

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по г. Москве

107078, г. Москва, Мясницкий проезд,
д. 4, стр. 1

Жалоба
на незаконные действия
Продавца-1 - Департамента городского имущества города Москвы
и Продавца-2 - Департамента города Москвы по конкурентной политике

Продавцы (согласно Извещению № 071020/0336103/13 от 08.10.2020 г. в аукционной документации):

Продавец-1 – Департамент городского имущества города Москвы.

Адрес места нахождения: Российская Федерация, 125993 г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1

Продавец-2 - Департамент города Москвы по конкурентной политике.

Адрес места нахождения: Российская Федерация, 107045 г. Москва, Печатников пер., д.

12.

Телефон: 8 (495) 957-94-74.

2. Заявитель:

3. Указание на закупку:

Наименование электронного аукциона: по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д.49/1 общей площадью 79,8 кв. м.

Номер Извещения: № 071020/0336103/13 от 08.10.2020 г.

Адрес официального сайта, на котором размещена информация: <http://torgi.gov.ru/>,
www.investmoscow.ru

Адрес электронной торговой площадки: Электронная площадка ООО «РТС-тендер» (<https://www.rts-tender.ru/>).

Обжалуемые действия
Продавца-1 и Продавца-2:

Отдельные документы, входящие в состав аукционной документации, вводят в заблуждение потенциальных участников аукциона, т.к.:

- не соответствуют действующему законодательству,

- не содержат необходимых сведений,
- содержат недостоверные сведения, информацию и разночтения.

1.

Отдельные документы, входящие в состав аукционной документации, не соответствуют действующему законодательству:

1. **Выставленное Продавцом-1 и Продавцом-2 на аукцион нежилое помещение площадью 79,8 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0001017:1388, не значится как запланированное к приватизации:**

- **ни в Среднесрочной программе приватизации государственного имущества города Москвы на 2020 – 2022 годы, утвержденной Постановлением Правительства Москвы № 207-ПП от 16.03.2020 г.,**

- **ни в Приказе Департамента городского имущества города Москвы № 66 от 18.03.2020 г. «Об утверждении Перечня объектов недвижимого (движимого) имущества, свободных от вещных прав третьих лиц, находящегося в собственности города Москвы и планируемых к приватизации в 2020 году»,**

в то время как порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, и муниципального имущества определяется соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления самостоятельно (п. 1 ст. 10 ФЗ № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г.).

Планирование приватизации имущества города Москвы осуществляется посредством утверждения программы приватизации имущества города Москвы, которая составляется уполномоченным органом на трехлетний (среднесрочный) период с разбивкой по годам (ч. 1 ст. 4 Закона г. Москвы № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» от 17.12.2008 г., далее по тексту – Закон № 66).

Уполномоченный орган с учетом мнения органов исполнительной власти города Москвы, участвующих в процессе приватизации имущества города Москвы, принимает в соответствии с утвержденной программой приватизации имущества города Москвы решение об условиях приватизации имущества города Москвы и осуществляет контроль за исполнением данных условий (ч. 1 ст. 6 Закона № 66).

Среднесрочная программа приватизации государственного имущества города Москвы на 2020 – 2022 годы утверждена Постановлением Правительства Москвы № 207-ПП от 16.03.2020 г., в п. 2 которого указано, что Департаментом городского имущества города Москвы формируются срочные планы приватизации (на один год), которые утверждаются правовыми актами этого Департамента.

2. **Право собственности города Москвы на данное нежилое помещение было зарегистрировано 07.06.2018 г. без наличия необходимых к тому законных оснований.**

Это нежилое помещение (подвал) является техническим, поскольку оно предназначено для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, в нем находятся несущие колонны (опоры), а также общедомовые коммуникации.

Если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, т.е. общее имущество в МКД, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом МКД и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников (п. 2 . Определения Конституционного Суда РФ № 489-О-О от 19.05.2009 г.).

Право общей долевой собственности на общее имущество здания возникает с момента поступления хотя бы одного из помещений, находящихся в здании, в собственность иного лица (п. 8. Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г. «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»). В нашем МКД уже в 1992-1993 г.г. были приватизированы многие жилые помещения (комнаты и квартиры)!

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации (п. 3. Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г. «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Следовательно, на аукцион выставлено общее имущество МКД, которое принадлежит Собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности в силу закона.

Между тем в соответствии с ч. 4 ст. 37 ЖК РФ и ч. 2 ст. 290 ГК РФ город Москва как собственник иных помещений в нашем МКД не вправе выделять в натуре и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество.

3. Согласно п. 2 ст. 4 ФЗ № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. законодательство субъектов Российской Федерации о приватизации состоит из законов субъектов Российской Федерации о приватизации государственного имущества, принятых в соответствии с настоящим Федеральным законом, и принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

В преамбуле Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы № 30168 от 14.09.2020 г. нет ссылки на Закон г. Москвы № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» от 17.12.2008 г., а содержание Распоряжения не соответствует нормам этого Закона.

Так, согласно ст. 5 Закона г. Москвы № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» от 17.12.2008 г. **одним из способов приватизации государственного имущества города Москвы является продажа имущества города Москвы на аукционе (подп. 2) п. 1).**

В соответствии с подп. 2) п. 2 ст. 6 данного Закона в решении об условиях приватизации имущества города Москвы должны содержаться **сведения о способе приватизации.**

В п. 2 Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы № 30168 от 14.09.2020 г. указано: **«Утвердить способ продажи – аукцион в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене», что не соответствует вышеуказанному Закону.**

В соответствии с подп. 3) п. 2 ст. 6 данного Закона в решении об условиях приватизации имущества города Москвы **должны содержаться сведения о нормативной цене приватизируемого имущества** города Москвы, установленной в порядке, определенном Правительством Российской Федерации. В Распоряжении Департамента городского имущества города Москвы № 30168 от 14.09.2020 г. **отсутствуют сведения о нормативной цене приватизируемого имущества.**

В соответствии с подп. 5) п. 2 ст. 6 данного Закона в решении об условиях приватизации имущества города Москвы **должны также содержаться сведения о сроке рассрочки платежа за приобретенное имущество города Москвы** (в случае ее предоставления). В Распоряжении Департамента городского имущества города Москвы № 30168 от 14.09.2020 г. **отсутствуют сведения о предоставлении/непредоставлении рассрочки платежа за приобретенное нежилое помещение.**

4. Согласно ст. 31 ФЗ № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. при отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации **соответствующее имущество может быть обременено публичным сервитутом (п. 1). Решение об установлении публичного сервитута принимается одновременно с принятием решения об условиях приватизации государственного или муниципального имущества (п. 4).**

В соответствии с подп. 1) п. 1 ст. 7 Закона г. Москвы № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» от 17.12.2008 г. уполномоченный орган вправе принимать решение об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, **одновременно** с принятием решения об условиях приватизации имущества города Москвы.

Из содержащейся в п. 4 Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы № 30168 от 14.09.2020 г. формулировки следует, что **публичный сервитут на нежилое помещение будет установлен в будущем**, а именно: с даты государственной регистрации

перехода права собственности к победителю аукциона. Следовательно, **такое решение не может быть признано решением, принятым одновременно с принятием решения о приватизации.**

Кроме того, **приватизируемое нежилое помещение не имеет отдельного входа.** Доступ в него и, соответственно, к общему имуществу Собственников МКД – общедомовым коммуникациям – возможен только через подъезд жилого МКД, т.е. также через общее имущество Собственников помещений МКД. В реальности это означает, что для доступа в приватизируемое нежилое помещение **подъезд должен быть круглосуточно открыт**, что нарушает законные интересы Собственников помещений МКД в сохранности общего имущества и их права на благоприятную среду обитания. При этом доступ и проход в подъезд не является гарантией доступа в приватизируемое нежилое помещение, поскольку при возникновении аварийных ситуаций в нерабочее время доступ в него может быть невозможен ввиду отсутствия собственника или отсутствия ключей у управляющей компании, что многократно повышает риск причинения общему имуществу Собственников помещений МКД. При этом **круг лиц, которым должен быть обеспечен беспрепятственный доступ в приватизируемое нежилое помещение, а также границы публичного сервитута в п. 4 Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы № 30168 от 14.09.2020 г. не определены.**

Следовательно, в п. 4 Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы № 30168 от 14.09.2020 г. **содержится условие, противоречащее действующему законодательству, а также нарушающее права и законные интересы Собственников помещений в МКД.**

5. На аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели **не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества** (п. 1 ст. 18 ФЗ № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г.).

В данном случае **на аукцион выставлено нежилое помещение, в отношении которого покупатель должен выполнить ряд условий**, указанных в п. п. 5.2. и 5.4. Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы № 30168 от 14.09.2020 г., что противоречит вышеуказанной норме закона.

Таким образом, **Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы № 30168 от 14.09.2020 г., входящее в состав аукционной документации, издано с нарушением норм действующего законодательства о приватизации, а также гражданского и жилищного законодательства.**

2.

Отдельные документы, входящие в состав аукционной документации, не содержат необходимых сведений:

1. Согласно п. 5.4. 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 № 371-ПП от 28.06.2016 г., **документация о торгах**, помимо информации и сведений, содержащихся в информационном сообщении (извещении) о проведении торгов, **должна содержать:**

- проект договора, заключаемого по итогам проведения торгов (п. 5.4.5),
- Акт технического состояния объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия (п. 5.4.14).

В состав аукционной документации включен **проект Договора № ___ купли-продажи** недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы, который по сути является **не проектом договора купли-продажи конкретного нежилого помещения** (объекта приватизации), а представляет собой некий универсальный шаблон с рядом альтернативных положений, **поскольку не содержит никаких, в т.ч. существенных, условий**, относящихся именно к данному объекту приватизации.

Акт технического состояния выявленного объекта культурного наследия (объекта приватизации) в составе аукционной документации отсутствует.

2. В Выписке из ЕГРН отсутствуют сведения о том, что объект приватизации относится к выявленным объектам культурного наследия. Данные об этом до настоящего времени в ЕГРН не внесены.

3.

Отдельные документы, входящие в состав аукционной документации, содержат недостоверные сведения, информацию и разночтения:

1. В Распоряжении Департамента городского имущества города Москвы № 30168 от 14.09.2020 г. и в Выписке из ЕГРН, входящих в состав аукционной документации, указана **площадь нежилого помещения (объекта приватизации) – 78,9 кв. м.**

При этом в Экспликации к поэтажному плану помещения указана **площадь нежилого помещения (объекта приватизации) – 79,9 кв. м.**

2. В Отчете об оценке нежилого помещения (с. 20) указано, что в нежилом помещении (объекте приватизации) имеется санузел, что является недостоверной информацией и не соответствует действительности.

Отсутствие санузла подтверждается Экспликацией к поэтажному плану помещения и 3D-визуализацией, размещенной на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru #ГП16882695 (<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard?TenderId=17752024>), являющемся одним из официальных сайтов торгов согласно п. 1.3 Информационного сообщения о проведении аукциона.

3. В Отчете об оценке нежилого помещения (с. с. 19, 31, 49, 50) указано, что нежилое помещение (объект приватизации) является помещением **свободного назначения**, что является недостоверной информацией и противоречит сведениям, указанным в Экспликации к поэтажному плану помещения, где указано, что **нежилое помещение является учрежденческим.**

4. В Отчете об оценке нежилого помещения (с. 22) имеется схема нежилого помещения (объекта приватизации), на которой отмечен **вход в него слева без указания на места общего пользования – подъезд жилого МКД**, через который осуществляется вход, что является недостоверной информацией и не соответствует действительности, поскольку **на самом деле вход осуществляется справа через места общего пользования – подъезд жилого МКД.**

5. В Отчете об оценке нежилого помещения (с. 19) указано, что **МКД является объектом культурного наследия**, что является недостоверной информацией и не соответствует действительности. На самом деле МКД – это **выявленный объект культурного наследия**, что подтверждается, в частности Письмом ДКН г. Москвы № ДКН-16-09-16/9-1 от 21.01.2020 г., входящим в состав аукционной документации.

6. На Едином информационном инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru #ГП16882695 (<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard?TenderId=17752024>), размещен Паспорт объекта, в котором содержится следующая **недостоверная информация:**

- в п. 1.6. «Состояние помещения (необходимость ремонта)» стоит прочерк, что означает, что **необходимость в ремонте отсутствует.**

Однако **МКД находится в процессе капитального ремонта** (стадия проектирования) в соответствии с Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, утвержденной Постановлением Правительства Москвы № 832-ПП от 29.12.2014 г.;

- в п. 1.7. «Этажность» указано, что в МКД **6 этажей**. В действительности в доме **5/6 этажей** (6-ые этажи имеются только в 1-ом и 14-ом подъездах);

- в п. 1.10. «Лифт» указано, что в МКД имеется **пассажирский лифт**. На самом деле пассажирские лифты имеются только в двух подъездах – 1-ом и 14-ом, а объект приватизации (подвальное нежилое помещение) расположен в 4-ом подъезде, где **лифт отсутствует;**

- в п. 4.2. «Объект культурного наследия, ГО и т.д.» указан прочерк, что означает, что объект приватизации находится в здании, которое не имеет такого статуса. При этом объект приватизации находится в здании, которое **является выявленным объектом культурного наследия;**

- в п. 4.3. «Функциональное назначение» указано «**свободное**» в то время как согласно данным БТИ все части объекта приватизации относятся к **учрежденческим**.

7. В Отчете об оценке нежилого помещения и на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru #ГП16882695 **размещены фотографии, часть из которых не имеет никакого отношения к объекту приватизации.**

Так, в частности, **на фото** помещения с санузлом и на фото помещения с отдельно стоящей колонной **изображены помещения не объекта приватизации, а другого объекта - с кадастровым номером 77:03:0004012:1861.** Это подтверждается документами БТИ на объект приватизации, в которых отсутствуют и санузел, и отдельно стоящая колонна, а также материалами вышеупомянутой 3D-визуализации.

Все вышеперечисленные действия по предоставлению потенциальным участникам аукциона недостоверных сведений и информации, включая и фото, на которых изображен не объект приватизации, а другое нежилое помещение, с неизбежностью вводят в заблуждение потенциальных участников аукциона, создавая у них искаженное представление об объекте приватизации и его инвестиционной привлекательности.

На основании вышеизложенного прошу:

1. Приостановить определение победителя аукциона до рассмотрения жалобы по существу.
2. Провести проверку правомерности положений аукционной документации.
3. Признать жалобу обоснованной.
4. Выдать Продавцу-1 и Продавцу-2, в результате действий которых нарушаются права и законные интересы участников аукциона и Собственников помещений в МКД, обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений путем внесения изменений в аукционную документацию.

Приложение:

1. Протокол Общего собрания собственников о назначении Председателя Совета МКД от 24.04.2018 г. – копия на 11 л.
2. Среднесрочная программа приватизации государственного имущества города Москвы на 2020 – 2022 годы, утвержденная Постановлением Правительства Москвы № 207-ПП от 16.03.2020 г. – копия на 44 л.
3. Приказ Департамента городского имущества города Москвы № 66 от 18.03.2020 г. «Об утверждении Перечня объектов недвижимого (движимого) имущества, свободных от вещных прав третьих лиц, находящегося в собственности города Москвы и планируемых к приватизации в 2020 году» - копия на 110 л.