РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-5391/2021

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

07 декабря 2021г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем систем ВКС, представителя П.В.С. (далее – Заявитель) и представителя Управления муниципальным имуществом АМО Павловский район (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов по реализации объекта незавершенного строительства (извещение № 251021/0259604/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов по реализации объекта незавершенного строительства (извещение № 251021/0259604/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном

сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 07.12.2021г. в 11:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов неправомерно включил в начальную цену предмета аукциона сумму налога на добавленную стоимость, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) 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 18.07.2011г. № 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.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договоров аренды таких земельных участков устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014г. № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее – Правила).

Согласно части 1 статьи 239.1 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 6 статьи 239.1 ГК РФ, правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Согласно пункту 3 Правил, аукцион проводится исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, обратившимися в суд с заявлением о продаже объектов незавершенного строительства на публичных торгах, либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с указанными органами.

Согласно пункту 5 Правил, Организатор аукциона устанавливает время, место проведения аукциона, срок подачи заявок на участие в аукционе, порядок и сроки внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены продажи объекта незавершенного строительства (далее - шаг аукциона).

В соответствии с пунктом 6 Правил, Организатор аукциона не менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона обеспечивает опубликование по месту нахождения земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального района, городского округа, а также обеспечивает размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» исполнительного органа государственной власти

или органа местного самоуправления, обратившегося в суд с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства на публичных торгах.

Извещение о проведении аукциона не менее чем за 30 дней до его проведения размещается организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru). Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Согласно пункту 7 Правил, извещение о проведении аукциона должно содержать:

а) сведения об Организаторе аукциона;

б) сведения о суде, принявшем решение об изъятии объекта незавершенного строительством у собственника путем продажи с публичных торгов, с указанием резолютивной части решения суда;

в) сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

г) сведения об объекте незавершенного строительства (далее - предмет аукциона), включая примерное определение его готовности, выраженное в процентах, кадастровый номер (при наличии), а также о земельном участке, на котором он расположен (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, разрешенное использование и указание на предельные параметры его застройки);

д) форму заявки на участие в аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

е) порядок приема заявок на участие в аукционе (место приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе);

ж) размер задатка, порядок его внесения и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка;

з) начальную цену предмета аукциона, которая определяется на основании оценки его рыночной стоимости;

и) шаг аукциона.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 01.06.2021г.

по делу № №А32-46973/2019 объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:24:0204168:73 изъятии у Заявителя путем продажи с публичных торгов.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 251021/0259604/01 от 25.10.2021г.

Лот № 1 – объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:24:0204168:73, степенью готовности 7%, расположенный на земельном участке площадью 929 кв.м., с кадастровым номером 23:24:0204168:17, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, 49-а. Начальная цена - 1 480 224,00 руб. с НДС, размер задатка – 1 480 224,00 руб., шаг аукциона - 14 802,24 руб.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 10:00 (МСК) 26.10.2021г. до 10:00 (МСК) 26.11.2021г., по адресу: Краснодарский край, ст. Павловская, ул. Пушкина, д. 260, каб. № 49.

Аукцион состоится 01.12.2021г. с 10:00 (МСК), по адресу: Краснодарский край, ст. Павловская, ул. Пушкина, д. 260, большой зал.

В соответствии с пунктом 9 Правил, подать заявку на участие в аукционе может лицо, которое вправе приобрести объект незавершенного строительства в собственность

Согласно извещению, для участия в торгах претендентам необходимо предоставить в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя в полном объеме (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании физического лица на должность, в соответствии с которым такое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель заявителя). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом (для юридических лиц), либо нотариально удостоверенную доверенность от физического лица, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

5) документы, подтверждающие внесение задатка.

В случае подачи заявки через представителя заявителя предъявляется доверенность.

Заявки заполняются претендентом самостоятельно по образцу, представленному в настоящем извещении. Заявки принимаются одновременно с полным комплектом требуемых для участия в аукционе документов. Одно лицо имеет право подать только одну заявку по каждому отдельному лоту. Каждой заявке присваивается регистрационный номер, о чем на ней делается соответствующая отметка.

В соответствии с извещением, заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки лицом, не уполномоченным на осуществление таких действий.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за объект незавершенного строительства.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатор торгов неправомерно включил в начальную цену предмета аукциона сумму налога на добавленную стоимость, так как ИП Проценко В.С. на момент вынесения решения Арбитражного суда Краснодарского края применяла упрощенную систему налогообложения, что подтверждается представленной справкой Межрайонной ИФНС России № 1 по Краснодарскому краю от 30.11.2021г. № 10-41/20084, а также налоговой декларацией за 2020г. от 23.03.2021г.

Согласно части 4 статьи 239.1 ГК РФ, начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

В соответствии с частью 5 статьи 239.1 ГК РФ, средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства с публичных торгов либо приобретения такого объекта в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), реализация товаров (имущества) на территории Российской Федерации, в том числе являющегося предметом залога, признается объектом обложения налогом на добавленную стоимость.

Пунктом 4 статьи 161 НК РФ установлено, что при реализации на территории Российской Федерации конфискованного имущества, имущества, реализуемого по решению суда (в том числе при проведении процедуры банкротства в соответствии с законодательством Российской Федерации), бесхозяйных ценностей, кладов и скупленных ценностей, а также ценностей, перешедших по праву наследования государству, налоговая база определяется исходя из цены реализуемого имущества. В этом случае органы, организации или индивидуальные предприниматели, уполномоченные осуществлять реализацию указанного имущества, признаются налоговыми агентами.

Согласно статье 24 НК РФ на налогового агента возлагается исполнение обязанностей налогоплательщика, что осуществляется путем исчисления, удержания из доходов, выплачиваемых налогоплательщику, и перечисления налога в бюджет. Исполнение данных обязанностей возможно только при условии, если лицом, признаваемым налогоплательщиком, или за его счет совершены

операции, являющиеся объектом налогообложения.

На основании пункта 1 статьи 143 НК РФ налогоплательщиками налога на добавленную стоимость признаются: организации и индивидуальные предприниматели.

Таким образом, положения пункта 4 статьи 161 НК РФ, регламентируя порядок определения налоговой базы и исполнения обязанности по исчислению и уплате налога на добавленную стоимость в бюджет налоговыми агентами для случаев, связанных с принудительной реализацией имущества, устанавливают эту обязанность только в отношении лиц, признаваемых налогоплательщиками.

Вместе с тем, в соответствии с частью 3 статьи 346.11 НК РФ, применение упрощенной системы налогообложения индивидуальными предпринимателями предусматривает их освобождение от обязанности по уплате налога на доходы физических лиц (в отношении доходов, полученных от предпринимательской деятельности, за исключением налога, уплачиваемого с доходов в виде дивидендов, а также с доходов, облагаемых по налоговым ставкам, предусмотренным пунктами 2 и 5 статьи 224 настоящего Кодекса), налога на имущество физических лиц (в отношении имущества, используемого для предпринимательской деятельности, за исключением объектов налогообложения налогом на имущество физических лиц, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса с учетом особенностей, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса). Индивидуальные предприниматели, применяющие упрощенную систему налогообложения, не признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость, за исключением налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате в соответствии с настоящим Кодексом при ввозе товаров на территорию Российской Федерации и иные территории, находящиеся под ее юрисдикцией (включая суммы налога, подлежащие уплате при завершении действия таможенной процедуры свободной таможенной зоны на территории Особой экономической зоны в Калининградской области), а также налога на добавленную стоимость, уплачиваемого в соответствии со статьями 161 и 174.1 настоящего Кодекса.

На основании вышеизложенного, при реализации арестованного имущества во исполнение судебных актов, вынесенных в отношении лиц, не являющихся плательщиками налога на добавленную

стоимость, уполномоченные лица, осуществляющие реализацию такого имущества, налоговыми агентами не являются и на них, соответственно, не возлагается обязанность удерживать и перечислять НДС в бюджет.

Указанная правовая позиция подтверждается также постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.08.2013г. по делу № А39-4117/2012, постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.09.2012г. по делу № А12-5307/2012, постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.02.2018г. № Ф02-119/2018 по делу № А33-29167/2016, постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2021г. № 15АП-14701/2021 по делу № А53-11587/2021.

На основании изложенного, ИП П.В.С. не является налогоплательщиком налога на добавленную стоимость, в связи с чем действия Организатора торгов по включению в начальную цену предмета аукциона суммы налога на добавленную стоимость противоречат положениям статьи 346.11 Налогового кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Управления муниципальным имуществом АМО Павловский район установлено нарушение порядка организации торгов, выразившееся в нарушении порядка определения начальной цены продажи объекта незавершенного строительства.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу П.В.С. на действия Управления муниципальным имуществом АМО Павловский район при организации и проведении торгов по реализации объекта незавершенного строительства

(извещение № 251021/0259604/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Выдавать Организатору торгов – Управления муниципальным имуществом АМО Павловский район предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении Управления муниципальным имуществом АМО Павловский район.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.