Исх. от 05.09.2023 г. №35/23

В Московское областное УФАС России
Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб.,д.44
Телефон/факс: 8(499)755-23-23 доб.050-233
Факс: 8(499)755-23-23 доб.050-892
E-mail: to50@fas.gov.ru

Продавец:
Казенное предприятие города Москвы
«Комплексное развитие территории»
Адрес местонахождения и адрес для переписки:
109028, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный,
пер. Хохловский, д. 11 стр. 3, ком. 4
Телефон: 8 (495) 568-01-40
ИНН: 7709087036
КПП: 770901001
ОГРН: 1037739136885

Жалоба
на действия Продавца при проведении открытого аукциона в электронной форме №21000005000000012467

В интересах Казенного предприятия города Москвы «Комплексное развитие территории» (далее – Продавец) 07.08.2023 года опубликовано извещение о проведении электронного аукциона №21000005000000012467 (далее – аукцион). Предметом аукциона является продажа имущества находящегося в оперативном управлении КП "КРТ" нежилое помещение по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Глубокий, дом 1/2, помещение 1/2, общей площадью 263,1 кв. м, с кадастровым номером: 77:01:0004031:2441 (далее – Объект).

Согласно выписке из протокола подведения итогов №21000005000000012467, лот №1 (далее – Протокол) победителем Аукциона признан участник индивидуальный

Помимо этого, вышеуказанным разделом предусмотрен следующий порядок заключения договора: «*Договор купли-продажи имущества (приложение 2 к документации об аукционе) заключается в форме электронного документа в Личном кабинете на Инвестиционном портале города Москвы. Подписание проекта договора купли-продажи имущества в форме электронного документа осуществляется усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) в Личном кабинете на Инвестиционном портале города Москвы*».

При этом, документацией о проведении Аукциона и Приказом предусмотрена следующая обязанность Продавца: «*При этом Продавец обязан предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, путем направления в Личный кабинет на Инвестиционном портале города Москвы проекта договора купли-продажи имущества.*».

Из вышеуказанных положений следует, что для соблюдения установленного порядка и регламентированной процедуры Продавцу необходимо одновременно соблюсти следующие императивные условия:

а) Направить Покупателю проект договора с учетом того, чтобы обеспечить возможность заключить договор купли-продажи не ранее 10 (десяти) дней с даты подведения итогов аукциона, но не позднее 20 (двадцати) дней с даты подведения итогов аукциона.

б) Направить Покупателю в указанные сроки проект договора купли-продажи в электронном виде в Личный кабинет на Инвестиционном портале города Москвы проекта договора купли-продажи имущества.

Учитывая тот факт, что Протокол опубликован «7» августа 2023 года, Продавец обязан направить проект договора купли-продажи в адрес Покупателя таким образом, чтобы обеспечить надлежащий и разумный срок для подписания договора для Покупателя. При этом, по состоянию на 28 августа 2023 года (с учетом переноса окончания срока на следующий за нерабочим днем рабочий день в соответствии со статьей 193 Гражданского кодекса России) проект договора купли-продажи на подписание Покупателю в Личный кабинет на Инвестиционном портале города Москвы проекта договора купли-продажи имущества Продавцом не направлен.

Учитывая тот факт, что при изложенных обстоятельствах реализация прав и законных интересов Покупателя целиком и полностью зависит от надлежащего, добросовестного и законного поведения Продавца, в имеющихся обстоятельствах, по мнению Заявителя, в действиях Продавца очевидно наличие злоупотребления правом по смыслу пункта 1 статьи 10

пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса России, указывающей на то, что лицо, которое без оснований сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). При этом, на дату подачи настоящей жалобы денежные средства Покупателя продолжают удерживаться Продавцом. При этом, в установленный документацией об аукционе срок договор по итогам аукциона не заключен.

Необходимо отметить, что квалификация действий Продавца по удержанию задатка при условии допущения Продавцом нарушений, влекущих невозможность реализации имущества на условии аукционной документации, в качестве злоупотребления правом, подтверждается Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 сентября 2022 года №09АП-54752/2022 по делу №А40-51969/20 (по итогам рассмотрения жалобы на Решение Арбитражного суда города Москвы по данному делу): «*В соответствии с п. 1.2 договора продавец гарантирует, что до момента передачи покупателю имущество является собственностью продавца, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, либо покупатель уведомлен о наличии споров арестов (запрещений) и они не являются препятствием для приобретения покупателем имущества должника. Учитывая ненадлежащее исполнение продавцом установленной в п. 1.2 Договора обязанности по уведомлению об обстоятельствах, препятствующих приобретению имущества, а также неисполнение ответчиком обязательства по передаче имущества в натуре, истец был вынужден отказаться от сделки. При оценке обстоятельств, касающихся вопроса о том, должен ли был покупатель знать о наличии оснований, препятствующих передаче ему покупаемого имущества, суду необходимо учитывать не только действия покупателя по получению сведений о продаваемом имуществе, но и поведение продавца, несущего, по общему правилу, ответственность за продажу имущества, обремененного правами третьих лиц и арестами, а также обстоятельства заключения договора купли-продажи. В том случае, когда продавец намеренно скрывал от покупателей информацию о наличии обременений в отношении продаваемого имущества, препятствующих передаче его в собственность покупателя и регистрации перехода права (не указал на наличие ареста в публикации о продаже имущества на торгах и в договоре купли-продажи), возражения продавца о наличии у покупателя возможности узнать об аресте из ЕГРН не могут быть приняты во внимание, поскольку повлекут защиту лица, действовавшего недобросовестно.*».

условиях и, следовательно, не мог учесть такие условия при формировании ценового предложения и при анализе целесообразности приобретения имущества.

Необходимо также отметить, что сам факт заключения договора (в случае, если такой факт будет иметь место быть) повлечет для Покупателя негативные последствия ввиду обстоятельств, описанных выше. С одной стороны, Покупатель считает очевидным, что в настоящее время переход права собственности к Покупателю без разрешения по существу споров, связанных с имуществом, представляется невозможным. С другой стороны, пункты 2.1. – 2.3. проекта договора содержат нормы о безусловной обязанности Покупателя оплатить полную стоимость имущества не позднее 30 рабочих дней с момента заключения Договора.

При этом, пунктом 2.2. проекта договора также предусматривается переход к Продавцу суммы задатка, составляющей 10 068 200,00 (Десять миллионов шестьдесят восемь тысяч двести рублей 00 копеек) рублей, с учетом НДС (20%) 1678033,33 (Один миллион шестьсот семьдесят восемь тысяч тридцать три рубля 33 копейки) рублей, которая засчитывается в счет оплаты Имущества.

В то же время, проект договора не содержит указаний в отношении порядка действий сторон в случае, если Продавцом нарушен порядок доведения достоверной информации об имуществе до неопределенного круга лиц, в том числе, до Покупателя, что прямо указывает на то, что Покупатель будет вынужден оплатить имущество, которое он не сможет приобрести в связи с тем, что права на такое имущество в настоящее время не подлежат переходу и дальнейшей регистрации такого перехода.

Исходя из документов, фактически имеющихся в доступе у Покупателя, Покупатель делает вывод, что документом, указывающим на наличие прав третьих лиц в отношении имущества, а также документом, подтверждающим наличие спора об имуществе, является Постановление Нагатинского районного суда г. Москвы от 19.10.2022 г. №3/12-0232/22. Исходя из данного документа, нежилое помещение по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Глубокий, дом 1/2, помещение 1/2, общей площадью 263,1 кв. м, с кадастровым номером: 77:01:0004031:2441, являющееся Объектом для продажи по аукциону, а также права на него входят в предмет рассмотрения уголовного дела, факт наличия расследования по которому подтверждается Постановлением Нагатинского районного суда г. Москвы от 19.10.2022 г. №3/12-0232/22.

4. Покупатель полагает, что факт непредоставления Покупателю столь значимых и серьезных данных, касающихся Объекта, при проведении аукциона, носит значимый

информация о которых не передавалась Покупателю, Покупатель сообщает об отсутствии оснований для заключения договора на продажу Объекта.

5. Невозможность заключения договора на продажу Объекта, обусловленная обстоятельствами, описанными выше, влечет для Покупателя финансовые потери, выраженные в незаконном удержании размера задатка, ранее перечисленного Покупателем, что дополнительно порождает нарушения прав и законных интересов Покупателя в сфере предпринимательской деятельности.

Как уже было отмечено выше, пунктом 2.2. проекта договора также предусматривается переход к Продавцу суммы задатка, составляющей 10 068 200,00 (Десять миллионов шестьдесят восемь тысяч двести рублей 00 копеек) рублей, с учетом НДС (20%) 1678033,33 (Один миллион шестьсот семьдесят восемь тысяч тридцать три рубля 33 копейки) рублей, которая засчитывается в счет оплаты Имущества.

Вместе с тем, договором не определяется порядок возврата задатка Покупателю в случае, если договор не заключается и/или не может быть исполнен по вине Продавца.

Пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса России устанавливается, что в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. В настоящее время, с одной стороны, договор не может быть заключен на условиях, установленных аукционной документацией, с другой стороны, Продавцом денежные средства, уплаченные Покупателем в качестве задатка по аукциону, не возвращаются.

В связи с этим, данные денежные средства по вине Продавца не могут быть инвестированы в иные материальные активы, фактически данные средства заблокированы и «заморожены», при этом, срок такого удержания не определяется ни какими-либо нормативно обоснованными положениями аукционной документации или иных применимых правовых актов.

6. Между «документарными» и фактическими сведениями об Объекте имеются существенные расхождения, не предусмотренные ни извещением об аукционе, ни аукционной документацией. Более того, все потенциальные и реальные участники аукциона лишены возможности обнаружения данных расхождений путем анализа размещенных Продавцом документов.

В частности, имеющие место быть расхождения проявляются в следующем (в сравнении с техническими документами об Объекте, размещенными Продавцом в рамках аукциона):

службы по Псковской области от 24 октября 2017 г. по делу №36/17/17-ТР: «*Согласно фактическим обстоятельствам дела, а именно объяснения представителя ответчиков, также фотоматериалы представленные заявителем следует, что информация, указанная в извещении, в Документации об аукционе и в Договорах, не соответствует фактическим обстоятельствам. Указанные факты, позволяют Комиссии Псковского УФАС России, сделать вывод о том, что аукцион может быть проведен только после устранения вышеуказанного нарушения законодательства. Учитывая изложенное, Комиссия Псковского УФАС России считает, что процедура проведения аукциона носит публичный характер, индивидуализация и характеристика объекта аренды должна быть осуществлена таким образом, чтобы любое заинтересованное лицо имело четкое представление о том, какое именно имущество выставлено на торги.*»

На основании изложенного, прошу:

- Признать жалобу обоснованной в полном объеме;

- С учетом значимости и серьезного характера нарушений, указанных в настоящей жалобе, выдать предписание об отмене процедуры заключения договора и о возврате Покупателю задатка, внесенного при участии в аукционе.