

- В Центральный аппарат Федеральной антимонопольной службы
(125 993, г Москва, ул. Садовая-Кудринская, дом 11)
сайт <http://dgi.mos.ru/>,
адрес электронной почты dgi@mos.ru,
телефон: 8 (495) 777-77-77.

Лица, действия которых обжалуются:

- Департамент городского имущества города Москвы
(адрес юридический и фактический: 123112, Москва, пр. Красногвардейский 1-й, д. 21,
стр.1
ОГРН: 1037739510423
ИНН: 7707058720
сайт <http://dgi.mos.ru/>,
адрес электронной почты dgi@mos.ru,
телефон: 8 (495) 777-77-77.

- Департамент города Москвы по конкурентной политике
(сокращенное наименование: тендерный комитет)
(105062, Москва, ул. Макаренко, д. 4, стр.1),
ОГРН: 1047796171390
ИНН: 7704515009
сайт <http://www.mos.ru/tender/>,
адрес электронной почты mostender@mos.ru,
телефон: 8 (499) 652-60-25.

От

ФАС России
Рег. номер 155870/21
зарегистрирован 16.09.2021



89

Жалоба

*на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора
электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и
проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов
(при продаже имущества, расположенного по адресу: город Москва, улица Дмитровское
шоссе, дом 70, кв. 199)*

16.09.2021 года

«30» июня 2021 года на сайте Единой электронной торговой площадки (АО
«ЕЭТП») в сети «Интернет» по адресу <http://178fz.roseltorg.ru> было размещено
Извещение о проведении процедуры по продаже имущества, находящегося в

собственности города Москвы: жилого помещения по адресу: **город Москва**, Дмитровское шоссе, дом 70, этаж № 7, кв. 199, площадью 71,80 кв.м, имеющего кадастровый номер: 77:09:0002026:17525.

Указанная процедура по продаже имущества проводилась Департаментом городского имущества и Департаментом города Москвы по конкурентной политике совместно. Единственным учредителем Департамента городского имущества города Москвы является Правительство Москвы. Единственным учредителем Департамента города Москвы по конкурентной политике является Правительство Москвы.

Продажа указанного помещения с торгов должна была проводиться с соблюдением требований Приложения №1 к Постановлению Правительства Москвы от 28.06.2016 года № 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».

Указанным Приложением предусмотрено право победителя торгов по продаже жилого помещения оплачивать денежные средства по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, с привлечением кредитных (ипотечных) средств. При этом:

- пунктом 7.6 этого приложения установлено, что победитель торгов по продаже жилых помещений осуществляет оплату денежных средств по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, в полном объеме до заключения договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7.7 настоящих Единых требований

- пунктом 7.7 Единых требований установлено, что победитель торгов по продаже жилых помещений при осуществлении им оплаты по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, с привлечением кредитных (ипотечных) средств, в случае когда указанный порядок прямо предусмотрен документацией о проведении торгов, осуществляет оплату:

- части денежных средств по договору за счет собственных средств в порядке, определенном пунктом 7.6 настоящих Единых требований,

- части денежных средств по договору, оплачиваемых победителем торгов за счет кредитных (ипотечных) средств, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации прав в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

С учетом этого, квартиру я планировала частично приобрести с использованием кредитных средств, взятых в банке (в Сбербанке, или в ПАО «АК БАРС»).

В пункте 5.4.11 Приложения №1 к Постановлению Правительства Москвы от 28.06.2016 года № 371-ПП указано, что документация о торгах должна содержать выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Такая выписка из ЕГРН «сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» в документации о торгах имела- однако в ней отсутствовала запись о том, на каком основании г. Москва стал собственником этого помещения (т.е. раздел «документы-основания» в выписке из ЕГРН отсутствовал вообще!!!)

В пункте 5.4.7. Приложения №1 к Постановлению Правительства Москвы от 28.06.2016 года № 371-ПП указано, что документация о торгах должна содержать копию отчета об оценке имущества. Логично, что такой отчет должен быть подписан организацией, его изготовившей. Копия такого отчета в документации о торгах имела- однако отчет не был подписан организацией, его изготовившей.

В составе лотовой документации имелся документ «документация об аукционе в электронной форме по продаже жилого помещения, находящегося в собственности города Москвы по адресу: город Москва, Дмитровское шоссе, дом 70, этаж № 7, кв. 199, площадью 71,80 кв.м.» В пункте 4.2.4. этого документа было указано следующее:

«Документооборот между Претендентами, участниками торгов, Продавцом 2, Оператором осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов, заверенных УКЭП лица, имеющего право действовать от имени указанных лиц, за исключением договора купли-продажи имущества, который заключается в простой письменной форме. Наличие УКЭП уполномоченного (доверенного) лица означает, что документы и сведения, поданные в форме электронных документов, направлены от имени Претендента, участника торгов, Продавца 2 либо Оператора и отправитель несет ответственность за подлинность и достоверность таких документов и сведений (электронные документы, направляемые Продавцом 2 либо размещенные им на электронной площадке, должны быть подписаны УКЭП лица, имеющего права действовать от имени Продавца 2)».

Из дословного содержания этого пункта следовало, что договор купли-продажи имущества с покупателем будет заключаться в простой письменной форме.

16.08.2021года я участвовала в иных торгах, где была признана победителем. Поэтому 17.08.2021 года тендерный комитет создал мне личный кабинет, о чем 17.08.2021года (время:10:40) мне на мою электронную почту «...» поступило уведомление, с указанием, что мне создан личный кабинет на портале «investmoscow.ru», с указанием пароля для входа в личный кабинет, с приложением ссылки для входа в кабинет (стр. 17 приложения). Указанный личный кабинет создается один раз, и используется при всех последующих закупках.

19.08.2021 года был проведен в электронной форме аукцион № 178fz30062100124 по продаже вышеуказанного жилого помещения.

Протоколом № 178fz30062100124 об итогах аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы, я была признана победителем этого аукциона (стр. 18-19 приложения). Об этом 19.08.2021 (время 11:50) с электронной почты «notice@roseltorg.ru» мне на мою электронную почту ... мне поступило уведомление (стр. 20 приложения).

В пункте 9 Протокола об итогах аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы было указано следующее: «9. Договор купли-продажи заключается в срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов аукциона, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов аукциона. При уклонении или отказе Победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи, Победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается...».

Законодательство Российской Федерации о приватизации состоит из Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» и принимаемых в соответствии с ним других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

С составе тендерной документации имелась «памятка покупателям жилого помещения, находящихся в собственности города Москвы», не имеющая статус нормативного документа (стр. 21-24 приложения). В ней указано следующее:

-что в случае использования покупателем кредитных/заемных денежных средств при оплате приобретаемого объекта, покупатель в течение 7-и дней после проведения торгов обязан направить в тендерный комитет кредитный (ипотечный) договор, подписанный с кредитной организацией электронной подписью;

-«что при выборе ДКП с привлечением кредитных (заемных) средств Продавец дополнительные документы (помимо тех, что содержатся в составе лотовой документации) для последующего предоставления в кредитные/заемные организации не выдает – и что это ВАЖНО»;

-что в случае отсутствия у Покупателя личного кабинета он создается Тендерным комитетом автоматически после подведения итогов продажи на основании адреса электронной почты, указанной при аккредитации на электронной площадке, и ИНН Покупателя. По факту создания личного кабинета Покупателю направляется уведомление на электронную почту, указанную при аккредитации на электронной площадке;

-что проект ДКП поступает в личный кабинет не ранее 10-и дней с даты подведения итогов продажи;

-что договор купли-продажи подписывается покупателем электронно-цифровой подписью (прим: однако о заключении договора в простой письменной форме было указано в п. 4.2.4. имевшегося в составе лотовой документации документа ««документация об аукционе в электронной форме по продаже жилого помещения, находящегося в собственности города Москвы по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 70, кв 199, общей площадью 71,80 кв.м.»);

-что «в течение 15 (пятнадцати) дней с даты подведения итогов продажи Покупатель обязан оплатить стоимость приобретаемого Объекта по следующим реквизитам с обязательным указанием в платежном поручении номера ФЛС: Получатель: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с _____), ИНН 7705031674 КПП 770301001, ОКТМО _____, Банк получателя

– ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва, БИК _____, счет банка получателя _____, Счет получателя _____, КБК –

«Доходы бюджетов субъектов РФ от продажи квартир» ФЛС _____»

(прим: номер ОКТМО зависит от местонахождения объекта; номер ФЛС формируется Департаментом индивидуально в отношении каждого продаваемого объекта, и указывается в личном кабинете)

В опубликованном в составе тендерной документации проекте договора купли-продажи не было указано, на основании каких документов объект находится в собственности города Москвы. В предоставленной участникам аукциона выписке из ЕГРН отсутствовала запись о том, на каком основании г. Москва стал собственником этого помещения (в выписке ЕГРН был указан только реестровый номер записи в Едином государственном реестре недвижимости о наличии у города права собственности на указанное помещение).

При этом, до момента проведения аукциона я не имела права на получение из ЕГРН выписки на квартиру с указанием документов, на основании которых город стал собственником помещения (посторонним лицам выписки из ЕГРН выдаются, однако без раздела «документы-основания»).

Из опубликованного проекта договора купли-продажи помещения было неясно, кто конкретно будет на основании доверенности подписывать договор от имени Департамента городского имущества г. Москвы.

В пункте 2.3. проекта договора купли-продажи помещения было указано, что продавец гарантирует, что на дату заключения договора Объект свободен от прав и правопритязаний третьих лиц, и в споре не состоит. Однако так как в представленной участникам закупки выписке из ЕГРН отсутствовал раздел 3 «документы-основания» и при этом не было предоставлено информации о лицах-участниках строительства дома, то у меня и у ПАО «АК БАРС» отсутствовали документы и сведения, позволяющие мне и кредитному учреждению проверить достоверность этого обстоятельства. Отсутствие вышеуказанной информации препятствовало получению мною заемных денежных средств.

К отношениям между мною и продавцом объекта был применим Закон РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», и при этом:

- согласно пункту 1 статьи 8 этого Закона, «потребитель вправе потребовать предоставления необходимой и достоверной информации об изготовителе (исполнителе, продавце), режиме его работы и реализуемых им товарах (работах, услугах)
- согласно пункту 2 статьи 8 этого закона, указанная информация в наглядной и доступной форме доводится до сведения потребителей при заключении договоров купли-продажи
- согласно пункту 3 статьи 8 этого закона, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель по требованию потребителя обязаны предоставить подтверждение своих полномочий, вытекающих из заключенного ими договора с изготовителем (продавцом)
- согласно пункту 1 статьи 10 этого закона, изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора
- согласно пункту 1 статьи 15 этого закона, условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Таким образом, являясь лицом, получившим на основании итогов торгов право на заключение договора купли-продажи помещения, я имела право на получение в полном объеме информации о приобретаемом имуществе на основании указанного закона, а также на основании части 1 статьи 15, подпункта 3 части 3 статьи 15, части 9 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Осуществление сделки по продаже квартиры без предоставления мне возможности ознакомиться с документацией, при наличии у меня такого волеизъявления, являлось бы сделкой, проведенной с нарушением закона.

Поэтому, несмотря на указанную продавцом в памятке информацию о непредоставлении дополнительных документов в случае приобретения мною квартиры за счет своих денежных средств, по моему требованию продавец был обязан обеспечить мне возможность ознакомления с подлежащим продаже мне имуществом и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами.

Так как мне необходимы были документы для покупки объекта с привлечением кредитных/заемных средств, 19.08.2021 мною в адрес Департамента городского имущества города Москвы было направлено письмо, в котором я указала, что я планирую приобрести квартиру с привлечением кредитных (ипотечных) средств, что Сбербанком принято решение о выдаче мне денег на приобретение указанной квартиры, однако мне необходимы документы, подтверждающие легитимность прав продавца на объект, в котором я просила предоставить мне копии:

- правоустанавливающих документов, на основании которых г. Москва приобрело в собственность указанное помещение, а Управление Росреестра по г. Москве зарегистрировало право собственности г. Москвы на указанное помещение (инвестиционный контракт, Акт распределения площадей в здании, Акт реализации инвестиционного контракта, или иной документ)
- выписки из домовой книги или справки о наличии или отсутствии в квартире зарегистрированных лиц, и копии финансово-лицевого счета
- доверенности, выданной Департаментом городского имущества на лицо, которое будет от имени ДГИ подписывать договор купли-продажи квартиры, с указанием паспортных данных этого лица (так как в опубликованных в составе тендерной документации доверенностях был частично замазан текст, что делало документы недействительными)
- поэтажного плана и экспликации квартиры, выданных БТИ или Ростехинвентаризацией
- оценочного альбома, подписанного его изготовителем.

Копии документов я просила предоставить мне в 4-х дневный срок, или в срок, достаточный для проведения сделки с привлечением кредитных (ипотечных) средств. Этот запрос был зарегистрирован на портале Правительства Москвы за № ID-2737373, о чем мне 19.08.2021 года (время: 18:04) поступило письмо на электронную почту «_____» (стр. 25 приложения).

20.08.2021 года (время 13:30) в моем личном кабинете на электронном инвестиционном портале по адресу «investmoscow.ru/account/contracts» было пусто-документы отсутствовали и по этому объекте, и по ранее выигранному, в том числе отсутствовала - подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма документа (стр. 26 приложения).

Поэтому 20.08.2021 года я направила на линию прямых обращений инвестиционного портала г. Москвы, а также в раздел «московский инвестор» на электронный адрес инвестиционного портала г. Москвы «investmoscow.ru/account/moscow-investor» письмо с приложением скрин-шота с страницы личного кабинета, подтверждающего отсутствие каких-либо документов в моем личном кабинете (указанное письмо зарегистрировано в общем перечне обращений, сделанных мною 20.08.2021 года, (стр. 27 приложения).

20.08.2021 (время: 22:03) с электронной почты «poterply-eip@mos.ru» мне на мою электронную почту «_____» поступило уведомление с следующим текстом: «вы победили в торгах город Москва, Дмитровское шоссе, дом 70. Информация о необходимости подписания договора в личном кабинете будет направлена Вам дополнительно. Если Вы хотите произвести оплату по договору с привлечением кредитных средств, выберите соответствующий способ оплаты и заполните форму ниже до 27.08.2021. Если в указанный срок информация не будет предоставлена, оплата по договору будет производиться за счет личных средств» (стр. 28 приложения).

Таким образом, для оплаты договора с привлечением кредитных денежных средств я должна была в срок до 27.08.2021 года зайти на инвестиционный портал по данной мне ссылке, и заполнить опубликованную на инвестиционном портале, в соответствующем разделе по приобретению квартиры, форму оплаты по договору с привлечением кредитных средств.

21.08.2021 года, в связи с непредоставлением ДГИ запрошенных сведений, для выяснения основания права собственности Москвы на квартиру я посетила МФЦ (по адресу: Москва, Ленинградское шоссе, дом 108), где я предоставила протокол о признании меня победителем аукциона и просила предоставить мне выписку из ЕГРН с наличием раздела 3 «документы-основания». В ответ мне пояснили, что после признания меня победителем аукциона у меня не появилось право получения в ЕГРН выписки на помещение с указанием раздела 3 «документы-основания».

По состоянию на 23.08.2021 года (09-46) вышеуказанные подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, необходимый для оплаты договора но. _____, ФЛС, и проект договора в моем личном кабинете на электронном портале по адресу «investmoscow.ru/account/contracts» отсутствовали (стр. 29 приложения).

Поэтому 23.08.2021 года (время: 11:49) я звонила в ДГИ по тел +7(495) 620-20-00, однако так как мне был неизвестен внутренний номер ответственного за решение этого вопроса работника, дозвониться я не смогла.

23.08.2021 года мой представитель _____, по моему поручению получил 2 выписки из ЕГРН на указанное помещение, однако раздел № 3 «документы-основания» в них отсутствовал (стр. 30-33 приложения).

25.08.2021 года я смогла получить в найденной в интернет-ресурсах фирме, специализирующейся на поисках документов, выданные 23.08.2021 года БТИ поэтажный план и экспликацию на квартиру (стр. 34-35 приложения) и выписку из ЕГРН (стр. 36-38 приложения). В разделе 3 выписки из ЕГРН «документы-основания» был указан

документы: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.03.2019 года №77-109000-00888-2019.

Однако, согласно п.1 статьи 55 Градостроительного Кодекса РФ, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

Следовательно, указанное Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.11.2018 года не является документом, удостоверяющим право собственности г. Москвы на жилое помещение, находящееся в этом доме.

Согласно п.1.1. статьи 8 Градостроительного Кодекса г. Москвы, договор безвозмездного пользования земельным участком является основанием для занятия и использования земельного участка на праве безвозмездного пользования, и предусматривает переход права пользования земельным участком. Дом, в котором находится спорная квартира, был сдан в эксплуатацию 30.11.2018 года. После ввода жилого дома в эксплуатацию, собственники всех помещений дома становятся долевыми собственниками земельного участка на основании п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, в связи с чем указанный договор прекращает свое действие.

Следовательно, на момент проведения аукциона договор безвозмездного пользования земельными участками уже не являлся документом, удостоверяющим право собственности г. Москвы на помещение, расположенное на земельном участке, переданном в безвозмездное пользование.

По состоянию на 24.08.2021 года (время 10:49) вышеуказанные подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, необходимый для оплаты договора номер ФЛС, и проект договора в моем личном кабинете по указанному электронному адресу отсутствовали (стр. 39 приложения).

Поэтому 24.08.2021 года я звонила на линию технической поддержки инвест.портала, где мне пояснили, что произошел технический сбой, и он устраняется.

По состоянию на 24.08.2021 года (время 16:22) вышеуказанные подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, необходимый для оплаты договора номер ФЛС, и проект договора в моем личном кабинете по указанному электронному адресу отсутствовали (стр. 40 приложения).

24.08.2021 года я направила в делавшее оценку помещения для его продажи с аукциона ООО «Оценка и Консалтинг» (на почту _____) письмо с просьбой предоставить мне ранее изготовленный ими документ, подписанный ООО «Оценка и Консалтинг» с применением ЭЦП, или подписанный на бумажном носителе. Аналогичное письмо я 25.08.2021 года (время: 15:07) отправила на почту _____ (стр. 41-42 приложения).

25.08.2021 года (время: 15:50) мне поступило от «Оценка и Консалтинг» письмо с указанием, что отчет об оценке имущества мне необходимо запросить у Департамента городского имущества, так как в соответствии с контрактом, компания не имеет права предоставлять документ третьим лицам (стр. 43 приложения).

В связи с непоступлением мне от ДГИ запрошенных документов, 26.08.2021 года (время: 02-11) я снова направила в адрес ДГИ письмо с просьбой предоставить мне ранее не высланные документы и сведения. В этом письме я снова указала, что я покупаю совершаю с привлечением кредитных (ипотечных) средств, и что запрошенные

документы необходимы банку. Указанное письмо было зарегистрировано на портале Правительства Москвы за № ID-2747466 (стр. 44 -47 приложения).

26.08.2021года (время: 02:16) я направила аналогичное письмо с просьбой предоставить мне ранее не высланные документы и сведения в адрес Департамента города Москвы по конкурентной политике. Это письмо было зарегистрировано на портале Правительства Москвы за № ID-2747467(стр. 48 -49 приложения).

26.08.2021года (время: 10:47) в ответ на мой запрос на восстановление пароля, мне поступил пароль для входа в мой личный кабинет на инвестиционный портал (стр. 50 приложения). 26.08.2021года (время 10:49), я зашла по с применением присланного мне пароля в личный кабинет и обнаружила, что вышеуказанные подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, необходимый для оплаты договора номер ФЛС, и проект договора на электронном портале в моем личном кабинете не опубликованы (стр. 51 приложения).

По состоянию на 26.08.2021года (время 10:49), вышеуказанные подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, необходимый для оплаты договора номер ФЛС и проект договора в моем личном кабинете не были опубликованы (стр. 52 приложения).

26.08.2021 года (время:16:52) я направила письмо с просьбой предоставить мне ранее не высланные документы и сведения в адрес Департамента городского имущества города Москвы и Департамента города Москвы по конкурентной политике, на электронную почту investcons-tender@mos.ru (стр. 53 приложения).

27.08.2021года был последним днем, когда я могла известить ДГИ об оплате объекта кредитными денежными средствами путем заполнения формы в личном кабинете.

27.08.2021года (время: 10:29) от информационного киоска мне поступили копии документов: Акт приема-передачи объектов от 24.07.019года, Распоряжение ДГИ от 20.06.2019года за № 23468 с приложениями, и Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (стр. 54 приложения).

По телефону ДГИ (495) 520-20-20 и через справочную службу Правительства Москвы по тел. (495) 777-77-77 было невозможно дозвониться до работников ДГИ, отвечающих за организацию проведения торгов и подписание документов, а сроки подписания договора уже истекали.

Поэтому 26.08.2021года (время: 10:50) я дозвонилась в информационный киоск «ваш инвестиционный консультант» по тел.(499) 652-60-25 и пояснила, что в моем личном кабинете подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма и проект договора отсутствуют до сих пор, что я направляла уведомления об этом и о том, что я планирую приобретение квартиры кредитными средствами, однако изменений в личном кабинете нет, и я уже волнуюсь. В ответ там посмотрели мое дело и пояснили мне, что проект договора еще не готов, что еще не истекло время на его подготовку, что я преждевременно волнуюсь, и что когда проект договора будет готов, меня об этом известят звонком или письмом.

В результате самостоятельных поисков контактных телефонов и адресов работников ДГИ, отвечающих за выдачу документов участникам торгов, я нашла из посторонних источников (!) адрес электронной почты работника ДГИ

(.....), и 31.08.2021 года (время: 10:44) я направила ему письмо с указанием, что я планирую приобретать квартиру с использованием ипотечных денежных средств, и просьбой предоставить ранее запрошенные мною документы (стр. 55 приложения).

В ответ 31.08.2021 года (время: 17:45) от него мне поступило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, Распоряжение ДГИ № 23468 и сопроводительное письмо с указанием, что:1)-выдача копий доверенностей представителей Департамента, имеющих право подписи от лица Департамента, не предусмотрена, и что договор будлет подписывать

2)- вся информация в отношении вышеуказанного жилого помещения

размещена на сайте investmoscow.ru, и иную информацию Департамент не предоставляет (стр. 106 приложения) 3)- что мой номер ФЛС размещен в моем личном кабинете(стр. 56 приложения).

По состоянию на 01.09.2021года (время 09:45), вышеуказанные подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, необходимый для оплаты договора номер ФЛС и проект договора в моем личном кабинете не были опубликованы (стр. 57 приложения).

Так как от ДГИ мне поступили необходимые для подписания кредитного договора документы 31.08.2021года, мне необходимо было иметь отсрочку на подписание кредитного договора. Такая отсрочка была обоснованной. Поэтому 01.09.2021года (время: 17:34) я направила на электронные адреса «investcons-tender@mos.ru» (время: 17:11), «mostender@mos.ru» и «dgi@mos.ru» в адрес ДГИ и ДКП электронные письма с просьбой предоставить мне обоснованную разумную отсрочку предоставления в ДГИ кредитного договора, подписываемого мною с АКБ ПАО «АК БАРС» на 8 дней. т.е. до 09.09.2021года (стр. 58-61 приложения).

01.09.2021года (время: 20:07) с электронной почты инвестиционного портала «noperply-eiip@mos.ru» мне на электронную почту «_____» поступило письмо с указанием, что в срок не позднее 05.09.2021года мне необходимо подписать договор. В письме не было указано, в отношении какого объекта оно было прислано (возможно, что письмо касалось иного объекта недвижимости) (стр. 62 приложения).

02.09.2021года (время: 10:37) я повторно направила через электронную приемную Правительства Москвы в адрес ДГИ письмо с просьбой предоставить мне обоснованную разумную отсрочку предоставления в ДГИ кредитного договора, подписываемого мною с АКБ ПАО «АК БАРС» на 8 дней. т.е. до 09.09.2021года. Мое письмо было зарегистрировано на портале за № ID-2759413 (стр. 63 приложения).

03.09.2021года (время: 20:49), я пыталась зайти в личный кабинет. Либо вышеуказанная подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, необходимый для оплаты договора номер ФЛС и проект указанного договора в моем личном кабинете в тот момент отсутствовали, либо мой кабинет не открывался по причине технического сбоя- такая версия имеется, так как в личном кабинете моя ранее указанная раньше сверху справа фамилия с инициалами (_____) отсутствовала (стр. 64 приложения).

На дату 03.09.2021года от ДГИ я не получила ответ на мою просьбу предоставить мне отсрочку предоставления кредитного договора. 06.09.2021года был последним днем, когда я согласно регламенту ДГИ имела право оплатить стоимость объекта своими денежными средствами. Поэтому, находясь в безвыходной ситуации, 03.09.2021года я посетила Сбербанк с целью оплаты покупки своими денежными средствами. Однако там мне пояснили, что для перевода денег на указанный в памятке и в проекте договора купли-продажи расчетный счет, мне необходимо предоставить Сбербанку номер ФЛС, которого у меня не было. Поэтому я не смогла оплатить покупку объекта недвижимости.

05.09.2021года (время: 23:52) я пыталась зайти в личный кабинет. Либо вышеуказанная подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, необходимый для оплаты договора номер ФЛС и проект указанного договора в моем личном кабинете в тот момент отсутствовали, либо мой кабинет не открывался по причине технического сбоя- такая версия имеется, так как в личном кабинете моя ранее указанная раньше сверху справа фамилия с инициалами (_____) отсутствовала (стр. 65 приложения).

03.09.2021года с учетом полученных документов, АКБ ПАО «АК БАРС» проверил все документы на приобретаемую мною квартиру, и выдал мне ипотечный сертификат на сумму 11 898 000 рублей. (стр.66 приложения). В телефонном разговоре работник банка уведомил меня, что в течение 2-х дней банк подпишет со мною договор.

06.09.2021года (время: 10:22) мне поступил звонок с телефона (495) 620-20-00 (предположительно- от работника ДГИ), в котором мне сообщили, что мне ранее направлялся договор на подписание, однако в надлежащий срок я его не подписала, и поэтому я признана уклонившейся от покупки помещения.

В ответ я в телефонном разговоре пояснила, что мне указанный договор не поступил (о чем я направляла уведомительные письма в ДГИ и организатору торгов, и делала скрин-шоты), что я письменно извещала указанных лиц о том, что покупку я планирую оплачивать с применением получаемых в банке кредитных средств, что я письменно просила дать мне обоснованную отсрочку на предоставление в ДГИ подписанного с банком договора, что договор со мною банк подпишет в течение нескольких дней, и просила предоставить мне возможность пописать с ДГИ договор с привлечением денежных средств, или на крайний случай, с оплатой своими денежными средствами.

В ответ мне была дана рекомендация направить данное пояснительное письмо в ДГИ и на инвестиционную площадку (с приложением скрин-шотов, подтверждающих отсутствие договора в личном кабинете) и пояснено, что за отсутствие данных в личном кабинете несет ответственность организатор торгов (а не ДГИ), и что если у меня не было документов в личном кабинете, то все претензии я должна предъявлять к организатору торгов.

Поэтому 06.09.2021 года я приостановила подписание договора с банком (до выяснения ситуации).

07.09.2021года (время: 1:19) я направила на инвестиционную площадку пояснительное письмо с просьбой устранить технические неполадки в моем личном кабинете. Письмо касалось проблем с иным приобретаемым объектом, но так как личный кабинет у меня был один на все объекты, то оно касалось и данного дела (стр. 67-69 приложения).

07.09.2021года (время: 13:15) мне поступил звонок от работника ДГИ, и в телефонном разговоре мне пояснили, что удовлетворить мои просьбы по отсрочке не представляется возможным.

07.09.2021года (время: 13:43) я с моим брокером направила на инвестиционную площадку письмо с требованием устранить технические неполадки в моем личном кабинете (стр. 70 приложения). В ответ нам поступило письмо с просьбой предоставить номер объекта, эту просьбу мы исполнили (время: 13:59) (стр. 71-72 приложения).

По состоянию на 07.09.2021года (время 15:00) вышеуказанные подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, необходимый для оплаты договора номер ФЛС и проект договора в моем личном кабинете на электронном портале по адресу «investmoscow.ru\ account\contracts» не были опубликованы (стр. 73 приложения).

07.09.2021года (время: 15:11) я с моим брокером снова направила на инвестиционную площадку письмо с требованием устранить технические неполадки в моем личном кабинете, а затем (время: 15:16) еще одно письмо (стр. 74-75 приложения).

По состоянию на 07.09.2021года (время 15:30) вышеуказанные подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, необходимый для оплаты договора номер ФЛС и проект договора в моем личном кабинете на электронном портале по адресу «investmoscow.ru\ account\contracts» не были опубликованы (стр. 76 приложения).

08.09.2021года АКБ ПАО «АК БАРС» подписал со мною кредитный договор (стр. 77-81 приложения), его в ДГИ я направила.

Таким образом, в вышеуказанный период времени:

1)- подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма и проект договора в моем личном кабинете на электронном портале по адресу «investmoscow.ru/account/contracts» не были опубликованы,

2)- мне ДГИ и организатор торгов не предоставили копии запрошенных мною документов и сведений, получение которых было существенно (с учетом отсутствия в представленной в составе тендерной документации выписке из ЕГРН раздела 3 «Документы-основания»).

что воспрепятствовало подписанию и оплате мною договора в предусмотренный законодательством срок.

09.09.2021года ДГИ был подписан протокол о признании меня уклонившейся от подписания договора (стр.82-83 приложения).

10.09.2021 (время: 18:02) с электронной почты «noreply-eiip@mos.ru» мне на мою электронную почту «...» поступило уведомление с следующим текстом: «вы победили в торгах город Москва, Дмитровское шоссе, дом 70. Информация о необходимости подписания договора в личном кабинете будет направлена Вам дополнительно. Если Вы хотите произвести оплату по договору с привлечением кредитных средств, выберите соответствующий способ оплаты и заполните форму ниже до 27.08.2021. Если в указанный срок информация не будет предоставлена, оплата по договору будет производиться за счет личных средств» (стр. 83.0 приложения).

Поэтому 10.09.2021года (время: 19:23) я запросила пароль для входа в личный кабинет 84.1 приложения).

Зайдя по нему в личный кабинет 10.09.2021года (время: 21:58) я обнаружила, что вышеуказанная подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, проект указанного договора, и необходимый для оплаты объекта номер финансово-лицевого счета (ФЛС) в моем личном кабинете не были опубликованы (стр. 84.2 приложения).

На дату 13.09.2021года (время: 02:44 и 13:04) вышеуказанная подлежащая заполнению в целях использования кредитных средств форма, проект указанного договора, и необходимый для оплаты объекта номер финансово-лицевого счета (ФЛС) в моем личном кабинете не были опубликованы (стр. 85 -86 приложения).

13.09.2021года мне позвонили из ДГИ с телефона (495) 620-20-20 (время: 11:24 и 13:04), и с тендерной площадки, из разговоров я узнала, что договор был сформирован Департаментом городского имущества 01.09.2001года за № 371-00169\21.

Согласно данной мне рекомендации, в связи с вышеизложенным отсутствием в моем личном кабинете необходимой для подписания договора информации, 13.09.2021года (время: 14:04) я направила в адрес организатора торгов жалобу и скриншоты состояния моего личного кабинета в спорный период времени (стр. 87 приложения).

В ответ мне позвонили с указанного телефона (время: 17:10) и пояснили в разговоре, что у них имеется информация о размещении в моем кабинете договора в срок, однако состояние моего кабинета не видят, что я была обязана в 8-и дневный срок, до подписания договора, оплатить стоимость объекта; что договор в моем личном кабинете для моего просмотра подлежал размещению только после оплаты мною стоимости объекта; что номер ФЛС по их мнению был опубликован в моем личном кабинете.

В ответ я пояснила, что я неоднократно жаловалась на отсутствие в моем кабинете информации, что я звонила в службу технической поддержки - и что я пыталась оплатить объект своими денежными средствами до момента подписания договора, однако оплату я не смогла совершить, так как у меня не имелось номера ФЛС, и в личном кабинете это номер ФЛС не был размещен. По итогам разговора взаимопонимание не было достигнуто.

13.09.2021 года из телефонного разговора с работником ДГИ мне стало известно о том, что меня признали уклонившейся от подписания договора.

14.09.2021 года мною было принято решение обжаловать действия организаторов торгов и Департаментов в ФАС.

16.09.2021 года мне от ДГИ поступило письмо № ДГИ-ЭГР-48244\21-1, в котором меня уведомили о подписании протокола (стр. 88-89 приложения).

Итого:

1)- В процессе приобретения мною помещения имелись:

1.1 - отсутствие в выписке из ЕГРН на квартиру (в разделе 3 «документы-основания») надлежащих сведений о документах, на основании которых г. Москва приобрело право собственности на объект (не было доказательства наличия законных прав собственности города Москвы на продаваемое помещение)

1.2- отказ Департамента городского имущества в предоставлении мне как покупателю объекта копий документов :-подтверждающих легальность постройки и ввода в эксплуатацию дома; - на основании которых г. Москва приобрело право собственности на объект - доверенности, уполномочивающей право подписания договора купли-продажи имущества от имени ДГИ- документа, подтверждающего постановку квартиры на инвентаризационный учет в БТИ и ее технических характеристик; подписанного надлежащим образом отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.3-создание мне препятствий в оплате стоимости объекта недвижимости с использованием кредитных средств (путем непредоставления вышеуказанных документов, неопубликования в моем личном кабинете формы для оплаты объекта с привлечением кредитных средств)

1.4-недопущение меня к подписанию договора (договор отсутствовал в личном кабинете)

1.5- недопущение меня к оплате стоимости объекта недвижимости в надлежащий срок (путем непредоставления мне номера ФЛС)

Полагаю, что указанные нарушения свершены в результате недобросовестных действий и сговора между продавцом имущества, организатором торгов и оператором электронной площадки, и являются существенными, так как повлекли признание меня уклонившейся от подписания договора, и привели к ущемлению моих прав и законных интересов.

2)- торги по продаже жилых помещений проводятся с нарушением п.1 ст.2. требований Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»:

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона «О 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. При этом:

2.1.- Лицам, приобретающими объекты с привлечением кредитных средств, необходимо предоставить к кредитное учреждение для подписания кредитного договора копии документов: 1)- подтверждающих легитимность права собственности продавца на объект, 2)-в случае, если продавцом является первоначальное лицо- легитимность постройки жилого дома 3)-если продавцом является юридическое лицо- копию доверенности, удостоверяющую полномочия лица, которое будет подписывать договор;

4)-документы инвентаризационного учета БТИ, подтверждающие технические характеристики и объекта; 5)-оценку помещения, сделанную для торгов 6)-выписку из ЕГРН с разделом 3 «документы-основания».

Однако, как указано в «памятке покупателям жилого помещения, находящихся в собственности города Москвы», Департамент городского имущества не предоставляет таких дополнительных документов лицам, приобретающими объекты с привлечением кредитных средств.

Полагаю, что отказ ДГИ в предоставлении дополнительных документов (помимо тех, что содержатся в составе лотовой документации) для последующего предоставления в кредитные/заемные организации, не обоснован законом, и делает невозможным проверку банком объекта, и как следствие- делает невозможным реализацию победителем аукциона своего права на заключение кредитного договора с банком.

2.2.-особо настойчивым покупателям, пишущим жалобы в ДГИ несмотря на содержание памятки, Департамент городского имущества истребуемые ими документы на объект (необходимые кредитным учреждениям для одобрения объекта) предоставляет, однако в течение 30-и дней. А так как самовольно установленная ДГИ продолжительность периода времени для предоставления в ДГИ подписанного кредитного договора с целью оплаты стоимости объекта составляет 7 дней, то победители торгов вынуждены самостоятельно искать и получать необходимые документы в посторонних информационных источниках (как это делала я), или проигрывать исход дела.

Таким образом, при продаже помещений с торгов не имеется равенства между покупателями, приобретающими объекты за счет своих денежных средств и покупателями, приобретающими объекты с привлечением кредитных средств, так как последние лишены возможности предоставления в кредитные учреждения документов, необходимых для подписания кредитного договора.

3)-*требование ДГИ предоставить подписанный с кредитной организацией кредитный договор в течение 7-и дней является самовольно установленным ДГИ, не обосновано законом, неисполнимо по причине указанных в п.2.1. и 2.2. обстоятельств, и влечет невозможность оплаты стоимости покупки заемными денежными средствами.*

4)- *ДГИ требует предоставление кредитного (ипотечного) договора, подписанного с кредитной организацией электронной подписью (об этом указано в памятке)-однако такое требование не обосновано законом, и делает невозможным заключение победителем аукциона кредитного договора с банком на бумажном носителе, что является ограничением конкуренции.*

5)-. *Приложением №1 к Постановлению Правительства Москвы от 28.06.016 года № 371-ПП не регламентирован порядок подписания Департаментом договора с привлечением покупателем кредитных/заемных средств- что позволило ДГИ незаконно самостоятельно установить этот регламент путем выпуска памятки, требования которой заведомо неисполнимы (прим: этим приложением только регламентирован срок оплаты за счет кредитных (ипотечных) средств - не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации перехода прав в Росреестре).*

Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии со ст. 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Со своей стороны, я сделала все возможные действия для заключения договора купли-продажи помещения, однако при заключении со мною договора продавцом имущества и организатором торгов были допущены нарушения, воспрепятствовавшие подписанию мною договора, в связи с чем протокол о признании меня уклонившейся от подписания договора должен быть признан недействительным.

Федеральным Законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определены организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения: 1)- монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; 2) -недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком РФ (п.1 статьи 1 закона).

Целями этого закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в РФ, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (п.2 статьи 1 закона).

Указанный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк РФ, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели (статья 3 закона).

Согласно этому закону:

- дискриминационными условиями являются условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами (часть 8 статьи 4 закона);
- монополистической деятельностью является злоупотребление хозяйствующим субъектом, группой лиц своим доминирующим положением, соглашения или согласованные действия, запрещенные антимонопольным законодательством, а также иные действия (бездействие), признанные в соответствии с федеральными законами монополистической деятельностью (часть 10 статьи 4 закона);
- системой внутреннего обеспечения соответствия требованиям антимонопольного законодательства является совокупность правовых и организационных мер, предусмотренных внутренним актом (внутренними актами) хозяйствующего субъекта либо другого лица из числа лиц, входящих в одну группу лиц с этим хозяйствующим субъектом, если такой внутренний акт (внутренние акты) распространяется на этого хозяйствующего субъекта, и направленных на соблюдение им требований антимонопольного законодательства и предупреждение его нарушения часть 24 статьи 4 закона).

Полагаю, что мне, а также остальным покупателям объектов недвижимости с привлечением кредитных [заемных] денежных средств, создаются дискриминационные условия приобретения объектов недвижимости, созданные путем монополистической деятельности указанных Департаментов, занимающих доминирующее положение на рынке по продаже принадлежащего г. Москве имущества, и их согласованных действий, и что такая ситуация возникла по причине отсутствия системы внутреннего обеспечения соответствия требованиям антимонопольного законодательства,

что является основанием для проведения проверки в соответствии с Федеральным Законом от 26.07. 2006г. № 135-ФЗ « О защите конкуренции».

Полагаю, что необходимо проверить отсутствие нарушений, указанных:

- в пункте 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07. 2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в объеме: подпункта 3 (навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора), подпункта 5 (экономически или технологически не обоснованные отказ либо уклонение от заключения договора с отдельными покупателями/заказчиками в случае наличия возможности производства или поставок соответствующего товара); подпункта 8 (создание дискриминационных условий)
- в части 5 пункта 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ (запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами-конкурентами, то есть между хозяйствующими субъектами, осуществляющими продажу товаров на одном товарном рынке, или между хозяйствующими субъектами, осуществляющими приобретение товаров на одном товарном рынке, если такие соглашения приводят или могут привести к отказу от заключения договоров с определенными продавцами или покупателями (заказчиками)
- в части 5 пункта 1 статьи 11.1 Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ (запрещаются согласованные действия хозяйствующих субъектов-конкурентов, если такие согласованные действия приводят к: отказу от заключения договоров с определенными продавцами или покупателями (заказчиками), если такой отказ прямо не предусмотрен федеральными законами).
- в пункте 3 статьи 11.1 Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ (запрещаются иные, не предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, согласованные действия хозяйствующих субъектов-конкурентов, если установлено, что такие согласованные действия приводят к ограничению конкуренции).

Полагаю, что со своей стороны я сделала все возможное для заключения и оплаты договора.

Протокол об отказе от заключения договора купли-продажи имущества, находящегося в собственности города Москвы, от 06.09.2021 года- прилагается (стр. 162-163 приложения)

Как указано выше, о признании меня уклонившейся от подписания договора 13.09.2021года меня уведомили в телефонном разговоре.

Уведомление о выпуске продавцом 09.09.2021года Протокола отказа от заключения договора в период до 16.09.2021года мне на почту уведомление не поступило. Официально о выпуске этого протокола меня уведомило ДГИ 16.09.2021года, письмом от ДГИ-ЭГР-48244\21-1.

Полагаю, что срок подачи настоящей жалобы (5 рабочих дней) подлежит исчислению с момента, когда мне стало известно о выпуске протокола (13.09.2021года).

Срок подачи жалобы соблюден.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 18.1. Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ « О защите конкуренции», антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной

площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Поэтому прошу:

- 1)-провести проверку вышеуказанных фактов
- 2)- на период проведения проверки принять обеспечительные меры в виде приостановки продажи вышеуказанного имущества иным участникам торгов.
- 3)- признать незаконным протокол № 178fz30062100124 об отказе от заключения договора купли-продажи имущества, находящегося в собственности города Москвы, от 09.09.2021 года. Отменить указанный протокол, или обязать Департамент городского имущества отменить протокол
- 4)-обязать Департамент городского имущества города Москвы заключить со мною договор купли-продажи имущества, расположенного по адресу: город Москва, Дмитровское шоссе, дом 70, кв. 199 с привлечением кредитных средств
- 5)-дать оценку вышеуказанным обстоятельствам, влияющим на состояние конкуренции.

Прилагаются: документы, на страницах –с №17 по №89.

С уважением,