

РЕШЕНИЕ

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «13» ноября 2015

В полном объеме решение изготовлено «18» ноября 2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы физического лица в составе:

В присутствии:

(далее – Заявитель);

Представителя ЗАО «Стройбизнес» (далее – Организатор торгов, Конкурсный управляющий)

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу . (вх. от 05.11.2015 №23733) на действия Организатора торгов, Конкурсного управляющего – ЗАО «Стройбизнес» Жовковского С.В. при организации и проведении публичных торгов по продаже залогового имущества должника (извещение размещено на сайте <http://www.akosta.info>, извещение № 616-ОТПП), документы и сведения по торгам,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении публичного предложения размещено на сайте электронной площадки <http://www.akosta.info> (далее – сайт торгов) 14.09.2015

Предметом публичного предложения является: нежилое здание (здание административно-бытового корпуса), общей площадью 663,6 кв.м., инв. № 465-1, литер А, этажность – 2, условный номер <...> -38-13/2002-406, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9. Начальная продажная цена 8 556 597,00 руб. (с НДС); Сооружение (здание навеса), общей площадью 141,8 кв.м., инв. № 465-1, литер Б, условный номер <...> -38-13/2002-405, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,

Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер Б, участок 9. Начальная продажная цена 408 385,73 руб. (с НДС). Имущество продается единым лотом. Объекты недвижимости не обеспечены подключением к электроэнергетике, водоснабжению, канализации и отоплению. Отсутствуют технические условия на подключение к сетям и техническая/проектная документация по коммуникациям (электроснабжение, вода, канализация). Заключенных договоров с поставщиками услуг нет. Отсутствуют права на земельный участок. Предмет продажи обременен договором залога (ипотеки) в пользу ОАО «Банк Москвы».

Дата начала представления заявок на участие: 14.09.2015.

Дата окончания представления заявок на участие: 15.12.2015.

Начальная цена продажи имущества: 8 964 982,73 руб. в том числе НДС.

Заявитель обжалует включение НДС в начальную цену продажи имущества, а также не применение положения пункта 4 статьи 139 Закона о несостоятельности (в редакции Федерального закона от 22.12.2014 № 432-ФЗ).

Организатор торгов с доводами жалобы согласился, пояснив, что реализация имущества должника проводится в соответствии с Положением о порядке продажи ЗАО «Стройбизнес», утвержденного залоговым кредитором и Конкурсным управляющим.

В ходе изучения и анализа комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов и норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о несостоятельности), а также Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 февраля 2010 г. № 54 «Об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным требованиям» (далее – Порядок).

Пунктом 4 статьи 139 Закона о несостоятельности (в редакции Федерального закона от 22.12.2014 N 432-ФЗ) установлено, что в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными [статьей 110](#) настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном [статьей 110](#) настоящего Федерального закона.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Организатором торгов установлено, что победителем торгов по продаже имущества посредством публичного предложения признается участник, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества, которая не ниже установленной цены для определенного периода проведения торгов, согласно графику приема заявок, и задаток для участия в торгах. С даты определения победителя прием

заявок по лоту прекращается. Договор купли-продажи заключается не позднее 5 календарных дней с даты подписания протокола об итогах торгов.

Положения пункта 4 статьи 139 (в редакции Федерального закона от 22.12.2014 N 432-ФЗ) [не применяются](#) к отношениям по продаже предприятия или части имущества должника на торгах, если сообщение о продаже предприятия или части имущества должника посредством публичного предложения опубликовано в официальном издании до 22 июня 2015 года.

Дата публикации сообщения о продаже вышеуказанного имущества в официальном издании была 12.09.2015, следовательно Организатором торгов должны быть применены новые условия порядка продажи имущества должника, предусмотренные пунктом 4 статьи 139 Закона о несостоятельности (в редакции Федерального закона от 22.12.2014 N 432-ФЗ).

С 1 января 2015 г. вступило в силу положение [пп. 15 п. 2 ст. 146](#) Налогового Кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), согласно которому не признаются объектом обложения НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников-банкротов.

Положение [пп. 15 п. 2 ст. 146](#) НК РФ было введено [п. 2 ст. 1](#) Федерального закона от 24.11.2014 N 366-ФЗ (далее - Закон N 366-ФЗ). При этом [ст. 9](#) указанного Закона, устанавливающая порядок вступления его в силу, не содержит переходных положений в отношении [п. 2 ст. 1](#) Закона N 366-ФЗ.

Согласно указанной норме не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

В соответствии с [частью 1 статьи 17](#) Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС установлено, что во всех источниках опубликования сообщения о продаже имущества должника (сайт торгов, газета «Коммерсант», газета «Всеволожский Вестник», и ЕФРСБ) указана цена включая НДС, что в свою очередь приводит к увеличению цены продажи имущества и ограничивает количество участников торгов, следствием чего является ограничение конкуренции, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России;

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать в действиях Организатор торгов нарушение пункта 4 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и нарушение требований ч. 1 ст. 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений, путем внесения изменений в рассматриваемое публичное предложение.

ПРЕДПИСАНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «13» ноября 2015

В полном объеме решение изготовлено «18» ноября 2015 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы физического лица в составе:

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», на основании Решения от 18.11.2015 №04/29894, принятого по результатам рассмотрения жалобы (вх. от 05.11.2015 №23733) на действия Организатора торгов, Конкурсного управляющего – ЗАО «Стройбизнес» Жовковского С.В. при организации и проведении публичных торгов по продаже залогового имущества должника (извещение размещено на сайте <http://www.akosta.info>, извещение № 616-ОТПП)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов - ЗАО «Стройбизнес» **в срок до 19 декабря 2015 года** внести изменения в рассматриваемое публичное предложение в соответствии с действующим законодательством, с учетом выявленных нарушений.
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.