о приеме-передаче нежилого помещения № 1, общей площадью 106,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1, адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Промышленная, дом № 5, помещение, кадастровый номер: 56:44:0126002:3681 подписанные КУИ 15 марта 2021 года.

Указанные акты мною подписаны не были и возвращены в КУИ по следующим основаниям:

1. Акт приема передачи подписан руководителем отдела акта без расшифровки подписи,
2. В правовом основании указано: договор купли-продажи от 12.01.2021 №2622. Договор в указанные даты и с таким номером актом не заключался и не подписывался.
3. Из трех членов комиссии акт был подписан только \_\_\_\_\_ а подписи члена комиссии \_\_\_\_\_ а и председателя комиссии \_\_\_\_\_ отсутствуют. Также отсутствует подпись \_\_\_\_\_ уполномоченного на сдачу объекта.
4. Площадь объекта и фактическая планировка не соответствует представленному кадастровому паспорту.

Считаю, что комитетом по управлению имуществом г.Оренбурга в нарушение сроков передачи имущества и подписания акта приема-передачи в соответствии с п 3.1. договора купли-продажи «Имущество передается Продавцом Покупателю по акту приема-передачи в течение 30 (тридцати) календарных дней после поступления денежных средств по Договору на расчетный счет Продавца в полном объеме», задний членом (наименование) 10 марта 2021 года от моего имени претензии) был изготовлен акт приема-передачи от 15 марта 2021 года, зарегистрирован лишь 23 марта 2021 года, и получен мною 29 марта 2021 года.

В соответствии с пунктом 15 статьи 18 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О приватизации государственного и муниципального имущества» передача государственного или муниципального имущества и оформление права собственности на него, которые осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней со дня полной оплаты имущества, не произведена.

В отведенные законом сроки для подписания акта мне было не приглашено и не приглашал подписывать, хотя я и мой представитель неоднократно связывались с ответственным специалистами, начальниками отдела юристом, который будет заниматься моим обращением, просила назначить встречу с руководством, но мне был сказано, что в установленные законом сроки в течении 30 дней будет дан ответ.

В соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О приватизации государственного и муниципального имущества» право собственности на приобретаемое

государственное или муниципальное имущество переходит к покупателю в установленном порядке после полной его оплаты с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом. Право собственности на приватизируемое недвижимое имущество переходит к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Основанием государственной регистрации такого имущества является договор купли-продажи недвижимого имущества, а также передаточный акт или акт приема-передачи имущества.

Соответственно договор не является заключенным без передаточного акта или акта приема-передачи имущества, таким образом отсутствуют основания государственной регистрации перехода права собственности.

Таким образом, я уже третий месяц не могу пользоваться и распоряжаться приобретенным и оплаченным мною помещением, проводить ремонтные работы. На текущую дату на объекте приостановлено подача энергоснабжения и газа, так как для заключения договоров у меня отсутствуют необходимые документы по независящим от меня причинам.

В статье 2 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закон о приватизации) определены основные принципы приватизации государственного и муниципального имущества.

Приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления. Считаю, что при этом по управлению имуществом г.Оренбурга нарушены основные принципы открытости деятельности.

Как следует из пункта 2 части 1 статьи 13 Закона № 178-ФЗ, одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является продажа этого имущества на аукционе.

В соответствии с пунктом 1 статьи 18 Закона № 178-ФЗ на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество. Согласно действующей норме такой способ приватизации как продажа имущества на аукционе предполагает, что для целей приобретения государственного имущества покупатель не должен выполнять какие-либо условия в отношении приватизируемого имущества, покупатель лишь должен предложить соответствующую цену.

В аукционной документации п.3.4 по лоту № 2: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1, адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Промышленная, дом № 5, помещение № 1, кадастровый номер: 56:44:0126002:3681, дополнительные условия и ограничения отсутствуют, а так же отсутствовала информация о несоответствии помещения кадастровому

паспорту, отсутствия проекта реконструкции и возможности узаконивания выхода из помещения за свой счет.

Таким образом, комитет по управлению имуществом г. Дзержинска организовывая торги зная о имеющихся нарушениях, отсутствии проектной документации на перепланировку и реконструкцию, разрешительных документов на проведение работ, согласия жильцов многоквартирного дома (88 квартир) на проведение работ по внесению изменений в несущие конструкции, ввел в заблуждение участников торгов и таким образом пытался избежать от проблемного объекта.

С указанными существенными недостатками, я не могу приобрести такое помещение в собственность и взять на себя ответственность за незаконную перепланировку, в будущем став участником административного, уголовного или судебного разбирательства.

Приведение в соответствие объекта: кадастровые работы, подготовка проекта перепланировки и оформления в собственность выдана мною не соизмеримые денежные, от стоимости помещения, и временные затраты, а так же риски отказа жителей многоквартирного дома на разрешение на устройство окна в несущей стене и признания права собственности на входную площадную группу.

Согласно п. 7 Статьи 17.1. Федеральный закон от 26.07.2009 № 135-ФЗ (ред. от 17.02.2021) "О защите конкуренции" не допускается заключение договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов. Договор, заключенный ранее указанного срока, будет являться ничтожным, как несоответствующий требованиям закона (статья 168 ГК РФ). С учетом изложенного заключенный договор на четвертый день после опубликования результатов аукциона 12 февраля 2021 года является ничтожным, у меня имеются риски потери оплаченных мною средств, а так же средств которые я могу понести с предстоящими затратами на ремонт и узаконивание нарушений допущенных КУИ.

В соответствии с п.5 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2009 № 135-ФЗ (ред. от 17.02.2021) "О защите конкуренции" в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном действующей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения:

**ПРОШУ:**

1. Прошу отменить итоговый протокол №1 от 08 февраля 2021 года заседания комиссии по подведению итогов аукциона в электронной форме.

2. Признать незаконными действия комитета по управлению имуществом г.Оренбурга по организации торгов на аукционе по продаже государственного или муниципального имущества по лоту № 2, нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадь 106,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1, адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Промышленная, дом № 5, помещение № 1, кадастровый номер: 50-01/0126002:3681 в случае, если его покупатели должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества в соответствии с пунктом 1 статьи 18 Закона № 178-ФЗ.

3. Признать жалобу обоснованной и выдать заказчику предписание об устранении нарушений действующего законодательства, внести изменения в кадастровую документацию по изменению основных характеристик указанного помещения в части площади, планировки помещений и условно-кадастровой входной группы и вернуть аукцион на этап подачи заявок.

Приложения:

1. Договор купли – продажи нежилого помещения от 12 февраля 2021 года на 3 л. в 1 экз.
2. Протокол подведения итогов аукциона №1 от 08 февраля 2021 года на 5 л. в 1 экз.
3. Правоустанавливающие документы предоставленные КУИ на помещение: свидетельство о собственности, кадастровый паспорт - на 3 л. в 1 экз.
4. Претензия ИП \_\_\_\_\_ от 09 марта 2021 года к КУИ на 2 л. в 1 экз.
5. Письмо КУИ от 23 марта 2021 года и акт приема –передаче объекта от 15 марта 2021 года на 3 л. в 1 экз.
6. Экспликация к поэтажному плану строения 1 этажа многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул.Промышленная д.5 на 4 л. в 1 экз.
7. Письмо ИП \_\_\_\_\_ о возврате КУИ актов приема-передачи на 1 л. в 1 экз.

Исполнительный предприниматель

14 апреля 2021 года

