

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДА МОСКВЫ ПО КОНКУРЕНТНОЙ
ПОЛИТИКЕ

ГБУ города Москвы «Жилищник района Северный»

ЖАЛОБА

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, Инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru, размещены извещения о проведении аукционов по продаже нежилых помещений (машино-мест) расположенных по адресу: г. Москва, Долгопрудненское шоссе, д. 8, которые будут проходить на электронной площадке АО «ЕЭТП» (Торговая площадка «РОСЭЛТОРГ»):

- 01.03.2023 года номера извещений с 22000085440000000231 по 22000085440000000250,
- 09.03.2023 года номера извещений с 22000085440000000171 по 22000085440000000180,
- 15.03.2023 года номера извещений с 22000085440000000310 по 22000085440000000319, с 22000085440000000251 по 22000085440000000258, с 22000085440000000269, 22000085440000000270,
- 22.03.2023 года номера извещений с 22000085440000000221 по 22000085440000000230,
- 29.03.2023 года номера извещений с 22000085440000000320 по 22000085440000000339, с 22000085440000000347 по 22000085440000000349, с 22000085440000000351 по 22000085440000000357,
- 05.04.2023 года номера извещений с 22000085440000000358 по 22000085440000000377,
- 12.04.2023 года номера извещений с 22000085440000000387 по 22000085440000000406,
- 19.04.2023 года номера извещений с 22000085440000000407 по 22000085440000000426,
- 26.04.2023 года номера извещений с 22000085440000000427 по 22000085440000000446,
- 17.05.2023 года номера извещений с 22000085440000000447 по 22000085440000000466,

и проводятся Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Жилищник района Северный» ИНН 9715005109, КПП 771501001, ОГРН 5147746334137, 127204, Российская Федерация, город Москва, линия 9-я Северная, д.1, корпус 1).

В целях определения возможности заключение по результатам торгов договора купли-продажи продаваемого недвижимого имущества, мной был проанализирован проект договора купли-продажи, являющийся **Приложением № 2 к Документации о проведении аукциона**.

В тексте проекта договора, приложенного к извещениям о проведении аукционов, выявлены взаимоисключающие условия, а именно:

В разделе 4 проекта договора («4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН») указано, что (цитата) - *«Продавец обязан: Совместно с Покупателем не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Имущества по настоящему Договору подать все необходимые документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту Договора – «Орган регистрации прав»), на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество к Покупателю»* (абз.4 раздела 4 договора).

Также в разделе 4 договора («4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН») указано, что (цитата) - *«Покупатель обязан: Совместно с Продавцом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента*

принятия Имущества по акту о приеме-передаче подать все необходимые документы в Орган регистрации прав на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество».

Таким образом, условиями договора предусмотрены различные сроки исполнения Продавцом и Покупателем единой совместной обязанности по подаче документов на государственную регистрацию перехода права собственности.

Данные взаимоисключения имеют существенное юридическое значение как для определения факта заключения договора, с точки зрения достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора, так и для определения факта надлежащего исполнения Покупателем договорных обязательств в установленные сроки, а также для реализации Покупателем его прав, предусмотренных условиями договора.

Негативные юридические последствия наличия взаимоисключающих условий в анализируемом договоре заключаются в следующем:

1. Согласно пункту 7.5. Постановления Правительства Москвы от 28 июня 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», в соответствие с которым (цитата) – «Победитель торгов по продаже имущества, за исключением жилых помещений и случаев, предусмотренных пунктом 7.5(1) настоящих Единых требований, осуществляет оплату денежных средств по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, **в срок не позднее 30 рабочих дней с даты его заключения**».

При этом, согласно п. 7.8. указанных выше Единых требований (цитата) – «Решение об установлении иного срока и условиях внесения платы принимается Мэром Москвы, либо совещательным органом, возглавляемым Мэром Москвы, либо на соответствующем совещании с участием Мэра Москвы».

В соответствие с абз. 1 раздела 3 договора (3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ) - «Покупатель обязуется оплатить оставшуюся сумму в полном объеме не позднее **30 рабочих дней со дня заключения договора...**»

Согласно абз. 4 раздела 4 договора - «Продавец обязан: Совместно с Покупателем **не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты** Покупателем Имущества по настоящему Договору подать все необходимые документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту Договора – «Орган регистрации прав»), на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество к Покупателю».

В соответствие с разделом 4 договора - «Продавец обязан Передать Покупателю **Имущество в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Покупателем договора купли-продажи**, при этом Сторонами подписывается акт о приеме-передаче».

Согласно абз. 8 раздела 4 договора – «Покупатель обязан совместно с Продавцом **не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента принятия Имущества по акту о приеме-передаче** подать все необходимые документы в Орган регистрации прав на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество».

При комплексном анализе указанных пунктов договора, очевидно, что для того чтобы Покупатель не нарушил срок сдачи документов на государственную регистрацию (10 дней с момента подписания акта приема-передачи имущества), Покупатель будет вынужден оплачивать полную сумму в день подписания акта приема передачи, то есть не позднее 10 рабочих дней со дня заключения договора.

Данное обстоятельство указывает на то, что условие договора о полной оплате стоимости имущества в срок не позднее 30 рабочих дней с момента подписания договора (абз. 1 раздела 3 договора) не является выполняемым, что, в свою очередь, является прямым нарушением пункта 7.5. Постановления Правительства Москвы от 28 июня 2016 года № 371-ПП.

2. Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (цитата) – «*Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора*».

Наличие в тексте договора взаимоисключающим условий не может свидетельствовать о согласовании сторонами его условий, что может являться основанием для признания договора недействительным (незаключенным), что влечет возникновение рисков для Покупателя.

В соответствие с пунктом 3 статьи 448 Гражданского кодекса РФ – Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с Едиными требованиями 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 – «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), Указание на то, что при заключении договора изменение условий договора по соглашению сторон или в одностороннем порядке не допускается (п. 5.4.6).

Ввиду того, что возможность изменения условий договора, заключаемого по результатам торгов, на стадии заключения договора законодательством не допускается, заключение по результатам торгов, как договора, проект которого приложен к извещению о проведении аукционов, так и договора в который будут внесены изменения после проведения торгов (на стадии подписания) влечет риски признания договора недействительным и оспаривания права собственности Покупателя на приобретенное на торгах недвижимое имущество.

3. В соответствии с абз. 1 раздела 3 договора (3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ) - «Покупатель обязуется оплатить оставшуюся сумму в полном объеме **не позднее 30 рабочих дней со дня заключения договора...**».

Согласно абз. 4 раздела 4 договора - «Продавец обязан: Совместно с Покупателем **не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Имущества по настоящему Договору** подать все необходимые документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту Договора – «Орган регистрации прав»), на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество к Покупателю».

В свою очередь, в соответствии с разделом 4 договора (цитата) – «Продавец обязан Передать Покупателю Имущество **в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Покупателем договора купли-продажи, при этом Сторонами подписывается акт о приеме-передаче.**

«Покупатель обязан совместно с Продавцом **не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента принятия Имущества по акту о приеме-передаче** подать все необходимые документы в Орган регистрации прав на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество».

То есть, если исчислять последовательно сроки от момента заключения договора, Продавец обязан сдать документы на регистрацию в срок – **40 рабочих дней с момента заключения договора**, а Покупатель в срок – **20 рабочих дней с момента заключения договора.**

Согласно абз. 2 раздела 5 договора (5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН) (цитата) – «В случае невыполнения Покупателем своих обязательств по государственной регистрации перехода права собственности (п.п. 4.2.3., 4.2.4.) и/или по предоставлению Продавцу оригинала или нотариально заверенной копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию перехода права собственности (п. 4.2.5. Договора), **Продавец имеет право взыскать с Покупателя пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, поименованной в ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, за каждый день просрочки от суммы, указанной в п. 3.1. Договора. Оплата пени не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по Договору.**».

Так как крайний срок сдачи документов на регистрацию установленный договором для Покупателя наступает раньше, чем для Продавца, при условии, что стороны исполняют свои обязательства в пределах, установленных договором сроков, Покупатель изначально ставится в положение, при котором он неизбежно нарушит сроки подачи документов на регистрацию в орган государственной регистрации, и будет нести имущественную ответственность в соответствии с условиями договора.

ВВИДУ ТОГО, что условия проекта договора купли-продажи, являющегося Приложением № 2 к Документации об аукционе, напрямую нарушают нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, 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, и ограничивают мои возможности по участию в торгах, так как нарушают мое право, в случае победы в торгах, оплатить имущество в течение 30 рабочих дней с момента подписания договора, а также несут риск признания договора купли-продажи недействительным (незаключенным) и оспаривания права собственности на имущество, в связи с чем, посчитал невозможным участвовать в торгах, проводимых – 01.03.2023 года, несущих заведомые риски имуществу и ограничивающих мои финансовые возможности, путем сокращения сроков оплаты имущества, предусмотренных нормативно-правовыми актами.

На основании изложенного

ПРОШУ:

1. Осуществить проверку соответствия действующему законодательству условий проекта договора купли-продажи, приложенного к извещениям о проведении аукциона в электронной форме №№ с 22000085440000000231 по 22000085440000000250, с 22000085440000000171 по 22000085440000000180, с 22000085440000000310 по 22000085440000000319, с 22000085440000000251 по 22000085440000000258, с 22000085440000000269, 22000085440000000270, с 22000085440000000221 по 22000085440000000230, с 22000085440000000320 по 22000085440000000339, с 22000085440000000347 по 22000085440000000349, с 22000085440000000351 по 22000085440000000357, с 22000085440000000358 по 22000085440000000377, с 22000085440000000387 по 22000085440000000406, с 22000085440000000407 по 22000085440000000426, с 22000085440000000427 по 22000085440000000446, с 22000085440000000447 по 22000085440000000466.

2. Привести условия договора купли-продажи в соответствие с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 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», лотовой документацией в порядке предусмотренном законодательством.

3. Ввиду того, что по аукционам извещения №№ с 22000085440000000231 по 22000085440000000250 (дата проведения торгов 01.03.2023 года) **срок подачи заявок на участие в торгах истек 22.02.2023 года**, по аукционам извещения №№ с 22000085440000000171 по 22000085440000000180 (дата проведения торгов 09.03.2023 года) **срок подачи заявок на участие в торгах на настоящий момент составляет менее 15 дней**, по аукционам извещения с 22000085440000000310 по 22000085440000000319, с 22000085440000000251 по 22000085440000000258, с 22000085440000000269, 22000085440000000270 (дата проведения торгов – 15.03.2023 года) **срок подачи заявок на участие в торгах на настоящий момент также составляет менее 15 дней** прошу принять незамедлительные меры, направленные на недопущение проведения торгов с нарушением закона.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Проект договора купли-продажи машино-

_____/В.В. Еланёв/

«25» февраля 2023 года