

## РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-561/2022

### по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 10.11.2022 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– <...>, <...>;

– ООО «ПравоЗащита»: <...>;

– ООО «РТС-Тендер» уведомлено надлежащим образом, представитель на рассмотрение жалобы не явился;

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> на действия (бездействие) организатора торгов

– ООО «ПравоЗащита» при организации и проведении аукциона по продаже имущества <...> (извещение № 22000062230000000027) в соответствии

со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

#### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) от 26.10.2022 № 22000062230000000027 (вх. № 180872-ЭП/22 от 31.10.2022) (далее – Жалоба) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «ПравоЗащита» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже имущества <...> (извещение № 22000062230000000027, далее – Аукцион).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов нарушены положения законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя Заявителя, а также Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

24.10.2022 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на сайте ООО «РТС-тендер», расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru), дата и время окончания приема (подачи) заявок на участие в Аукционе – 24.11.2022, дата и время проведения Аукциона – 29.11.2022.

Аукцион проводится в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007

№ 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закона об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статьями 447-449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, Регламентом электронной площадки «РТС-тендер» Имущественные торги, утвержденным приказом генерального директора ООО «РТС-тендер» № 90-П/22 от 30.09.2022.

Согласно доводу Жалобы Организатором торгов установлена начальная цена реализуемого имущества в размере 2 500 576 000 руб. При согласно решению Мещанского районного суда города Москвы от 19.04.2021 г. по гражданскому делу № 2-374/21, постановлению судебного пристава-исполнителя МОСП по ОИПНХ ГУ ФССП России от 19.09.2022 г. № 77039/22/225456 и поручению Территориального управления Федерального агентства по управлению Государственным имуществом

в городе Москве (далее – Ту Росимущества в городе Москве) от 04.10.2022

№ Л5/22/32/ОИПНХ-69 начальная цена реализуемого на Аукционе имущества должна составлять 2 083 813 000,00 руб. По мнению Заявителя, Организатором торгов не выполнено законное требование судебного пристава-исполнителя по установлению начальной цены реализуемого имущества в размере 2 083 813 000,00 руб.

Согласно части 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве, реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных

прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Между ТУ Росимущества в городе Москве и ООО «ПравоЗащита» 10.12.2021 был заключен государственный контракт № 05-АИ/2022 на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Российской Федерации (далее – Государственный контракт).

Согласно поручению ТУ Росимущества в городе Москве 07.10.2022 № Л5/22/32/ОИПНХ-69 (далее – Поручение) ООО «ПравоЗащита» поручено реализовать на открытых торгах нежилое помещение площадью 13 351 кв.м., кадастровый номер 249801, регистрационный номер № 77-01/03-1028/2003-87, расположенное по адресу: г. Москвы, ул. Новый Арбат, д. 19 (далее – имущество должника) общей стоимостью 2 083 813 000,00 руб.

В соответствии с решением Мещанского районного суда города Москвы от 19.04.2021 по гражданскому делу № 2-374/21, установлена необходимость реализации имущества должника путем продажи с открытых торгов, установив начальную продажную цену в размере 2 083 813 000 руб.

Организатор торгов в письменных пояснения указал, что начальная цена имущества должника была установлена в размере 2 500 576 000 руб. ввиду включения в нее НДС 20% (416 762 600 руб.). В соответствии с выпиской из ЕГРН от 10.08.2022, представленной Организатором торгов, собственником имущества должника является АО «Беном-М». Так как АО «Беном-М» является плательщиком НДС, при продаже имущества по правилам пункта 4 статьи 173 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) организатор торгов должен увеличить стоимость реализуемого на торгах имущества на сумму НДС. В Поручении указана сумма без НДС. Кроме того, согласно отчету об оценке имущества должника, произведенного В ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, рыночная стоимость реализуемого имущества составляет 2 500 576 000 руб. с НДС и 2 083 813 000 руб. без учета НДС.

Согласно пункту 4 статьи 161 НК РФ при реализации на территории Российской Федерации конфискованного имущества, имущества,

реализуемого

по решению суда (за исключением реализации, предусмотренной подпунктом

15 пункта 2 статьи 146 НК РФ), бесхозяйных 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 НК РФ, с учетом акцизов (для подакцизных товаров). В этом случае налоговыми агентами признаются органы, организации или индивидуальные предприниматели, уполномоченные осуществлять реализацию указанного имущества.

Пунктом 4 статьи 173 НК РФ установлено, что при реализации товаров (работ, услуг), указанных в статье 161 НК РФ, сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, исчисляется и уплачивается в полном объеме налоговыми агентами, указанными в статье 161 НК, если иное не предусмотрено пунктом 4.1 данной статьи.

В соответствии с пунктом 7.33. Приложения № 1 к Государственному контракту ТУ Росимущества в городе Москве самостоятельно проводит взаиморасчеты с территориальными органами ФССП России, а также с федеральным бюджетом по уплате налогов по суммам, вырученным от продажи имущества, производит возврат задатков участникам торгов, не признанным победителями.

Таким образом, уплата НДС после реализации имущества должника должна была быть осуществлена ТУ Росимущества в городе Москве.

Согласно части 1 статьи 85 Закона об исполнительном производстве оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

При этом в определении Верховного суда Российской Федерации от 06.04.2017 по делу № 309-ЭС16-17664 указано, что положениями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не предусмотрено ни право, ни обязанность независимого оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Кроме того, в решении Арбитражного суда города Москвы от 07.09.2018 по делу № А40-244914/16-82-2111 (поддержано Арбитражным судом Московского округа) указано, что увеличение на сумму НДС начальной стоимости продаваемого имущества не предусмотрено, сумма налога должна быть исчислена

из установленной постановлением судебного пристава-исполнителя начальной цены реализуемого имущества. При этом, в случае, если собственник или покупатель объекта оценки являются плательщиками НДС, предполагается что данный налог входит в определенную величину стоимости приобретаемого покупателем имущества.

В частности, данная позиция отражена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 06.04.2017 по делу № 309-ЭС16-17994, А76-27390/2015.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Принимая во внимание, что начальная цена имущества должника была указана в Поручении, решении Мещанского районного суда города Москвы от 19.04.2021 по гражданскому делу № 2-374/21 в размере 2 083 813 000 руб. самостоятельное завышение начальной цены реализуемого имущества должника могло ограничить круг потенциальных покупателей, поскольку имущество было бы предложено к продаже по цене, превышающей рыночную стоимость, включающую в себя подлежащие уплате продавцом имущества налоги. Данное обстоятельство является существенным нарушением процедуры торгов, поскольку могло привести к невозможности реализации имущества по установленной начальной цене реализуемого имущества.

Таким образом, довод жалобы обоснован.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «ПравоЗащита» при организации и проведении аукциона по продаже имущества <...> (извещение № 22000062230000000027) обоснованной.

2. Выдать ООО «ПравоЗащита» обязательное для исполнения предписание.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может  
быть  
обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня  
принятия решения  
или выдачи предписания.