РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-19091/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

27.10.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе:

<...>

при участии представителей ООО «Билд Сити Групп», ООО «Сервис-Маркет»,

рассмотрев жалобу ООО «Билд Сити Групп» (далее также — Заявитель, Общество) на действия ООО «Сервис-Маркет» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 111021/32819515/01 лот № 1, далее -Торги).

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

УСТАНОВИЛА

В адрес Московского УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, в том числе перенаправленная письмом ФАС России от 26.10.2021№ 04/90828/21.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов выразилось в нарушении порядка проведения торгов по реализации имущества.

На заседании Комиссии Заявителем был избран порядок рассмотрения жалобы в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, от рассмотрения заявления в порядке статьи 17 Закона о защите конкуренции Заявитель отказался.

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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами

юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 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.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон 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.

Исходя из совокупного толкований названных положений статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо любым иным лицом, в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

10.11.20121 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (адрес в сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru, далее — Официальный сайт) ООО «Сервис-Маркет» было размещено извещение о проведении Торгов.

Дата начала подачи заявок – 12.10.2021.

Дата и время окончания подачи заявок - 29.10.2021 11:00.

Предметом торгов является нежилое здание пл.1967,1кв.м по адресу: г.Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.18, к/н 77:05:0001007:4695 и земельный участок (земли населенных пунктов) пл.3167кв.м по адресу: Москва, ул.Шаболовка, к/н 77:05:0001007:4681, должник (собственник) ООО «Шаболовка,31».

Начальная цена лота составляет 627 397 049,96 руб., в т.ч. НДС.

Заявителем оспаривается порядок проведения Торгов в части установления начальной цены лота, а именно: выставление на реализацию имущества по цене выше, чем это установлено судебным актом и постановлением судебного пристава-исполнителя, которым соответствующее имущество было передано на реализацию путем проведения торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил испрашиваемые документы по делу.

Комиссия, изучив представленные материалы, установила следующее.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 05.03.2021 по делу № А40-141922/2019 утверждено мировое соглашение, заключенное между ООО «Билд Сити Групп», АО «ГПЗ-2» и ООО «Шаболовка,31» по условиям которого обращено взыскание на заложенное имущество, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Шаболовка, 31», по Договору залога недвижимости от 02.08.2017 года, установив начальную продажную стоимость предмета залога в 615 095 147 руб. 02 коп., а именно: - нежилое здание, назначение: нежилое помещение, 2 - этажный, общей площадью 1967,1 кв.м, кадастровый номер 77:05:0001007:4695, адрес объекта: город Москва, улица Шаболовка, д. 31, стр. 18; - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующих зданий с целью производства и реализации подшипников, другого спецоборудования, площадью 3 167 кв. м, адрес объекта: город Москва, улица Шаболовка, вл. 31 (кадастровый номер77:05:0001007:4681).

Арбитражным судом г. Москвы был выдан исполнительный лист от 29.12.2020 № ФС 037792264 (далее — Исполнительный лист), на основании которого судебным приставом-исполнителем было возбуждено исполнительное производство № 1417/21/77039-ИП от 18.01.2021.

Согласно пункту 7.2 Исполнительного листа залоговая стоимость Предмета залога составляет 615 095 147 руб. 02 коп.

25.05.2021 Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве по результатам государственной закупки 1002016131211000 25 заключило Государственный контракт №10-АИ/2021 с ООО «Сервис-Маркет» 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.

На основании Государственного контракта и Поручения ТУ Росимущества № Л10/21/19/ОИПНХ-31 имущество, являющееся предметом Торгов, было передано ООО «Сервис-Маркет» для реализации.

Первичные торги были объявлены извещением № 120721/32819515/05 (лот № 2) с начальной ценой лота в размере 738 114 176,42 руб., в т. ч НДС.

Вследствие несанкционированного доступа к личному кабинету Организатора торгов на Официальном сайте указанные торги были аннулированы, в связи с чем ООО «Сервис-Маркет» опубликовал извещение № 160721/32819515/06 (лот № 1) с сохранением ранее установленных дат приема заявок. Однако, указанное извещение, как и последующее извещение № 010821/32819515/13(лот №1), также вследствие несанкционированного доступа к личному кабинету Организатора торгов были неправомерно аннулированы.

Указанные обстоятельства являлись предметом рассмотрения комиссии Московского УФАС России 16.08.2021 в рамках дела № 077/07/00-13921/2021, по результатам которого антимонопольный орган пришел к выводу о наличии нарушений в действиях Организатора торгов. При этом обязательное для

исполнения предписание не выдавалось.

В связи с необходимостью актуализации данных о статусе реализуемого имущества постановлением судебного пристава-исполнителя от 02.08.2021 отложены исполнительные действия с 02.08.2021 по 16.08.2021 включительно. Соответствующие сроки в последствии продлены до 20.09.2021 постановлениями судебного пристава-исполнителя от 20.08.2021 и от 06.09.2021.

В связи с возобновлением сроков осуществления исполнительных действий Организатором торгов опубликовано извещение № 200921/32819515/04 (лот № 1). Датой начала подачи заявки определено 14.07.2021, датой окончания приема заявок — 21.09.2021. Начальная цена лота - 738 114 176,42 руб.

Вместе с тем в связи с отсутствием поданных заявок торги с извещением № 200921/32819515/04 были признаны несостоявшимися.

24.09.2021 судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15 %, установив стоимость имущества в размере 522 830 874,97 руб.

Однако, в нарушение названного постановления Организатором торгов опубликовано извещение № 111021/32819515/01 (лот № 1) с начальной ценой лота в размере 627 397 049,96 руб., в т.ч. НДС.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что согласно сведениям о должнике ООО "Шаболовка, 31», от 13 мая 2021 года специальный налоговый режим не применяет ИФНС № 25 по г. Москве.

Согласно пункта 4 статьи 161 Налогового кодекса РФ при реализации на территории РФ конфискованного имущества, имущества, реализуемого по решению суда, 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 Налогового кодекса РФ, с учетом акцизов (для подакцизных товаров); в этом случае налоговыми агентами признаются органы, организации или индивидуальные предприниматели, уполномоченные осуществлять реализацию указанного имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 168 Налогового кодекса РФ при реализации товаров налоговые агенты дополнительно к цене реализуемых товаров обязаны предъявить к оплате покупателям соответствующую сумму НДС, который с операции по реализации имущества должника должен быть уплачен в бюджет организацией, проводившей торги, поскольку налоговым агентом в данном случае выступает организатор торгов.

Так как, должник является плательщиком НДС и в постановлении судебного пристава-исполнителя о передаче имущества на торги от 02 июня 2021 года и в поручении ТУ Росимущества № Л10/21/19/ОИПНХ-31 его стоимость определена без выделения НДС, то при продаже имущества по правилам пункта 4 статьи 173 Налогового кодекса РФ организатор торгов должен увеличить стоимость продаваемого на торгах имущества на сумму НДС.

Кроме того, в Исполнительном листе от 05 марта 2020 года и в Определении

Арбитражного суда г. Москвы от 05 марта 2020 года по Делу № А40-141922/19-143-1246 сумма НДС не выделена.

13.09.2021 в адрес ООО «Сервис –Маркет» поступило обращение МОСП по ОИПНХ № 77039/21 относительно включения НДС в начальную цену переданного на торги имущества.

На основании данного обращения ООО «Сервис-Маркет» направило в ТУ Росимущества в г. Москве и ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве письмо от 21.09.2021 года, о том, что, основываясь на нормах установленными Налоговым кодексом РФ, если стоимость определена без выделения НДС, то организатор торгов должен увеличить стоимость продаваемого на торгах имущества на сумму НДС. И, обратилось с просьбой, что в случае если имеются новые соответствующие сведения о включении НДС в стоимость вышеуказанного имущества должника ООО "Шаболовка, 31"отозвать данное имущество с реализации в соответствии с действующим законодательством РФ (копию писем прилагаем).

Согласно позиции Организатора торгов до настоящего момента в адрес ООО «Сервис-Маркет» не поступало официальное письмо от ТУ Росимущества в г. Москве об отзыве данного поручения.

Комиссия оценивает доводы Организатора торгов критически ввиду следующего.

Из представленных материалов следует, что письмом от 13.09.2021 № 77039/21 МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве указало Организатору торгов на несоответствие действий ООО «Сервис-Маркет» по самовольному завышению цены, установленной в Исполнительном листе и необходимости приведения начальной цены лота в соответствие.

Однако, указанное письмо было проигнорировано Организатором торгов при объявлении извещения № 200921/32819515/04 (лот № 1).

В соответствии с ч. 2 ст. 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведении о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обремене иях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Комиссия также считает необходимым отметить, что При этом в рамках исполнительного производства № 1417/21/77039-ИП от 18.01.2021 начальная продажная стоимость заложенного имущества установлена соответствующим судебным актом, в порядке, предусмотренном законодательством.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального Закона от 01 16.07.1998 N 102-Ф'З «Об ипотеке (залоге недвижимости)», принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд должен определить и указать в нем начальную продажную пену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная пена имущества на публичных торгах определяемся на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем,

достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Установленный в подпункте 4 пункта 2 статьи 54 Федеральною закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» механизм определения начальной продажной цены заложенного имущества при обращении на него взыскания, связывающий ее с рыночной стоимостью такого имущества, с одной стороны, направлен на предотвращение продажи заложенного имущества по заниженной цене, а с другой-позволяет уменьшить риск объявления торгов несостоявшимися по причинам, связанным с завышением начальной продажной цены заложенного имущества.

Согласование начальной продажной цены заложенного имущества при обращении на него взыскания с его рыночной стоимостью необходимо во избежание нарушения прав кредитора или должника в холе осуществления исполнительного производства (пункт 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 января 1998 года N 26 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге" и пункт 12 Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 мая 2013 года).

По смыслу п. п. 3 п. 2 ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)" начальная продажная цена должна устанавливаться в соответствии с рыночной ценой заложенного имущества.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 05.03.2021 по делу № А40-141922/2019 утверждено мировое соглашение, заключенное между ООО «Билд Сити Групп», АО «ГПЗ-2» и ООО «Шаболовка,31» по условиям которого обращено взыскание на заложенное имущество, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Шаболовка, 31», по Договору залога недвижимости от 02.08.2017 года, установив начальную продажную стоимость предмета залога в 615 095 147 руб. 02 коп.

Специализированной организацией ООО «Сервис-Маркет» не соблюдены указанные требования законодательства при выставлении на торги лотов с другой начальной продажной ценой, которая не установлена судебным актом.

Согласно п. 1 ст. 324 АПК РФ при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта, арбитражный суд, выдавший исполнительный лист, по заявлению взыскателя, должника или судебного пристава-исполнителя вправе отсрочить или рассрочить исполнение судебного акта, изменить способ и порядок его исполнения.

Таким образом, по своей правовой сути действия, осуществленные организатором торгов ООО «Сервис-Маркет» по изменению начальной продажной цены имущества, являются изменением способа и порядка исполнения определения суда, что не входит в его компетенцию, а является процессуальной

прерогативой суда вынесшего соответствующий акт.

При этом Организатор торгов незаконно при проведении первичных торгов увеличил начальную цену лота на сумму НДС.

Что касается исчисления НДС при реализации имущества в рамках исполнительного производства, то исходя из определения Судебной коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации по делу № 309-ЭС16-17994 от 06 апреля 2017 г., можно сделать следующие выводы.

- имущество должников продается по рыночной стоимости, которая является величиной, формируемой рынком, и не зависит от применяемой системы налогообложения собственником или покупателем объекта оценки;

- положениями статей 14 и 15 Закона об оценочной деятельности не предусмотрены ни право, ни обязанность независимого оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки:

- самостоятельное завышение начальной продажной цены имущества может

значительно ограничить круг потенциальных покупателей, поскольку имущество предлагается к продаже по цене, превышающей рыночную стоимость, включающую в себя подлежащие уплате продавцом имущества налоги;

- организатор торгов, продав на торгах по рыночной цене имущество должника, являющегося плательщиком НДС, во исполнение возложенной на него статьей 24 НК РФ обязанности как налоговый агент самостоятельно должен выделить расчетным методом сумму НДС из вырученной от продажи суммы и перечислить указанную сумму в бюджет Российской Федерации.

Более того, согласно позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в пункте 17 Постановления от 30.05.2014 № 33 "О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость" в случае отсутствия прямого указания на то, что установленная в нем цена не включает в себя сумму налога и иное не следует из обстоятельств, предшествующих заключению договора, или прочих условий договора, надлежит исходить из того, что предъявляемая покупателю продавцом сумма налога выделяется последним из указанной в договоре цены.

В силу части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Изучив представленные документы, Комиссия приходит к выводу, что первичные торги по реализации имущества были проведены Организатором торгов с

нарушением порядка реализации, установленного судебным актом и постановлением судебного пристава-исполнителя.

При этом отсутствие поданных заявок могло стать следствием увеличения цены лота при проведении первичных торгов.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о несоблюдении Организатором торгов порядка проведения торгов путем самовольного изменения установленной начальной цены лота, что не соответствует положениям статей 448, 449 ГК РФ, статьи 54 Закона об ипотеке.

С учетом того, что Комиссией установлено, что нарушение было допущено Организатором торгов при проведении первичных торгов, ООО «Сервис-Маркет» надлежит аннулировать повторные торги и заново провести первичные торги, то есть без снижения начальной цены лота на 15%, установив надлежащую начальную цену согласно Определению Арбитражного суда г. Москвы от 05.03.2021 по делу № А40-141922/2019, Исполнительному листу от 29.12.2020 № ФС 037792264, Поручению ТУ Росимущества № Л10/21/19/ОИПНХ-31.

Комиссия, руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 2 статьи 448, части 1 статьи 449 ГК РФ, пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.