

## РЕШЕНИЕ

по делу №АМ302-01/16

04 апреля 2015 года

г. Владикавказ

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в составе:

заместителя председателя комиссии: А.С. Кудзиевой – заместителя  
руководителя – начальника отдела контроля закупок,

членов комиссии: А.Д. Койбаева - главного специалиста отдела контроля закупок, Ю.Р. Хамицевой - ведущего специалиста – эксперта отдела контроля закупок (далее – Комиссия),

с участием:

заявителя- генерального директора ООО «РусБизнесКоллект» Гроевой А.Т. и Гергаулова Владимира Ахсаровича (по доверенности от 27.10.2014г.)

представителя организатора торгов - Территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в РСО-Алания – Чабиева Олега Георгиевича (по доверенности №05/7 от 13.01.2016г.),

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу ООО «РусБизнесКоллект» (РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Маяковского, 19) на действия организатора торгов - Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в РСО-Алания (далее-ТУ Росимущества) при проведении Торгов по реализации имущества должника – АМС Правобережного района РСО-Алания:

**-Лот № 1** - нежилое здание, общей площадью 97 кв.м., земельный участок, общей площадью 1237 кв.м, расположенные по адресу: РСО-Алания, Правобережный район, г. Беслан, ул. Ленина, 142. Начальная цена лота - 1 583 377,9 руб. в т.ч. НДС Задаток - 800 000 руб. Шаг аукциона – 16 000 руб;

**-Лот № 2** - двухкомнатная квартира, общей площадью 44,2 кв.м., расположенная по адресу: РСО-Алания, Правобережный район, г.Беслан, ул. Победы, 65 «б» 12, кв.8. Начальная цена лота - 1 340 501,4 руб. в т.ч. НДС Задаток - 700 000 руб. Шаг аукциона - 15 000 руб;

**-Лот № 3** - квартира, общей площадью 51,1 кв.м., расположенная по адресу: РСО-Алания, Правобережный район, г.Беслан. ул. Гагарина, 20/1, корп. 2, кв.11. Начальная цена лота - 1 365 982,6 руб. в т.ч. НДС Задаток - 700 000 руб. Шаг аукциона - 15 000 руб. (далее-Торги),

## УСТАНОВИЛА:

28 марта 2016 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба ООО «РусБизнесКоллект» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - ТУ Росимущества при проведении Торгов.

Заявитель считает, что ТУ Росимущества нарушило требования действующего законодательства при проведении Торгов.

Так, Заявитель указывает, что судебным приставом-исполнителем Халиевым З., было передано Организатору торгов для реализации, имущество должника - АМС Правобережного района. Имущество было передано должником в счет уплаты долга перед ООО «РусБизнесКоллект».

Извещениями за №№ 170216/2640998/01; ,170216/2640998/02; , 170216/2640998/03 было объявлено о проведении повторных торгов.

Срок окончания подачи заявок был установлен 18.03.2016г. 23.03.2016г., был подписан протокол о признании торгов несостоявшимися по Лотам №1 и № 3.

По лоту № 2 поступило две заявки и признаны участниками Торгов гр. Кибизова З. и гр. Блиев Э.

25.03.2016г., на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) было размещено объявление об отмене торгов.

В протоколе от 25.03.2016г., указано что комиссия рассмотрев обращение АМС Правобережного района постановило отменить проведение торгов по Лоту № 2 и № 3 назначенное на 29.03.2016г.

Протокол об отмене торгов был принят без учета того, что по лоту № 3 торги были признаны не состоявшимися о чем был подписан протокол 23.03.2016г.

Заявитель считает, действия организатора торгов незаконными по следующим основаниям:

1. Организатором нарушено положение ст. 90 ФЗ № 229 «Об исполнительном производстве» о сроках реализации переданного на торги имущества в двухмесячный срок, а также п.6.1. Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденного заместителем руководителя Росимущества от 11 апреля 2014 г.

Так, судебным приставом-исполнителем имущество было передано на реализацию в декабре 2015г.

2. Действия ТУ Росимущества, как организатора торгов, об отмене аукциона по продаже имущества должника противоречат положениям законодательства об исполнительном производстве, а также гл. 51 ГК РФ, ст. 995, ч.1, ст. 996 ГК РФ.

Кроме того, п.8.5. Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее-Методические рекомендации), утвержденного заместителем руководителя Росимущества от 11 апреля 2014г., предусматривает, что Организатор торгов приостанавливает подготовку и проведение торгов немедленно после получения от уполномоченного государственного органа, передавшего имущество для реализации, постановления об отложении исполнительных действий. Постановление судебного пристава-исполнителя об отзыве арестованного имущества с реализации является основанием для прекращения действий по реализации арестованного имущества.

То же предписано п. 4.4 Соглашения ФССП России № 001/13, Росимущества №01-12/65 от 30.04.2015г. «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 решения об обращении взыскания на имущества предусматривает, что Постановление судебного пристава-исполнителя об отзыве арестованного имущества с реализации является основанием для прекращения действия реализации арестованного имущества.

3. Извещение о проведении торгов предусматривает право организатора торгов снять выставленное имущество с торгов по указанию судебного пристава-исполнителя.

Оснований для снятия имущества с торгов предусмотренного ФЗ № 229 «Об исполнительном производстве» нет, и Постановления о снятии имущества с торгов не выносилось.

Представитель ТУ Росимущества Чабиев О.Г. пояснил, что ТУ Росимущества от Управления федеральной службы судебных приставов по РСО-Алания передано на реализации арестованное имущество, принадлежащее Администрации местного самоуправления Правобережного района РСО-Алания. Аукцион по реализации данного имущества был назначен на 29.03.2016 г. Срок окончания приема заявок на участие в аукционе 18.03.2016 г. В установленный срок заявки на участие в аукционе поступили только по лоту № 2 (двухкомнатная квартира, общей площадью 44,2 кв.м., расположенная по адресу: РСО-Алания, Правобережный район, г.Беслан, ул. Победы, 66 «б», кв.8). По лотам №№ 1,3 заявки отсутствуют, в связи с чем протокольным решением по установленной форме торги признаны несостоявшимися.

Начальная цена имущества по лотам № 2,3 была определена с учетом НДС. Между тем, как следует из письма-обращения Администрации местного самоуправления Правобережного района РСО-Алания от 25.03.2016 г. № 917, а также из письма Федеральной налоговой службы от 28.10.2011 г. № ЕД-4- 3/18010 «О порядке исчисления НДС», в соответствии с пп. 22 п. 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации НДС при продаже жилых помещений уплате не подлежит.

Таким образом, ТУ Росимущества выполняя функции налогового агента при продаже арестованного имущества, в данном случае, ошибочно определило начальную цену выставленных на торги лотов 2,3 (жилых помещений) с учетом НДС.

Данные обстоятельства могли ограничить круг потенциальных покупателей. В связи с этим, во избежание совершения действий способных ограничить круг потенциальных покупателей, торги по продаже указанных лотов подлежат отмене. При этом процедура реализации должна быть осуществлена заново. С учетом изложенного, ТУ Росимущества реализовало свое право на отказ от проведения торгов в соответствии с п.4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Выслушав доводы сторон, изучив представленные материалы, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России пришла к следующим выводам:

1. 28 марта 2016 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба ООО «РусБизнесКоллект» на действия организатора торгов - Территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в РСО-Алания при проведении Торгов.

Согласно ч. 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее-Закон о защите конкуренции) Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов

Уведомление (исх. №1355 от 28.03.2016г.) о рассмотрении жалобы ООО «РусБизнесКоллект» было направлено Северо-Осетинским УФАС России ТУ Росимущества 29.03.2016 года посредством электронной почты на адрес [tu15@rosim.ru](mailto:tu15@rosim.ru), который был указан в извещении проведения Торгов.

Согласно Уведомлению о назначении времени и места рассмотрения жалобы от 28.03.2016г. исх. №1355, ТУ Роимущества надлежало в срок до 12-00 часов 01.04.2016г. предоставить в Северо-Осетинское УФАС России документы и материалы, предусмотренные ч. 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Однако, ТУ Роимущества не представило в Северо-Осетинское УФАС России документы и материалы, предусмотренные частью 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции до рассмотрения жалобы, а объяснения по существу жалобы не представило вообще.

Действия должностного лица ТУ Роимущества, выразившиеся в непредставлении в Северо-Осетинское УФАС России информации и документов, предусмотренных частью 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 5 ст.19.8 КоАП РФ.

2. Согласно ч. 1 статьи 90 ФЗ № 229 «Об исполнительном производстве» торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

ТУ Росимущества получило Постановление судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги от 20.11.2015г., 25.11.2015г., а извещения №231215/2640998/01; №231215/2640998/02; №231215/2640998/03 о реализации имущества должника –АМС Правобережного района РСО-Алания были размещены на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 23.12.2015г.

Таким образом, в действиях ТУ Росимущества отсутствует нарушение требований ч. 1 статьи 90 ФЗ № 229 «Об исполнительном производстве».

3. Согласно ч. 4 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Согласно Извещению о проведении Торгов, организатор торгов, оставляет за собой право снять выставленное имущество с торгов **по указанию судебного пристава-исполнителя.**

Также, согласно п. 4.4 Соглашения ФССП России № 001/13, Росимущества №01-12/65 от 30.04.2015г. «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущества» (далее-Соглашение) предусматривает, что Постановление судебного пристава-исполнителя об отзыве арестованного имущества с реализации является основанием для прекращения действия реализации арестованного имущества.

Таким образом, отменив Торги по обращению АМС Правобережного района ТУ Росимущества, как организатор торгов, нарушило п.4 статьи 448 ГК РФ и п. 4.4 Соглашения.

Действия должностного лица ТУ Росимущества, выразившиеся в нарушении установленного законодательством РФ порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 10 статьи 7.32.4 КоАП.

4. Согласно п. 6.2 Методических рекомендаций, извещение о проведении Торгов должно содержать, помимо всего прочего, начальную (минимальную) цену предмета аукциона.

Из Извещения о проведении торгов по реализации арестованного УФССП по

РСО-Алания имущества, принадлежащего должнику - Администрации Правобережного района РСО-Алания следует, что:

- по лоту № 2 начальная цена составляет 1 577 060,56 руб. в т.ч. НДС;

- по лоту № 3 начальная цена составляет 1 607 038,46 руб. в т.ч. НДС.

Однако, в силу п. 22 ч. 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) на территории РФ.

Таким образом, Извещения о проведении торгов по лотам №2, №3 не соответствуют требованиям п. 22 ч. 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ и п. 6.2 Методических рекомендаций.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1 и 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать частично обоснованной жалобу ООО «РусБизнесКоллект» на действия Организатора торгов - Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в РСО-Алания при проведении Торгов по реализации имущества должника – АМС Правобережного района РСО-Алания

2. Признать Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в РСО-Алания нарушившим порядок организации и проведения торгов, установленный ч. 4 статьи 448 ГК РФ, п. 4.4 Соглашения, п. 22 ч. 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ и п. 6.2 Методических рекомендаций.

3. В связи с тем, что Торги по лотам № 2 и 3 на момент рассмотрения дела отменены, предписание об устранении порядка организации и проведения торгов Территориальному управлению федерального агентства по управлению государственным имуществом в РСО-Алания не выдавать.

Согласно пункту 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение комиссии монопольного органа, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

**меститель председателя комиссии**

**А.С. Кудзиева**

**ны комиссии**

**А.Д. Койбаев**

**Ю.Р. Хамицева**