

Заявитель:

ООО «МобилТрейд»
РБ, г. Уфа, ул. Кирова,
д.107, 226

РБ, г. Уфа, ул. Октябрьской
революции, д.31а, оф.11

Организатор торгов:

ТУ Росимущества в РБ
450076, г. Уфа, ул. Ул. Аксакова,
д.62

РЕШЕНИЕ № ТО002/10/18.1-703/2021

22.04.2021
Пушкина, 95

г. Уфа, ул.

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председатель Комиссии:

...– временно исполняющий обязанности заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Члены Комиссии:

... – начальник отдела естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

... – ведущий специалист-эксперт естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

при рассмотрении жалобы ООО «МобилТрейд» (от 09.04.2021 вх. №5810) на действия организатора торгов – ТУ Росимущества в РБ по реализации арестованного заложенного имущества: Лот № 29: нежилое помещение площадью 1014,5 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:253, нежилое помещение площадью 4219,9 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:257, земельный участок площадью 2746 +/- 18 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:2, адрес: РБ, г. Уфа, ул. К. Маркса, 23,

в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Башкортостанского УФАС России поступила жалоба ООО «МобилТрейд» (от 09.04.2021 вх.№5810) на действия организатора торгов – ТУ Росимущества в РБ по реализации арестованного заложенного имущества: Лот № 29: нежилое помещение площадью 1014,5 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:253, нежилое помещение площадью 4219,9 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:257, земельный участок площадью 2746 +/- 18 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:2, адрес: РБ, г. Уфа, ул. К. Маркса, 23 (далее - Торги).

По мнению заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось следующем: «установление необоснованно высокой начальной цены продажи по вторичным торгам в размере 339 211 200 руб., в то время, как указанная цена по первичным торгам составляла 336 032 000 руб.».

Организатором торгов было представлено письменное возражение с приложением запрашиваемых документов.

Комиссия, выслушав участников рассмотрения жалобы, пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Из вышеизложенного следует, что действия (бездействие) организатора торгов, в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, могут быть обжалованы лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми

актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Решением Арбитражного суда РБ по делу №А65-29142/2018, оставленным без изменений судами апелляционной и кассационной инстанций, установлено следующее: «Обратить взыскание на заложенное по договору залога имущество, принадлежащее ОАО «ЦУМ», г. Уфа (ОГРН 1020202554800 ИНН 0274044031):

- помещение, назначение нежилое, общая площадь 4219,2 кв.м.:этаж 1,2,3,4, подвал №1, номера на поэтажном плане 1-4, 5а, 5б, 5в, 5д, 5е, 5ж, 5и, 5к, 5л, 5м, 6-18, 18а, 18б, 19-22, 22а, 23, 24,25а, 25б, 101-105, 105а, 106-109, 110, 111, 111а, 111б, 112-124, 152-174, 201-203, 203а, 203б, 204, 204а, 204б, 205-215, 215а, 216, 235-254, 1т-9, 10а, 10б, 10в, 11т-15т, 35т-50т, 401, 401а, 402-424, 424а, 425, 425а, 426-432, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Карла Маркса, д.23 (кадастровый номер 02:55:010143:257), установив начальную продажную цену 260 416 000 руб.;

-помещение, назначение нежилое, общая площадь 1014,5 кв.м.: этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане 26-42, 25-30, 30а, 31-51, 17, 18,18а, 19-27, 27а, 28-34, 16-19, 19а, 19б, 20-26, 26а, 27-32,32а, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Карла Маркса, д.23 (кадастровый номер 02:55:010143:253) установив начальную продажную цену 54 784 000 руб.;

-земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под магазин, общая площадь 2672 кв.м., расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Карла Маркса, д.23 (кадастровый номер 02:55:010143:2) установив начальную продажную цену 20 832 000 руб.».

На основании выданного судом исполнительного листа № ФС 031755379, Межрайонным отделом судебных приставов УФССП России по РБ возбуждено исполнительное производство №69726/19/02068-ИП от 17.09.2019.

В соответствии с актом о наложении ареста (описи имущества) от 12.11.2019, на вышеуказанное имущество был наложен арест.

02.10.2020 Организатор торгов опубликовал сообщение о проведении торгов по реализации вышеуказанного имущества (лот №2 на

официальном сайте www.torgi.gov.ru) с начальной продажной ценой – 336 032 000 руб.

Согласно протоколу от 29.10.2020 №U42910-2, торги по лоту №2 были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок.

В силу ст.92 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее 10 дней, но не позднее 1 месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги.

В соответствии с п.2.7 Соглашения ФССП России №0001/13, Росимущество №01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество» (далее - Соглашение) если имущество должника не было реализовано Росимуществом в течение 1 месяца со дня передачи на реализацию на комиссионных началах или в случае признания первых торгов несостоявшимися, Росимущество не позднее одного дня с даты наступления указанного события уведомляет об этом судебного пристава-исполнителя.

В силу п.2.8 Соглашения, в случаях, предусмотренных законом, судебный пристав – исполнитель в день уведомления выносит постановление о снижении цены на 15 процентов, копию которого незамедлительно передает в Росимущество.

Постановление о снижении цены на 15 процентов является основанием для дальнейшей реализации арестованного имущества.

29.03.2021 на официальном сайте РФ: torgi.gov.ru размещено извещение №290321/2681952/01 о проведении вторичных торгов по продаже арестованного имущества ОАО «Центральный универмаг» (лот №29).

Дата начала подачи заявок – 26.03.2021.

Дата окончания подачи заявок – 19.04.2021.

Между тем, начальная продажная цена составила 339 211 200 руб., в то время, как начальная продажная цена по первичным торгам составляла 336 032 000 руб.

Как пояснил организатор торгов, начальная продажная цена в размере 339 211 200 руб. рассчитана с учетом НДС.

Между тем, Комиссия отмечает следующее.

Согласно ч.1 ст.85 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве) оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по **рыночным ценам**, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В силу ч.6 ст.87 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель не ранее десяти и не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления об оценке имущества должника выносит постановление о передаче имущества должника на реализацию.

В соответствии с ч.8 ст.87 Закона об исполнительном производстве цена, по которой специализированная организация предлагает имущество покупателям, не может быть меньше стоимости имущества, указанной в постановлении об оценке имущества должника, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В силу ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными **стандартами** оценки стоимости.

Статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или **иной стоимости** объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение

шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Между тем, положениями ст.ст. 14, 15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не предусмотрены ни право, ни обязанность независимого оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Актом передачи арестованного имущества №69726/19/02068-ИП установлена сумма в размере 336 032 000 руб. без учета НДС.

В силу ст.93 Закона об исполнительном производстве торги могут быть признаны недействительными по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ГК РФ.

В соответствии с ч.1 ст.449 Гражданского кодекса РФ торги могут быть признаны недействительными в случае, если были допущены существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи.

Согласно ч.1 ст.24 Налогового кодекса Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (далее – Налоговый кодекс РФ) налоговыми агентами признаются лица, на которых в соответствии с настоящим Кодексом возложены обязанности по исчислению, удержанию у налогоплательщика и перечислению налогов в бюджетную систему Российской Федерации.

В силу ч.3 ст.24 Налогового кодекса РФ Налоговые агенты обязаны правильно и своевременно исчислять, удерживать из денежных средств, выплачиваемых налогоплательщикам, и перечислять налоги в бюджетную систему Российской Федерации на соответствующие счета Федерального казначейства; письменно сообщать в налоговый орган по месту своего учета о невозможности удержать налог и о сумме задолженности налогоплательщика в течение одного месяца со дня, когда налоговому агенту стало известно о таких обстоятельствах; вести учет начисленных и выплаченных налогоплательщикам доходов, исчисленных, удержанных и перечисленных в бюджетную систему Российской Федерации налогов, в том числе по каждому налогоплательщику; представлять в налоговый орган по месту своего учета документы, необходимые для осуществления контроля за правильностью исчисления, удержания и перечисления налогов; в течение пяти лет обеспечивать сохранность документов, необходимых для исчисления, удержания и перечисления налогов.

В силу ч.4 ст.161 Налогового кодекса РФ при реализации на территории Российской Федерации конфискованного имущества, имущества, реализуемого по решению суда (за исключением реализации, предусмотренной [подпунктом 15 пункта 2 статьи 146](#) настоящего Кодекса), бесхозных ценностей, кладов и скупленных ценностей, а также ценностей, перешедших по праву наследования государству, налоговая база определяется исходя из цены реализуемого имущества (ценностей), определяемой с учетом положений [статьи 105.3](#) настоящего Кодекса, с учетом акцизов (для подакцизных товаров). В этом случае налоговыми агентами признаются органы, организации или индивидуальные предприниматели, уполномоченные осуществлять реализацию указанного имущества.

Согласно ч.3 ст.105.3 Налогового кодекса РФ при определении налоговой базы с учетом цены товара (работы, услуги), примененной сторонами сделки для целей налогообложения (далее в настоящем разделе - цена, примененная в сделке), указанная цена признается рыночной, если федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов, не доказано обратное либо если налогоплательщик не произвел самостоятельно корректировку сумм налога (убытка) в соответствии с [пунктом 6](#) настоящей статьи.

Учитывая, что ТУ Росимущества в РБ осуществляет в числе прочих функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений, в силу ч.4 ст.161 Налогового кодекса РФ является налоговым агентом, который обязан исчислять и удерживать НДС с операцией по реализации арестованного/заложенного имущества.

Поскольку в экспертном заключении об определении цены имущества и в документации о торгах сумма НДС не выделена, то по умолчанию она включена в цену вырученной от продажи суммы (за исключением стоимости земельного участка) и последующим перечислением указанной суммы в бюджет РФ.

Самостоятельное завышение организатором торгов начальной продажной цены имущества может значительно ограничить круг потенциальных покупателей, поскольку имущество в таком случае будет предложено к продаже по цене, превышающей его рыночную стоимость, и может послужить причиной отсутствия заявок на участие в торгах. Это подтверждается сложившейся судебной практикой (№А76-27390/2015).

Таким образом, довод жалобы заявителя является обоснованным.

Ранее Комиссией Башкортостанского УФАС России была рассмотрена жалоба №ТО002/10/18.1-737/2021 по вышеуказанным торгам по иным доводам.

По итогам рассмотрения, Комиссией было принято решение о признании жалобы №ТО002/10/18.1-737/2021 обоснованной и выдаче предписания об аннулировании торгов по реализации арестованного заложенного имущества: Лот № 29: нежилое помещение площадью 1014,5 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:253, нежилое помещение площадью 4219,9 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:257, земельный участок площадью 2746 +/- 18 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:2, адрес: РБ, г. Уфа, ул. К. Маркса, 23.

В силу ч.20 ст.18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

- 1. Признать жалобу ООО «МобилТрейд» (от 09.04.2021 вх.№5810) на действия организатора торгов – ТУ Росимущества в РБ по реализации арестованного заложенного имущества: Лот № 29: нежилое помещение площадью 1014,5 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:253, нежилое помещение площадью 4219,9 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:257, земельный участок площадью 2746 +/- 18 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:2, адрес: РБ, г. Уфа, ул. К. Маркса, 23 обоснованной.**
- 2. Предписание ТУ Росимущества в РБ не выдавать, в связи с ранее выданным предписанием об аннулировании торгов по жалобе № ТО002/10/18.1-737/2021.**

ЭДСЕДАТЕЛЬ КОМИССИИ

...

ЭНЫ КОМИССИИ:

...

...

Примечание: В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения