

**Исх. №МУ-154
От 15.12.2022**

**КОМУ: Федеральная антимонопольная
служба
Управление Федеральной антимонопольной
службы по городу Москве**

ЗАЯВИТЕЛЬ: Общество с ограниченной
ответственностью «ПРОГРЕСС»

**Организатор торгов (орган, действия
которого оспариваются):**
Департамент города Москвы по конкурентной
политике

ЖАЛОБА на организатора торгов

На портале torgi.gov
(<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000005000000005593>) 16.11.2022,
опубликовано извещение №21000005000000005593 о проведении торгов на продажу
имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по
адресу: г. Москва, ул. Гамалеи, д. 23, корп. 1 площадью 268,2 кв. м (Подвал № 0),
кадастровый номер: 77:08:0009022:6668 (Далее – Помещение), без объявления цены.

Согласно извещению о проведении торгов Департамент города Москвы по конкурентной политике (далее – Организатор торгов) проводит торги в формате аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы, проводимых на электронной торговой площадке АО «ЕЭТП», находящейся в сети интернет по адресу <https://www.roseltorg.ru/>.

На торги выставлено нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Гамалеи, д. 23, корп. 1 площадью 268,2 кв. м (Подвал № 0), кадастровый номер: 77:08:0009022:6668, без объявления цены.

В результате изучения извещения о проведении торгов в электронной форме опубликованного на электронной площадке, лотовой документации и документов по объекту, Заявителем были выявлены несоответствия предоставленных организатором торгов и оператором торгов сведений об объекте недвижимости, что влияет на конечный результат проведения процедуры торгов – приобретение и регистрация права собственности на Помещение.

Согласно п. 2 ст. 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества

и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно п. 3 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В нарушении указанной нормы в извещении и лотовой документации Департамента города Москвы по конкурентной политике допущены существенные нарушения, влияющие на заключение Договора купли-продажи имущества, а именно: согласно п.2.2. информационного сообщения о проведении продажи имущества, находящегося в собственности города Москвы, без объявления цены в электронной форме по адресу: г. Москва, ул. Гамалеи, д. 23, корп. 1 площадью 268,2 кв. м указано, что обременение, ограничение (согласно сведениям из ЕГРН) отсутствуют, что также указано в п.4 Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 25.04.2022 года № 21144. Однако, согласно выписке из ЕГРН на Помещение от 16.11.2022г. № КУВИ-001/2022-202214821 на Помещение установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде запрещения регистрации от 26.09.2022 года на основании определения от 16.09.2022 по делу № А 40171074/22-61-1278 Арбитражного суда города Москвы, № 900109120_33262467, выдан 16.09.2022.

Согласно данной информации п.7 и 7.1. Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 25.04.2022 года № 21144 не исполним до завершения судебного разбирательства и вступления в силу решения суда, а также снятия запрета на регистрационные действия.

Из пункта 1 статьи 447 ГК РФ следует, что использование торгов возможно при заключении любых договоров, направленных на продажу или приобретение имущества, а также прав (например, права на заключение договора). В этом же пункте установлено и исключение: договор не может быть заключен путем проведения торгов, если невозможность такого способа заключения вытекает из существа договора. Под существом договора следует понимать свойства договора, несовместимые с заключением договора на торгах.

Пункт 5 статьи 448 ГК РФ предусматривает два варианта заключения договора на торгах. В первом случае предметом торгов является заключение договора и договор заключается непосредственно в ходе торгов. Во втором случае предметом торгов является право на заключение договора. На торгах выявляется победитель, с которым впоследствии заключается договор.

Договор, заключенный между победителем торгов и собственником имущества либо обладателем имущественного права по результатам состоявшихся торгов, выступает как самостоятельная гражданско-правовая сделка.

Согласно ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии с п.15 ст.18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «О приватизации государственного и муниципального имущества» Передача государственного или муниципального имущества и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты имущества.

Постановление Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (вместе с «Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме») предусматривает в п. 4. что продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации при продаже имущества должен обеспечивать соблюдение требований Федерального закона о приватизации, а также принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов, регулирующих продажу имущества, продавец заключает с победителем или лицом, признанным единственным участником аукциона, договор купли-продажи в форме электронного документа и обеспечивает передачу имущества победителю или лицу, признанному единственным участником аукциона, и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него. п.49 настоящего Постановления указывает, что передача имущества и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи имущества не позднее чем через 30 календарных дней после дня оплаты имущества.

Таким образом, право собственности на Помещение может возникнуть у Покупателя только с момента государственной регистрации, которая в настоящем случае запрещена, что является существенным нарушением условий договора и законодательства РФ.

Частями 18, 19 статьи 181 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 названной статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 названной статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением данного требования, является ничтожным.

Согласно пунктам 3, 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно; никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", прошу признать жалобу обоснованной и
ПРОШУ:

1. Приостановить проведение торгов на продажу имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Гамалеи, д. 23, корп. 1 площадью 268,2 кв. м (Подвал № 0), кадастровый номер: 77:08:0009022:6668, без объявления цены до снятия ограничений/обременений с нежилого помещения.

Приложение:

1. Сообщение о продаже имущества по адресу: г. Москва, ул. Гамалеи, д. 23, корп. 1 площадью 268,2 кв. м. с портала <https://torgi.gov.ru/>
2. Выписка из ЕГРН.
3. Распоряжение о продаже Помещения
4. Решение №1 о назначении генерального директора
5. Приказ №1 о назначении генерального директора

Генеральный директор
ООО «ПРОГРЕСС»

Мавлатов Юрий Сергеевич