

4

Кому: Управление Федеральной антимонопольной
службы по г. Москве
Заместителю руководителя
Осипчук Екатерине Леонидовне
Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий
проезд, дом 4, стр. 1

ЖАЛОБА ДОПОЛНЕННАЯ
(дополнение к жалобе №38912-ИП/21, поданной 11.05.2021,
зарегистрированной 12.05.2021)

Я, _____ была признана единственным участником в процедуре 178fz10032100042 на торговой площадке Росэлторг, наименование процедуры «Продажа имущества, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Коньково», нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Академика Опарина, д. 7, площадь 15,5 кв.м, Этаж 4, м/м 231, кадастровый номер: 77:06:0006004:12586» ([https://178fz.roseltorg.ru/? ga=2.260945413.943500169.1614355167-923234439.1598820291#com/procedure/view/procedure/346169](https://178fz.roseltorg.ru/?ga=2.260945413.943500169.1614355167-923234439.1598820291#com/procedure/view/procedure/346169)). Протокол итогов процедуры прилагается.

Продавцом и организатором продажи имущества является Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Коньково» (Юридический адрес: 117279, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая д.38, Тел./факс: +7 (495) 429-75-59, Почтовый адрес: 117647, г. Москва, ул. Островитянова д.32, Тел./факс: +7 (495) 429-75-59). В качестве специализированной организации выступает Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Сервисный центр 44» (ГБУ «СЦ 44»); место нахождения: 129110, г. Москва, просп. Мира, д.48, стр.2; сайт <http://gbusc44.mos.ru>; адрес электронной почты: zayavleniegbu-tender@mos.ru; телефон: (495) 957-75-00, доб. 32-265; 32-267, 32-268, 32-269, +7(925) 663-77-01. Контактное лицо: _____

Согласно разделу 12 документации (документация прилагается) в данном случае я обязана заключить договор купли-продажи лота, в противном случае задаток возвращен не будет. Однако перед подписанием договора было выявлено, что нежилое помещение (машиноместо) фактически не соответствует заявленным в лотовой документации характеристикам. Двадцатидневный срок для заключения договора, предусмотренный лотовой документацией, истекает 16.05.2020 г.

Согласно извещению, лотовой документации и выписке из ЕГРН, площадь объекта составляет 15,5 кв.м. В выписке ЕГРН (прилагается) также содержится план этажа, в котором указано, что ширина машиноместа равняется 2,81 м, а длина – 5,50 м. Однако фактический размер машиноместа составляет 5,50м в длину и всего лишь 2,20 м в ширину (фото прилагается). Таким образом, фактическая площадь объекта равняется 12,1 кв. м

4

вместо продаваемых 15,5 кв.м. Из указанных обстоятельств следуют следующие нарушения требований законодательства, допущенные при организации торгов:

1. *Объект торгов не отвечает требованиям действующего законодательства.* Фактическая ширина объекта в 2,20 метра меньше установленной приказом Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 г. № 792 "Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места" минимально допустимой для данного вида объектов недвижимости ширины – 2,5 м. На сегодняшний день законодательством не предусмотрено существование объекта недвижимости с фактическими характеристиками лота.

Указанное обстоятельство влечет для нового собственника существенные последствия, поскольку для правильного расчета кадастровой стоимости объекта и последующего корректного исчисления налога (соответственно в меньшем размере) собственнику необходимо будет вносить изменения в ЕГРН в части площади и габаритов объекта, а, с другой стороны, в случае внесения таких изменений при совершении сделок с машиноместом может быть отказано в государственной регистрации ввиду несоответствия объекта установленным нормативам. Таким образом, собственник будет либо нести убытки, либо утратит возможность распоряжаться своим имуществом.

2. *Предмет договора, заключаемого по итогам торгов, не может быть согласован сторонами.* По всем аукционным документам к продаже предлагается объект с определенными характеристиками, однако фактически объекта с такими характеристиками не существует. То есть мне предлагается заключить договор купли-продажи, в котором будет указан объект недвижимости с такими существенными характеристиками, как его площадь, но передан мне будет иной объект, что заведомо делает договор незаключенным согласно ст.432 (не согласовано существенное условие сделки – предмет, поскольку сам собственник либо лицо, действующее на праве оперативного управления, не может согласовать продажу объекта площадью 15,5 кв.м, когда распоряжается объектом площадью 12,1 м), либо недействительным в соответствии со ст. 166 ГК РФ. В рассматриваемом случае ситуация равносильна тому, если бы по документам продавалась двухкомнатная квартира, а фактически предлагалась однокомнатная с соответственно меньшей площадью.

3. *Продавец имущества при подготовке объекта к продаже действовал недобросовестно.* Продавец не подготовил к продаже лота документы, содержащие актуальную информацию об объекте недвижимости, не исполнил обязанность собственника по внесению актуальных данных в ЕГРН о фактической площади объекта.

4. *Начальная стоимость лота определена некорректно.* Согласно ст. 12 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" перед реализацией государственного недвижимого имущества проводится его оценка. Отчет об оценке лота представлен в публичном доступе в аукционной документации по ссылке <https://torgi.gov.ru/resources/org.apache.wicket.Application/downloadableResource?class=Document&id=49827499> . Согласно отчету об оценке (5 страница), цена определялась для объекта площадью 15,5 кв.м и была определена в 277 000 рублей с учетом НДС. Важно отметить, что аналогичная цена была определена для всех лотов на том же этаже с той же площадью. Однако иные места соответствуют заявленной площади, в то время как м/м 231 меньше на 3,4 кв.м. Указанное обстоятельство не было учтено при проведении оценки.

Исходя из данных отчета, уменьшение площади места даже на 0,1 кв.м отражается на определяемой стоимости объекта – места на том же этаже площадью 15,4 кв.м оценены в 275 000 рублей, а места площадью в 15,3 м – в 273 000 рублей. Таким образом, эксперт оценил уменьшение площади машиноместа на 0,1 кв.м в 2 000 рублей. Если следовать этому алгоритму, то стоимость места с фактической площадью в 12,1 кв м на 4 этаже паркинга составляет не более 242 000 рублей. На странице 103 отчета об оценке рыночной стоимости содержится информация о том, что цена 1 кв.м. в отношении м/м 231 составляет

17867 рублей с учетом НДС, следовательно, при расчете рыночной стоимости машиноместа исходя из стоимости за квадратный метр машиноместо площадью 12,1 кв. м. будет стоить 216 190 рублей с учетом НДС.

Также при расчете стоимости объекта не было принято во внимание, что объект вовсе не является машиноместом по своим физическим характеристикам.

Все перечисленные выше обстоятельства не были учтены при проведении оценки и определении начальной цены лота, что является существенным нарушением процедуры торгов, так как завышенная начальная цена лота искусственно ограничивает конкуренцию, а также способствует неосновательному обогащению недобросовестного продавца. В частности, нарушены мои права, поскольку даже являясь единственным участником, я приобретаю проблемный объект по цене выше рыночной стоимости.

На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

1. Признать торги 178fz10032100042 на торговой площадке Росэлторг, наименование процедуры «Продажа имущества, находящегося в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Коньково», нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Академика Опарина, д. 7, площадь 15,5 кв.м, Этаж 4, м/м 231, кадастровый номер: 77:06:0006004:12586» недействительными и обязать организатора торгов (продавца) вернуть мне внесенный для участия в процедуре задаток в размере 55 400 (пятьдесят пять тысяч четыреста рублей 00 коп.), ЛИБО

2. Обязать продавца лота привести размеры объекта в соответствие с аукционной документацией и данными ЕГРН, после чего заключить со мной договор купли-продажи лота.

11.05.2021 года мной уже направлялась краткая жалоба, а затем 13.05.2021 полный текст жалобы через онлайн-приемную УФАС г. Москвы, однако согласно ответу от 13.05.2021 года №ЕО/27142/21 жалоба возвращена, поскольку не подписана квалифицированной электронной подписью. Не имея технической возможности направить жалобу в электронном виде с соответствующей подписью, направляю жалобу повторно на бумажном носителе.

Приложения:

- протокол итогов процедуры;
- аукционная документация;
- выписка из ЕГРН лота;
- фото измерений машиноместа (2 шт);
- копия паспорта заявителя