

Администрация Кирсановского района

Тамбовской области

393360, г. Кирсанов, ул. Советская, д.29

<...>

## **РЕШЕНИЕ**

**о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров**

**по делу № 068/10/18.1-32/2023**

Резолютивная часть решения оглашена «1» февраля 2023 года.

В полном объеме решение изготовлено «6» февраля 2023 года.

г. Тамбов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее - Тамбовское УФАС России) по осуществлению контроля за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель Комиссии - руководитель управления Гречишников Е.А.

члены:

заместитель руководителя - начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Мазаева С.В.,

заместитель начальника отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Вислобокова Е.М.,

главный специалист - эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Пономарева И.А.,

главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Дедова Е.Н.,

в присутствии представителя администрации Кирсановского района - <...> (доверенность от 27.01.2023 № 297),

в присутствии заявителя - <...>,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...> (ранее и далее - Заявитель) на действия Организатора торгов - администрации Кирсановского района при продаже муниципального имущества без объявления цены в электронной форме,

### **УСТАНОВИЛА:**

Администрация Кирсановского района приняла постановление от 30.11.2022 № 717 «Об условиях приватизации посредством продажи без объявления цены в электронной форме объекта муниципального недвижимого имущества - нежилого здания с земельным участком».

Извещение о продаже муниципального имущества без объявления цены в электронной форме опубликовано 05.12.2022 на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/new> (извещение № 21000019260000000019, а также на сайте Единой электронной площадки АО «ЕЭТП».

Предмет торгов:

- здание школы - нежилое, площадью 411,2 кв.м. назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Тамбовская область, район Кирсановский, с. Шиновка, ул. 1 Район, дом 22 А. Кадастровый номер 68:06:0307009:90;

- земельный участок, площадью 7476 кв.м., земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Адрес: Тамбовская область, Кирсановский муниципальный район, сельское поселение Калаисский сельсовет, с. Шиновка, ул. 1 Район. КН 68:06:0000000:1165.

Дата начала приема заявок: 06.12.2022 08:00.

Дата окончания приема заявок: 06.01.2023 17:00.

Дата и время подведения итогов: 10.01.2023 10:00.

Согласно протоколу подведения итогов процедуры от 09.01.2023 по окончании срока подачи заявок было подано 11 заявок от претендентов, в том числе, от <...>, которые были допущены и признаны участниками процедуры.

Согласно данному протоколу победителем процедуры признана <...> , предложившая наибольшую цену в размере 1 500 000 рублей.

10 января 2023 года с <...> заключен договор купли-продажи № 01/23.

<...>обратилась с жалобой (вх. от 23.01.2023 № 314/23) в Тамбовское УФАС России. В качестве довода в жалобе указала, что Организатор торгов в проекте договора увеличил цену, указав ее в размере 1 500 000 рублей без учета НДС, при том, что в заявке она предложила цену 1 500 000 рублей с учетом НДС.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, представил необходимые для рассмотрения документы, а также пояснения по жалобе, в котором ссылается на отсутствие каких-либо нарушений при организации и проведении процедуры.

Изучив представленные документы, выслушав представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия установила следующее.

Торги по приватизации муниципального имущества проводятся в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации).

Согласно [пункту 8 части 1 статьи 13](#) Закона о приватизации, продажа государственного или муниципального имущества производится, в том числе, без объявления цены.

Частью 2 статьи 24 Закона о приватизации определено, что информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены должно соответствовать требованиям, предусмотренным [статьей 15](#) настоящего Федерального закона, за исключением начальной цены.

Согласно части 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, в том числе, следующие сведения:

- форма подачи предложений о цене такого имущества (подпункт 5);
- условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов (подпункт 6).

Согласно пункту 3 раздела 3 информационного сообщения о продаже муниципального имущества без объявления цены «Порядок подачи заявок на участие в продаже без объявления цены в электронной форме» предложение о цене имущества подается посредством функционала электронной площадки (предложение о цене имущества подается в форме отдельного электронного документа, имеющего защиту от несанкционированного просмотра).

Разделом 5 информационного сообщения о продаже муниципального имущества без объявления цены предусмотрен Порядок заключения договора купли-продажи имущества.

Проект договора определен в Приложение № 2 к информационному сообщению.

В пункте 3.1 статьи 3 «Порядка оплаты имущества» проекта договора купли-продажи указано: «Установленная по итогам продажи имущества цена составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., без учета НДС в том числе имущество \_\_\_\_\_, Земельный участок \_\_\_\_\_ руб.).».

В пункте 3.2 проекта договора купли-продажи определено: «Покупатель обязан произвести оплату в размере \_\_\_\_\_ руб., без учета НДС, единовременно в безналичном порядке для зачисления в районный бюджет доходов, не позднее тридцати рабочих дней со дня заключения настоящего Договора по следующим реквизитам:...».

В проекте договора также установлено: «(Оплата НДС:

...

- для физических лиц оплата НДС по приобретаемому имуществу производится на счет Продавца, исходя из цены имущества, установленной на аукционе и ставки 20/120)».

Пунктом 3.1. договора купли-продажи № 01/23 от 10.01.2023, заключенного с <...>., определено: «Установленная по итогам продажи имущества цена составляет 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) руб., без учета НДС, в том числе цена здания - 1 312 200 (один миллион триста двенадцать тысяч двести) руб., земельный участок - 187 800 (сто восемьдесят семь тысяч восемьсот) руб. (с учетом отчета № 99-2022 об оценке 23.06.2022)».

Пунктом 3.3. данного договора установлено: «С учетом пункта 3.2. настоящего Договора Покупатель обязан произвести оплату в размере 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) руб., без учета НДС, в том числе цена здания - 1 312 200 (один миллион триста двенадцать тысяч двести) руб., земельный участок - 187 800 (сто восемьдесят семь тысяч восемьсот) руб. единовременно в безналичном порядке для зачисления в районный бюджет доходов, не позднее тридцати рабочих дней со дня заключения Договора, по следующим реквизитам:

...

«(Оплата НДС:

...

- для физических лиц оплата НДС по приобретаемому имуществу

*производится на счет Продавца, исходя из цены имущества, установленной на торгах и ставки 20/120)».*

Согласно абзацу 2 пункта 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации при реализации (передаче) на территории Российской Федерации муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, налоговая база определяется как сумма дохода от реализации (передачи) этого имущества с учетом налога. При этом налоговая база определяется отдельно при совершении каждой операции по реализации (передаче) указанного имущества. В этом случае налоговыми агентами признаются покупатели (получатели) указанного имущества, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями. Указанные лица обязаны исчислить расчетным методом, удержать из выплачиваемых доходов и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

Из указанной нормы Налогового кодекса РФ следует, что покупатели имущества - физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями, не признаются налоговыми агентами, на них не возлагается обязанность уплачивать в бюджет сумму НДС, такая обязанность возлагается на продавца.

Согласно договору купли-продажи № 01/23 от 10.01.2023 покупателем имущества является физическое лицо - <...>, продавцом имущества - администрация Кирсановского района, следовательно, администрация Кирсановского района обязана расчетным методом исчислить и уплатить в федеральный бюджет НДС с операции по реализации муниципального имущества физическому лицу.

Как установлено и подтверждено документально, при предложении цены посредством функционала электронной площадки <...> указала цену в размере 1 500 000 рублей с учетом НДС.

Таким образом, организатор торгов в нарушение абзаца 2 статьи 161 Налогового кодекса РФ возложил на физическое лицо обязанность по уплате НДС.

Также Комиссия Тамбовского УФАС России отмечает, что организатор торгов в информационном сообщении не указал, что предложение о цене имущества подается с учетом НДС или без учета НДС, что вводит участников процедуры в заблуждение относительно подачи предложений, в связи с чем, в действиях организатора торгов присутствует нарушение пункта 6 части 3 статьи 15 Закона о приватизации.

По мимо этого, Комиссия в ходе рассмотрения жалобы установила, что в действиях Организатора торгов присутствует и нарушение пункта 5 части 3

статьи 15 Закона о приватизации, поскольку в проекте договора-купли продажи отсутствует определение цены за здание и земельный участок от предложенной цены участника.

Отсутствие расчета цены вводит в заблуждение участников процедуры и является нарушением принципа правовой определенности при проведении процедуры.

Таким образом, в действиях администрации Кирсановского района содержатся нарушения пунктов 5 и 6 части 3 статьи 15 Закона о приватизации и абзаца 2 части 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации.

Нарушение установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов образует событие административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена [частью 10 статьи 7.32.4](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

В соответствии с [частью 20 статьи 18.1](#) и [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещении о проведении торгов, об аннулировании торгов.

По данным <...>., в целях исключения последствий не заключения договора купли-продажи, договор был подписан в представленной редакции Организатора торгов, после чего она обратилась с жалобой в Тамбовское УФАС России.

На момент рассмотрения жалобы договор купли-продажи № 01/23 от 10.01.2023 не зарегистрирован в Росреестре.

Согласно части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В целях устранения допущенного нарушения, Комиссия считает необходимым выдать организатору торгов предписание об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с [частью 20 статьи 18.1](#), [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> на действия администрации Кирсановского района при заключении договора купли-продажи муниципального имущества по результатам проведения торгов по продаже муниципального имущества без объявления цены в электронной форме (извещение № 210000192600000000019) обоснованной.

2. Признать администрацию Кирсановского района Тамбовской области нарушившей пункты 5 и 6 части 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и абзац 2 части 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации.

3. Выдать администрации Кирсановского района предписание об устранении нарушения.

4. Передать материалы дела уполномоченному лицу Тамбовского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.

Председатель комиссии  
Гречишникова

Е.А.

Члены

КОМИССИИ  
С.В. Мазаева

Е.М. Вислобокова

И.А. Пономарева

Е.Н. Дедова

Исп. Пономарева И.А.,

Тел. (4752) 71-34-29