

<...>

ООО «Комплексные решения»

ул. Планетная, д. 11, пом. 6/22, РМ-8,
г. Москва, 125167

ООО «РТС-тендер»

наб. Тараса Шевченко, д. 23а,
этаж 25,
пом. № 1, г. Москва, 121151

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-315/2023
по результатам рассмотрения жалобы <...>
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 27.06.2023 г. Москва

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

<...>

при участии представителей:

– ООО «Комплексные решения»: <...> доверенность от 30.01.2023 № б/н;

– <...> – уведомлен надлежащим образом, на рассмотрение жалобы не явился,

– ООО «РТС-тендер» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> от 16.06.2023 № б/н (вх. № 92736/23 от 20.06.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Комплексные решения» при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества должника

<...>: нежилое помещение площадью 13 351 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 (извещение № 23000001330000000038) (далее – Жалоба) 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 Бастина Р.В.

(далее – Заявитель) от 16.06.2023 № б/н (вх. № 92736/23 от 20.06.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Комплексные решения» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона

по продаже арестованного имущества должника <...>: нежилое помещение площадью 13 351 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 (извещение № 23000001330000000038) (далее – Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов при проведении Аукциона были нарушены требования действующего законодательства

Российской Федерации.

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

03.04.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на сайте электронной площадки ООО «РТС-тендер», расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.rts-tender.ru (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок

на участие в Аукционе – 04.04.2023 в 09:00 (МСК), дата и время окончания подачи заявок на участие в Аукционе по состоянию на дату подачи Жалобы – 29.06.2023

в 11:00 (МСК), дата и время проведения Аукциона по состоянию на дату подачи Жалобы – 30.06.2023 в 11:00 (МСК), начальная цена продажи имущества

в Аукционе – 1 771 241 050,00 руб. (далее – извещение о проведении Аукциона).

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ

«Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Государственным контрактом № 02-АИ/2023 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

от 17.01.2023, заключенным между ТУ Росимущества в городе Москве и Организатором торгов (далее – Государственный контракт).

Согласно Жалобе Организатором торгов не верно указаны сведения в Аукционной документации относительно порядка уплаты налога на добавленную стоимость (далее – НДС). Заявитель указал, что собственником реализуемого на Аукционе имущества, согласно выписке из ЕГРН, является АО «Беном-М».

В связи с тем, что право собственности не зарегистрировано за <...>, проведение Аукциона нарушает действующее налоговое законодательство.

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.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет».

В соответствии с пунктом 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством.

Согласно пункту 2 статьи 449.1 ГК РФ организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

В нормативных правовых актах в настоящее время отсутствует прямое указание на необходимость включения в извещения о проведении торгов по реализации имущества должника сведений о включении (не включении) НДС в начальную цену имущества.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2

статьи 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Согласно пункту 2 статьи 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 сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях 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.

В соответствии с пунктом 1.1 Государственного контракта ТУ Росимущества в городе Москве поручает, а Организатор торгов принимает на себя обязательства совершать действия по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, и должностных лиц, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Российской Федерации, необходимые для осуществления возложенных на ТУ Росимущества в городе Москве функций.

Согласно пункту 1.4 Технического задания Государственного контракта Организатор торгов принимает обязательства по оказанию услуг на основании поручений по реализации имущества, полученных от ТУ Росимущества в городе Москве по форме, установленной Приложением № 2 к Государственному контракту.

Согласно пункту 5.6 Технического задания 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, являющегося Приложением № 1 к Государственному контракту (далее – Техническое задание), к перечню действий Организатора торгов по оказанию услуг относится реализация имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, в том числе в течение десяти дней с момента получения документов и/или имущества по акту приема-передачи,

но не менее чем за тридцать дней до даты проведения соответствующих торгов разместить извещение о проведении торгов, содержащее информацию, предусмотренную статьей 448 ГК РФ на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 7.1 Технического задания в соответствии со статьями 448, 449.1 ГК РФ извещение о публичных торгах, проводимых в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, сведения о начальной цене, а также указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов судебным приставом-исполнителем МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по городу Москве было возбуждено исполнительное производство от 26.03.2021 № 27867/21/77039-ИП на основании исполнительного документа ФС № 032024222 от 19.10.2020, выданного Мещанским районным судом города Москвы по делу № 2-6933/2020, вступившему в законную силу 15.10.2020, в отношении должника <...> в пользу взыскателя: АО «БМ-Банк». Начальная цена реализации имущества установлена судом в размере 2 083 813 000, 00 руб. Кроме того, в определении Мещанского районного суда от 19.12.2022 по делу № 2-374/2021 судом было разъяснено, что начальная продажная цена объекта недвижимости, являющегося предметом Аукциона, составляет 2 083 813 000, 00 руб., подлежит применению без учета НДС.

В соответствии с поручением ТУ Росимущества в городе Москве от 27.01.2023 № Л2/23/перевыдача/ОИПНХ-69 Организатору торгов было передано на реализацию имущество, а именно: нежилое помещение площадью 13 351 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19, кадастровый № 77-01/03-1028/2003-87, арестованное МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по городу Москве в рамках исполнительного производства № 27867/21/77039-ИП от 26.03.2021 в отношении должника <...> в пользу взыскателя АО «БМ-Банк».

На основании изложенного Организатором торгов осуществляется реализация нежилого помещения площадью 13 351 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19,

кадастровый № 77-01/03-1028/2003-87.

06.02.2023 на основании Государственного контракта и Поручения ТУ Росимущества в городе Москве Организатором торгов на официальном сайте, в газете «Московские торги» № 5/2023 от 06.02.2023 было опубликовано извещение № 23000001330000000003 о проведении Аукциона, по реализации нежилого помещения площадью 13 351 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19, путем его продажи с открытых торгов. Начальная цена продажи установлена судом в размере 2 083 813 000,00 руб.

Кроме того, в состав Аукционной документации включен отчет об оценке, в котором указана стоимость реализуемого имущества с включенным НДС, а также без учета НДС.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе (извещение № 23000001330000000003) по продаже арестованного имущества в электронной форме от 16.04.2023 № 3001/2, в связи с тем, что на момент окончания срока подачи заявок на участие в аукционе не подана ни одна заявка, аукцион был признан несостоявшимся на основании подпункта 1 статьи 91 Закона об исполнительном производстве.

В соответствии с частью 10 статьи 87 Закона об исполнительном производстве установлено, что если имущество должника, за исключением переданного для реализации на торгах, не было реализовано в течение одного месяца со дня передачи на реализацию, то судебный пристав-исполнитель выносит постановление о снижении цены на пятнадцать процентов.

Частью 2 статьи 92 Закона об исполнительном производстве установлено, что вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 Закона об исполнительном производстве. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на пятнадцать процентов, если их проведение вызвано причинами, указанными, в пунктах 1 - 3 статьи 91 настоящего Закона об исполнительном производстве.

Согласно постановлению от 21.03.2023 № 2786/21/98077 о снижении цены имущества переданного на реализацию начальная цена продажи установлена судебным приставом-исполнителем в размере 1 771 241 050,00 руб.

03.04.2023 на основании Государственного контракта и Поручения ТУ Росимущества в городе Москве Организатором торгов на официальном сайте, в газете «Московские торги» № 5/2023 от 06.02.2023 было опубликовано извещение о проведении вторичного Аукциона.

Организатор торгов отмечает, что вышеуказанное имущество должника было передано Организатору торгов для реализации на основании Постановления о передаче арестованного имущества на торги от 06.02.2023, которое не было обжаловано в установленном порядке.

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), 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 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.

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 ходе рассмотрения Жалобы представитель Организатора пояснил, что Заявитель не обращался к Организатору с запросом о разъяснении положений Аукционной документации, а также за разъяснением порядка уплаты НДС после реализации имущества.

Принимая во внимание, что начальная цена реализации имущества должника была указана в Поручении, решении Мещанского районного суда города Москвы

от 19.04.2021 по гражданскому делу № 2-374/21, определении Мещанского районного суда от 19.12.2022 по делу № 2-374/2021 в размере 2 083 813 000 руб.

без учета НДС, а потом снижена в соответствии с постановлением от 21.03.2023

№ 2786/21/98077 до 1 771 241 050,00 руб., действия Организатора торгов по установлению начальной цены реализуемого на Аукционе имущества в размере 1 771 241 050,00 руб. Соответствуют требованиям действующего законодательства.

Таким образом, довод жалобы необоснован.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона

о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> от 16.06.2023 № б/н (вх. № 92736/23 от 20.06.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Комплексные решения» при организации и проведении аукциона по

продаже арестованного имущества должника <...>: нежилое помещение площадью 13 351 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 (извещение № 23000001330000000038), необоснованной.

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

Заместитель председателя Комиссии ФАС России: Д.Ю. Полякова
(ведущий заседание)

Исп. Чернышев С.С.

тел.8(499) 755-23-23 вн.088-872

2023-77914