

по результатам рассмотрения жалобы ЗАО «Спецстрой-2»  
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 02.09.2014

г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и  
порядка заключения договоров № 3 <...>

на действия организатора торгов – ООО «Профи-сейлс», оператора электронной  
площадки – ЗАО «Вэллстон»  
при проведении открытого аукциона по реализации арестованного заложенного  
имущества, а именно права STALEY HOLDINGS LIMITED на получение  
в собственность жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва,  
Пресненская наб., д. 8, стр. 1 (лот № 1) (извещение № 110714/4173525/01),  
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 ФАС России поступила жалоба ЗАО «Спецстрой-2» (далее – Заявитель),  
направленная письмом Московского УФАС России от 22.08.2014  
№ ИК/24995(1), на действия организатора торгов – ООО «Профи-сейлс»  
(далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки –  
ЗАО «Вэллстон» (далее – Оператор) при проведении открытого аукциона  
по реализации арестованного заложенного имущества, а именно права STALEY  
HOLDINGS LIMITED на получение в собственность жилых помещений,  
расположенных по адресу: г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1 (лот № 1)  
(извещение № 110714/4173525/01) (далее – Жалоба, Аукцион).

Из Жалобы Заявителя следует, что в связи с ненадлежащим обеспечением  
Оператором работы электронной торговой площадки Заявитель не смог подать  
ценовое предложение.

Представители Организатора торгов и Оператора с доводами Жалобы

не согласились, указав, что Организатор торгов и Оператор действовали в соответствии с положениями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке); сбоя в работе электронной площадки в ходе проведения Аукциона не зафиксировано.

Рассмотрев все представленные материалы и выслушав пояснения представителей Заявителя, Организатора торгов и Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

10.07.2014 в газете «Тверская, 13» № 83 Организатором торгов было размещено сообщение о проведении Аукциона. Также 11.07.2014 извещение о проведении Аукциона было размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), согласно которому место проведения торгов – электронная торговая площадка [www.electro-torgi.ru](http://www.electro-torgi.ru) (далее – электронная площадка Оператора); дата начала подачи заявок – 10.07.2014; дата окончания подачи заявок – 24.07.2014; дата и время проведения Аукциона – 31.07.2014 в 9:00; начальная продажная цена имущества – 209 576 903,16 руб., цена указана с учетом НДС. Аукцион проводится на основании Закона об ипотеке.

Согласно Жалобе 31.07.2014 в 9 часов утра Заявитель авторизовался на электронной площадке Оператора при помощи индивидуального логина, пароля и сертифицированного ключа электронной цифровой подписи. После чего Заявитель имел возможность зайти в личный кабинет, ознакомиться с информацией об Аукционе, в том числе с информацией об объекте Аукциона, указать в специальном окне на электронной площадке Оператора размер ценового предложения. После ввода ценового предложения в размере 286 000 000 руб. Заявителю техническими средствами электронной площадки Оператора предлагалось подтвердить сделанное ценовое предложение. Вместе с тем при нажатии Заявителем кнопки подтверждения предложения о цене на электронной площадке Оператора появлялось окно с надписью «Не удастся отобразить эту страницу». После многократных попыток подать ценовое предложение Заявитель связался посредством телефонной связи со службой технической поддержки электронной площадки Оператора в целях устранения ошибки страницы. Сотрудником электронной площадки Оператора были даны рекомендации по проверке настроек браузера, а также рекомендовано обратиться к сотрудникам компании, предоставившей Заявителю электронную цифровую подпись.

Заявитель обратился в организацию, предоставившую ему электронную цифровую подпись. Проверка показала, что сертификат электронной цифровой подписи действителен, и проблемы, возникшие у Заявителя с подтверждением ценового предложения, не могут быть связаны с электронной цифровой подписью ввиду того, что Заявителем был осуществлен вход на электронную площадку Оператора с использованием данной электронной цифровой подписи, а также ему были доступны все функции личного кабинета на электронной площадке Оператора.

Затем Заявитель совершил повторный звонок в службу технической поддержки

электронной площадки Оператора. Сотрудниками технической поддержки была проверена работа программного обеспечения электронной площадки Оператора. В результате указанной проверки отклонений в работе электронной площадки Оператора выявлено не было. Заявителю было рекомендовано обратиться к провайдеру интернета для обновления DNS-серверов. Интернет-провайдер в телефонном разговоре с Заявителем сообщил о нормальном функционировании оборудования, и о том, что невозможность подтверждения ценового предложения Заявителем не связана с неполадками в работе интернет-провайдера.

В дальнейшем Заявителем были предприняты попытки связаться со службой технической поддержки электронной площадки Оператора, однако, номера телефонов, указанные на сайте электронной площадки Оператора, были заняты.

Заявителем на рассмотрение Комиссии ФАС России были представлены скриншоты экрана персонального компьютера демонстрирующие окно с надписью «Не удается отобразить эту страницу». Вместе с тем основываясь на указанных снимках экрана не возможно достоверно определить, что ошибка страницы вызвана нарушением работы электронной площадки Оператора. Иных доказательств сбоя в работе электронной площадки Оператора Заявителем представлено не было.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представителем Оператора было указано, что технический сбоев в работе электронной площадки Оператора при проведении Аукциона зафиксировано не было. Отсутствие возможности подать ценовое предложение Заявителем не могло быть вызвано какими-либо действиями или бездействием Оператора, что подтверждается фактом того, что в день проведения Аукциона Заявитель успешно авторизовался на электронной площадке Оператора с использованием представленного электронной площадкой Оператора индивидуального логина, пароля и электронной цифровой подписи. Согласно пояснениям представителя Организатора Аукцион состоялся 31.07.2014, участники Аукциона, желающие подать ценовые предложения, воспользовались своим правом, о чем свидетельствует протокол об определении победителя торгов в электронной форме по лоту № 1 от 31.07.2014.

В соответствии с протоколом об определении участников торгов от 25.07.2014 к участию в Аукционе были допущены три заявителя, в том числе ЗАО «Спецстрой-2» (Заявитель).

В соответствии с протоколом об определении победителя торгов в электронной форме по лоту № 1 от 31.07.2014 предложения о цене поступили от двух участников Аукциона в 09:26 и в 10:10. Победителем Аукциона признан участник, подавший ценовое предложение в размере 210 500 000 руб. в 09:26.

На основании изложенного в связи с отсутствием доказательств нарушения работы электронной площадки Оператора Комиссия ФАС России приходит к выводу, что довод Заявителя о том, что он не смог подать ценовое предложение по вине Оператора, не обоснован.

Кроме того, согласно Жалобе Организатором торгов были нарушены правила определения начальной цены имущества, реализуемого на Аукционе. Организатор торгов неправомерно увеличил установленную решением Арбитражного суда г. Москвы от 27.01.2014 начальную продажную цену имущества в размере 208 950 053 руб., начислив налог на добавленную стоимость в размере 18%. По мнению Заявителя, в соответствии с подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации налогообложению (освобождаются от налогообложения) налогом на добавленную стоимость на территории Российской Федерации не подлежат операции, в том числе по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них. Ввиду того, что «предметом торгов являлось право на получение в собственность жилых помещений, возникшее на основании договора соинвестирования, заключенного между залогодателем и застройщиком», Заявитель приходит к выводу, что данные операции в силу пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость.

Согласно пояснениям Организатора торгов в соответствии с пунктом 4.4.7 Государственного контракта № К13-12/94, заключенного между Росимуществом и Организатором торгов, Организатор торгов выполняет обязанность налогового агента по уплате НДС при реализации арестованного во исполнение решений суда и переданного на реализацию на основании постановления судебного пристава исполнителя о передаче арестованного имущества на реализацию. Также на эту обязанность указано в письме Росимущества от 02.06.2014 № ВБ-12/23163 в адрес Организатора торгов. При этом на Аукционе Организатором торгов реализовывалось право должника STALEY HOLDINGS LIMITED на получение в собственность жилых помещений общей площадью 870,7 кв. м., находящихся в многофункциональном жилом комплексе Московского Международного Делового центра «Москва-Сити», расположенного по адресу: г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1. Указанное право STALEY HOLDINGS LIMITED, заложенное по договору о залоге прав требования от 22.11.2010 № 14-114/18/775-10-ЗПТ/753, является имущественным правом требовать оформления права собственности на недвижимое имущество. На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора указал, что, поскольку указанное имущественное право в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации является объектом налогообложения налогом на добавочную стоимость, Организатором торгов при реализации имущества STALEY HOLDINGS LIMITED в его цену был включен НДС, так как решением Арбитражного суда г. Москвы от 27.01.2014 по делу № А40-95802/2013 начальная продажная цена имущества была установлена без учета налога на добавленную стоимость.

В соответствии с пунктом 4 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации при реализации на территории Российской Федерации конфискованного имущества, имущества, реализуемого по решению суда (за исключением реализации, предусмотренной пунктом 4.1 указанной статьи), 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 Налогового кодекса Российской Федерации, с учетом акцизов (для подакцизных товаров). В этом случае налоговыми агентами

признаются органы, организации или индивидуальные предприниматели, уполномоченные осуществлять реализацию указанного имущества.

Перечни операций, не являющихся объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость и освобождаемых от налогообложения этим налогом, установлены пунктом 2 статьи 146 и статьей 149 Налогового кодекса Российской Федерации. Вместе с тем операции по реализации права на получение в собственность жилых помещений в указанных перечнях операций не указаны.

Таким образом, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что при начислении налога на добавленную стоимость Организатор торгов действовал в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России Заявитель представил дополнение к Жалобе, согласно которому Организатор торгов нарушил порядок опубликования извещения о торгах, установленный Гражданским кодексом Российской Федерации. По мнению Заявителя, в соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации извещение о проведении торгов должно быть опубликовано Организатором торгов не менее чем за тридцать дней до их проведения. Тогда как первая публикация сведений об Аукционе датируется 10.07.2014 в газете «Тверская, 13». Извещение о проведении Аукциона было размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 11.07.2014. При этом дата проведения Аукциона – 31.07.2014, то есть нарушен 30-дневный срок опубликования извещения о проведении торгов в соответствии с положениями статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что при опубликовании информации о проведении торгов действовал в соответствии с требованиями Закона об исполнительном производстве и Закона об ипотеке. Информация о проведении Аукциона была размещена 10.07.2014 в газете «Тверская, 13» (за 21 день до даты проведения Аукциона), 11.07.2014 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (за 20 дней до даты проведения Аукциона).

Согласно решению Арбитражного суда г. Москвы от 27.01.2014 по делу № А40-95802/2013 на право STALEY HOLDINGS LIMITED на получение в собственность жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, заложенное по договору о залоге прав требования от 22.11. 2010 № 14-114/18/775-10-ЗПТ/753, обращено взыскание.

В соответствии со статьей 56 Закона об ипотеке имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Законом об ипотеке. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку Законом об ипотеке не установлены иные правила.

Согласно части 3 статьи 57 Закон об ипотеке организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся

официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Таким образом, принимая во внимание тот факт, что информация о проведении Аукциона была размещена Организатором торгов за 21 день до даты проведения Аукциона, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что при размещении информации об Аукционе Организатором торгов были соблюдены сроки опубликования информации о проведении публичных торгов по реализации заложенного имущества, установленные законодательством Российской Федерации.

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

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ЗАО «Спецстрой-2», направленную письмом Московского УФАС России от 22.08.2014 № ИК/24995(1), на действия организатора торгов – ООО «Профи-сейлс» (далее – Организатор), оператора электронной площадки – ЗАО «Вэллстон» (далее – Оператор) при проведении открытого аукциона по реализации арестованного заложенного имущества, а именно права STALEY HOLDINGS LIMITED на получение в собственность жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1 (лот № 1) (извещение № 110714/4173525/01) необоснованной.

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