

Индивидуальный предприниматель

Исх. № _1 УФАС
от 08 декабря 2023г.

Руководителю Московского УФАС России
Соловьевой Екатерине Александровне
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

ЖАЛОБА

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

23.11.2023г. на официальном сайте Российской Федерации в информационно - телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru опубликовано Извещение № 21000005000000017009 о проведении торгов по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Исаковского, д. 39, корп. 1, этаж № 1, площадь 147,5 кв.м, кадастровый номер: 77:08:0008001:4289 (далее - Объект приватизации), посредством публичного предложения.

Продажа проводится в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации).

Электронная площадка: АО "ЕЭТП"

Организатор торгов: ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДА МОСКВЫ ПО
КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ;

Код организации: 2100000500;

ОГРН 1047796171390, ИНН 7704515009, КПП 770101001;

Адрес: 105062, г. Москва, ул. Макаренко, д. 4, корп. 1;

Правообладатель / инициатор торгов: ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ;

Код организации: 2100002727;

Адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1

Дата и время начала подачи заявок: 23.11.2023 20:00 (МСК);

Дата и время окончания подачи заявок: 18.01.2024 15:00 (МСК);

Дата рассмотрения заявок: 25.01.2024;

Дата и время проведения торгов: 29.01.2024 10:00 (МСК);

Срок подведения итогов: 29.01.2024 17:00:00 (МСК).

В табличной части п. 2.2. информационного сообщения (стр. 5 лотовой документации), со ссылкой на Справку БТИ от 20.07.2022, указана степень технического оснащения здания:

Водопровод - централизованный;

Канализация - централизованная;

Отопление - центральное;

Горячее водоснабжение - централизованное;

Электроснабжение - 220В. Скрытая проводка.

В том же п. 2.2. указано, что **сведения о наличии коммунальных и эксплуатационных услуг в Объекте приватизации можно получить в управляющей компании (УК), обслуживающей МКД.** Перечень УК является общедоступным и размещен на портале Правительства Москвы (<http://dom.mos.ru/>).

К Извещению № 21000005000000017009 также к прилагается таблица "Информация о текущих и предельных мощностях подключения к инженерным сетям городских объектов" (см. файл "Нежилое помещение. Документация по объекту.16933800.pdf 51.09 Кб 23.11.2023 Иное") согласно которой **у организатора и инициатора торгов отсутствует информация о текущих и предельных мощностях подключения Объекта приватизации к инженерным сетям городских объектов** (соответствующие разделы таблицы не заполнены).

В свою очередь, на прилагаемых к Извещению № 21000005000000017009 фотографиях Объекта приватизации видно, что данный объект ранее находился в эксплуатации, на стенах размещены электрические розетки, выключатели электричества, на потолке установлены осветительные приборы, имеется санузел с унитазом и раковиной, что визуально указывает на подключение Объекта приватизации к соответствующим коммуникациям и, с учетом года постройки (2004) и технического обустройства здания, не провоцирует сомнения в обратном, в т.ч. при очном осмотре Объекта приватизации.

При этом, из письма ТСЖ "Олимпия-39/1" от 07.11.2023 № 35, осуществляющего управление зданием, в котором расположен Объект приватизации, следует, что **управляющая компания не располагает сведениями о согласовании проектов и выдаче разрешений на технологическое присоединение Объекта приватизации ресурсоснабжающими организациями, возможность законного подключения**

Объекта приватизации к инженерным коммуникациям отсутствует.

Согласно п. 2.3. Информационного сообщения (стр. 5 лотовой документации) цена первоначального предложения Объекта приватизации (начальная цена имущества): **26 320 000,00 рублей, в т.ч. НДС**, устанавливается не ниже начальной цены, указанной в информационном сообщении № 21000005000000015600 о продаже указанного имущества на аукционе, который был признан несостоявшимся и на основании Отчета об оценке имущества от 02.06.2023 № П1796-1283-А/2023.

Из прилагаемого к Извещению № 21000005000000017009 Отчета об оценке имущества от 02.06.2023 № П1796-1283-А/2023 следует, что **оценка Объекта приватизации осуществлялась с учётом его подключения ко всем коммуникациям (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), что в итоге не соответствует действительности.** Факт отсутствия подключения Объекта приватизации к коммуникациям (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) не был выявлен оценщиком, в т.ч. в процессе проведения им очного осмотра указанного объекта.

Вышеизложенное указывает, что **участники торгов, в т.ч. потенциальные, могут быть введены в существенное заблуждение относительно индивидуальных технических характеристик Объекта приватизации**, а именно: в части подключения Объекта приватизации к коммуникациям (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), отсутствие которых оказывает существенное влияние на его цену и потребительский спрос.

Кроме того, **потенциальная возможность получения соответствующей информации только посредством личного обращения к третьим лицам, не являющимся организатором / инициатором торгов (продавцами), создает для лиц, заинтересованных в приобретении Объекта приватизации, дополнительные препятствия в получении сведений о предмете торгов**, и, как следствие, также существенно ограничивает спрос на него.

Так, 02.11.2023, я, Индивидуальный предприниматель, признан единственным участником электронного аукциона по продаже Объекта приватизации (Извещение № 21000005000000015600, дата публикации: 25.09.2023).

Решением Единой комиссии по проведению земельно-имущественных торгов в городе Москве (Протокол от 13.11.2023 № 21000005000000000000015600) я признан уклонившимся от заключения договора купли-продажи Объекта приватизации, в возврате задатка в сумме 2 632 000,00 рублей мне отказано (письмо Департамента городского имущества города Москвы от 30.11.2023 № ДГИ-Э-154252/23-1).

Причиной отказа от заключения вышеуказанного договора стало моё заблуждение относительно индивидуальных технических характеристик Объекта приватизации, обусловленное отсутствием необходимой информации в Извещении № 21000005000000015600 и прилагаемых к нему документах, включая информационное сообщение.

Заключение договора и приобретение Объекта приватизации, в отсутствие подключения указанного объекта к коммуникациям (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), не позволило бы мне использовать Объект приватизации в целях размещения офиса, для которых я планировал его приобрести.

Кроме того, это повлекло бы для меня значительные временные и финансовые затраты (проектирование, получение согласований, разражений и пр., необходимых для подключения Объекта приватизации к коммуникациям), на которые, принимая решение об участии в аукционе (Извещение № 21000005000000015600), я не рассчитывал.

Согласно Отчета об оценке №2790/23Ф от 08.11.2023, подготовленного по моей инициативе, цена Объекта приватизации в отсутствие его подключения к коммуникациям (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) составляет: **17 710 843,00 рублей, с учетом НДС.**

08.11.2023 письмо ТСЖ "Олимпия-39/1" от 07.11.2023 № 35 и Отчет об оценке от 08.11.2023 № 2790/23Ф переданы организатору и инициатору торгов (продавцам) в качестве приложения к моей претензии от 08.11.2023 № 9.

Однако, полученная организатором и инициатором торгов (продавцами) информация об отсутствии подключения Объекта приватизации к коммуникациям (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) не была отражена при размещении 23.11.2023 Извещения № 21000005000000017009, включая информационное сообщение.

В силу общих положений п. 2 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК 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 т.ч. об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно пп. 2 п. 3 ст. 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Согласно пп. 5.1.1. п. 5.1. Постановления Правительства Москвы от 28.06.2016 № 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 - Постановление Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП) информационное сообщение (извещение) о проведении торгов должно содержать: наименование объекта, его место расположения, описание объекта, информацию о состоянии объекта, в т.ч. фотоматериалы, отражающие внешний облик и состояние объекта, технические характеристики объекта, в т.ч. 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.

Из буквального смысла приведенных положений следует, что определение в объявлении о реализации объекта недвижимого имущества порядка ознакомления с ним, как это имеет место в данном случае, не подменяет собой обязанности организатора торгов / инициатора торгов (продавцов) включить в публикацию сведения о всех конкретных характеристиках и особенностях Объекта продажи, т.к. целью публикации сообщения в порядке ст. 15 Закона о приватизации, пп. 5.1.1. п. 5.1. Постановления Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП является надлежащее описание Объекта приватизации, т.е. такое описание, которое позволит потенциальному покупателю определенно установить реализуемое имущество.

Сообщение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи.

В целях расширения круга участников, заинтересованных в доступе к торгам по реализации объекта недвижимости, организатор / инициатор торгов (продавец) должен привести и разместить в законодательно определенном источнике правильную, соответствующую действительности, а равным образом исчерпывающую информацию, характеризующую предмет торгов.

Частью 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции" установлен запрет на осуществление действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, отсутствие (сокрытие) существенной информации об Объекте приватизации, в частности, информации об отсутствии подключения Объекта приватизации к коммуникациям (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), содержит признаки нарушения ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции), считается нарушением ст. 15 Закона о приватизации, пп. 5.1.1. п. 5.1. Постановления Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП, что является основанием для признания торгов недействительными в силу ст. 448 ГК РФ.

На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

1. Признать настоящую жалобу обоснованной;
2. Выдать ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДА МОСКВЫ ПО КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ, ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ - организатору, инициатору торгов по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Исаковского, д. 39, корп. 1, этаж № 1, площадь 147,5 кв.м, кадастровый номер: 77:08:0008001:4289 (Извещение № 21000005000000017009 Лот № 1), в форме публичного предложения (далее - торги), предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договора по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в т.ч. предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов;

3. Выдать ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДА МОСКВЫ ПО КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ, ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ - организатору, инициатору торгов по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Исаковского, д. 39, корп. 1, этаж № 1, площадь 147,5 кв.м, кадастровый номер: 77:08:0008001:4289 (Извещение № 21000005000000015600 Лот № 1) в форме электронного аукциона (далее - торги), предписание об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов;

4. Принять иные необходимые меры в рамках полномочий.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Извещение № 21000005000000017009;
2. Извещение ЭТП Росэлторг № 21000005000000017009;
3. Информационное сообщение № 21000005000000017009;
4. Извещение № 21000005000000015600;
5. Извещение ЭТП Росэлторг № 21000005000000015600;
6. Информационное сообщение № 21000005000000015600;
7. Памятка победителя;
8. Проект договора;
9. Распоряжение ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ от 11.07.2023 № 44178 «О приватизации объекта недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Исаковского, д. 39, корп. 1;
10. Форма заявки на участие в торгах;
11. Форма акта приема-передачи объекта недвижимого имущества;
12. Таблица «Информация о текущих и предельных мощностях подключения к инженерным сетям городских объектов»;
13. Поэтажный план;
14. Экспликация к поэтажному плану ф. 25;
15. Справка БТИ о состоянии здания (строения) форма 5;
16. Выписка ЕГРН от 04.07.2023;
17. Отчета об оценке имущества от 02.06.2023 № П1796-1283-А/2023;
18. Экспертное заключение (положительное) № 400/531-23;
19. Заявка ИП на участие в аукционе № 21000005000000015600;
20. Платежное поручение от 25.10.2023 № 38 на оплату задатка;
21. Информация о подведении итогов аукциона № 21000005000000015600;
22. Выписка из протокола от 02.11.2023 о признании претендентов участниками 21000005000000015600 Лот № 1;

23. Выписка из протокола от 02.11.2023 подведения итогов 21000005000000015600 Лот № 1;

24. Протокол от 13.11.2023 № 21000005000000015600 об отказе от заключения договора купли-продажи имущества, находящегося в собственности города Москвы по результатам проведения аукциона;

25. Письмо ТСЖ "Олимпия-39/1" от 07.11.2023 № 35;

26. Отчета об оценке от 08.11.2023 № 2790/23Ф;

27. Претензия ИП от 08.11.2023 № 9;

28. Письмо Департамента городского имущества города Москвы от 30.11.2023 № ДГИ-Э-154252/23-1;

29. Выписка от ЕГРЮЛ от 07.12.2023 в отношении ИП

Индивидуальный предприниматель