

5  
ВЕСЬМА СРОЧНО!!!

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО Г. МОСКВЕ**  
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, д. 4, стр. 1

(копия): **ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**  
125993, г. Москва, Садовая-Кудринская, д.11

**Заявитель (взыскатель):**  
**Общество с ограниченной ответственностью «Билд Сити Групп»**  
ОГРН: 1147746295542 ИНН: 7715995928,  
в лице  
Генерального директора»

Адрес местонахождения: 129344, г. Москва, Бабушкинский муниципальный округ, ул. Истры, д.31, к.1, этаж 6, помещ./ком. III/1  
Почтовый адрес: 129344, г. Москва, Бабушкинский муниципальный округ, ул. Истры, д.31, к.1, этаж 6, помещ./ком. III 1

Электронная почта

в адрес места нахождения:  
с копией на:  
Представителя ООО Билд Сити Групп»

Электронная почта.

**Организатор торгов:**  
**Территориальное управление федерального  
агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве**  
Адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер., д.3, кор. Б  
телефон: +7 495 608-12-59  
Электронная почта: [tu77@rosim.ru](mailto:tu77@rosim.ru)

**на действия Оператора торгов:**  
**Общество с ограниченной ответственностью «Сервис-Маркет» (ООО «Маркет Сервис»)**  
Место нахождения: 129085, Город Москва, Проспект мира,  
дом 101В, строение 1, этаж 4, помещение II, комнаты 9,10  
Ответственное должностное лицо: сотрудники организации  
Тел. (969)725-28-038  
Электронная почта:  
[secretmarket.20@gmail.com](mailto:secretmarket.20@gmail.com)

Московское УФАС  
Рег. номер 91709/21  
зарегистрирован 20.10.2021



Извещение №№0009063

**ЖАЛОБА**

(в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции)

Судебным приставом-исполнителем было возбуждено исполнительное производство № 1417/21/77039-ИП от 18.01.2021 по Исполнительному листу от 29.12.2020 № ФС 037792264, выданному Арбитражным судом города Москвы по делу №А40-141922/19-143-1246.

Арбитражным судом города Москвы выдан исполнительный лист серии ФС №037792264, дата выдачи: 29.12.2020, взыскатель: общество с ограниченной ответственностью «БИЛД СИТИ ГРУПП», должник: «ШАБОЛОКА, 31».

На основании исполнительного документа осуществляется реализация имущества, в т.ч. земельного участка и расположенного на нем строения по начальной продажной цене, указанной в исполнительном документе.

Согласно п. 7.2 исполнительного листа серии ФС №037792264 залоговая стоимость Предмета залога составляет **615 095 147** (Шестьсот пятнадцать миллионов девяносто пять тысяч сто сорок семь) **рублей 02 копейки**.

13.07.2021 года на сайте Федеральной Службы Судебных Приставов размещено извещение № 120721/32819515/05 о проведении публичных торгов.

Адрес электронной площадки в сети Интернет <https://universal.electro-torgi.ru>

Предметом рассматриваемого открытого аукциона, является выставленное на продажу арестованное имущество, обремененное залогом.

ООО «Сервис-Маркет» на основании поручения ТУ Росимущества было предано на реализацию следующее имущество - Лот № 1:

1) **нежилое здание**, назначение: нежилое помещение, 2 этажный, общей площадью 1967,1 кв.м, кадастровый номер 77:05:0001007:4695, адрес объекта: город Москва, улица Шаболовка, д. 31, стр. 18;

2) **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующих зданий с целью производства и реализации подшипников, другого спецоборудования, площадью 3 167 кв. м, адрес объекта: город Москва, улица Шаболовка, вл. 31 (кадастровый номер 77:05:0001007:4681) на сумму 615 095 147,02 руб.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством, признаны несостоявшимися.

Так, согласно ч. 3 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Также Законом об исполнительном производстве установлены требования к срокам и порядку проведения торгов, определены основания признания торгов несостоявшимися и их последствия (гл. 9 Закона).

Согласно положениям ст.ст. 87-89 Закона об исполнительном производстве реализация имущества должника осуществляется «специализированными организациями».

ООО «Маркет Сервис» специализированная организация по реализации (проведению торгов) имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, на территории города Москвы, действующее от лица Территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве.

При этом организатор (оператор) торгов ООО «Маркет Сервис» одностороннем порядке изменил начальную стоимость торгов, увеличив ее составляющую на налог НДС (20%). Стоимость первых торгов (с учетом НДС 20%) составила 738 114 176,42 руб.

<https://universal.electro-torgi.ru/public/auctions/view/8772/>.

Однако, от ООО «Сервис-Маркет» указанные торги были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок участников.

В соответствии с частью 10 статьи 87 и частью 2 статьи 92 Федерального закона от 02.10.2007г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» судебный пристав исполнитель выносит постановление о снижении цены на 15% в случае:

1. Если имущество должника, переданное для реализации на комиссионных началах, не было реализовано в течение одного месяца со дня передачи на реализацию;
2. Если проведение вторичны торгов вызвано причинами, указанными в пунктах 1-3 статьи 91 Закона об исполнительном производстве.

В этой связи судебным приставом 24.09.2021г. было вынесено постановление о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15%. Установленная цена имущества, переданного в специализированную организацию на реализацию, составила 522 830 874,97 руб.

В этой связи организатором торгов были назначены повторные торги по реализации арестованного заложенного недвижимого имущества должников (собственников) на 08.11.2021г. (11:00 МСК) были назначены повторные торги по реализации. *Дата окончания представления заявок на участие: 29.10.2021 (11:00МСК).*

При этом оператором также была изменена начальная цена лота в сторону увеличения на НДС (20%).

Начальная цена повторных торгов составила **627 397 049,96 руб.**, включив в нее величину НДС от цены установленной приставом с учетом снижения на 15% (615 095 147,02 минус 15%= 522 830 874,97 руб.+20%= 627 397 049,96 руб.)

Срок приема заявок установлен с 09-00 12.10.2021 по 11-00 29.10.2021.

Начальная цена 627 397 049,96 руб. задаток 30 000 000,00 руб.

При этом в части начальной продажной цены в 627 397 049,96 руб. (а ранее в 738 114 176.42 руб..) размещенной на торговой площадке, ООО «Билд Сити Групп» усматривает нарушение своих прав.

Судебным приставом-исполнителем возбуждено исполнительное производство № 1417/21/77039-ИП от 18.01.2021 по Исполнительному листу от 29.12.2020 № ФС 037792264, выданному Арбитражным судом города Москвы по делу №А40-141922/19-143-1246.

На основании исполнительного документа осуществляется реализация имущества, в т.ч. земельного участка и расположенного на нем строения по начальной продажной цене, указанной в исполнительном документе.

Начальная продажная стоимость предмета залога в 615 095 147 руб. 02 коп. определена в исполнительном листе (пункт 8).

#### **Правовое обоснование.**

В соответствии с ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Изменение предмета ипотеки в период действия договора об ипотеке не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу пп. 3 п. 1 ст. 352 ГК РФ влечет прекращение залога. Ни ГК РФ, ни Закон об ипотеке не требуют для сохранения силы договора об ипотеке внесения в него изменений, касающихся описания предмета ипотеки и его оценки, и регистрации этих изменений (п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке»).

Данные разъяснения содержатся в п. 9 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017, Постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 31.10.2011 по делу № А46-7900/2009.



Исходя из разъяснений, изложенных в п. 17 Постановление Пленума ВАС РФ от 30.05.2014 № 33 «О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость», если начальная цена реализации имущества с публичных торгов, а также его залоговая стоимость установлены без учета НДС, то по умолчанию НДС включен в стоимость имущества.

Данный подход находит свое отражение в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 06.02.2019 № Ф05-23743/2018 по делу N А40-244914/2016, Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 06.04.2017 по делу № 309-ЭС16-17994, А76-27390/2015, Определении Верховного Суда РФ от 29.03.2019 N 308-ЭС19-2815 по делу № А32-53677/2017.

В определении судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 06.04.2017 по делу № 309-ЭС16-17994 разъяснено, что самостоятельное завышение Управлением Росимущества начальной продажной цены имущества могло значительно ограничить круг потенциальных покупателей, поскольку имущество было бы предложено к продаже по цене, превышающей рыночную стоимость, включающую в себя подлежащие уплате продавцом имущества налоги.

Также, судебная коллегия отметила, что поскольку ни в документации о торгах, ни в договоре купли-продажи от 13.07.2015 сумма НДС не была выделена, то в соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 17 Постановления № 33, по умолчанию она включена в цену договора.

Арбитражный суд Московского округа в постановлении от 06.02.2019 № Ф05-23743/2018 по делу № А40-244914/2016:

- руководствуясь тем, что начальная продажная цена установлена решением суда, а также обязательностью судебного акта в соответствии со ст. 16 АПК РФ,

- руководствуясь позицией о том, что если в договоре нет прямого указания на то, что установленная в нем цена не включает в себя сумму налога, то предполагается, что налог уже включен в цену, изложенной в п. 17 постановления Пленума ВАС РФ от 30.05.2014 N 33.

- пришел к выводу, что начальная продажная стоимость объекта недвижимости не могла быть увеличена на сумму НДС на торгах.

На основании изложенного, ООО «Билд Сити Групп» полагает, что самовольное изменение организатором торгов начальной продажной стоимости в сторону увеличения на 123.019.029,40 руб. и повторно на 104 566 617,99 руб. существенным образом нарушает права взыскателя и может значительно ограничить круг потенциальных покупателей, поскольку имущество может быть предложено по цене, превышающей рыночную стоимость.

При этом цена реализации была согласована собственником имущества, как лицом наиболее полно (из всех иных лиц) обладающим информацией о состоянии объекта и о его реальной ценности.

Таким образом, начальная продажная стоимость предмета залога 615 095 147 руб. 02 коп. определена в исполнительном листе серии ФС №037792264, то она в нее уже включен налог на добавленную стоимость и иные изменения, кроме случаев предусмотренных частью 10 статьи 87 и частью 2 статьи 92 Федерального закона от 02.10.2007г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» на 15%.

Согласно Методическим рекомендациям по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество, утв. ФССП России 08.12.2015 № 0014/14:

3.2. При определении начальной продажной цены заложенного имущества в случае обращения взыскания на заложенное имущество в судебном порядке судебный пристав-исполнитель определяет начальную продажную цену заложенного имущества исходя из цены, указанной в исполнительном листе об обращении взыскания на заложенное имущество, независимо от того, соответствует ли данная цена рыночной стоимости заложенного имущества.

Согласно ч. 3 ст. 78 Закона реализация заложенного имущества в рамках исполнительного производства осуществляется в порядке, установленном Законом, с учетом особенностей, предусмотренных Законом об ипотеке, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного

имущества.

Таким образом, с учетом пункта 3.2. Методических рекомендаций по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество, утвержденных ФССП России 08.12.2015 № 0014/14, у пристава отсутствовали законные основания для приостановления торгов, а у организатора торгов изменения ее начальной цены, поскольку при определении начальной продажной цены заложенного имущества в случае обращения взыскания на заложенное имущество в судебном порядке судебный пристав-исполнитель определяет начальную продажную цену заложенного имущества исходя из цены, указанной в исполнительном листе об обращении взыскания на заложенное имущество, независимо от того, соответствует ли данная цена рыночной стоимости заложенного имущества.

Исполнительный лист ФС №037792264, выданный Арбитражным судом города Москвы, является обязательным для исполнения МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по Москве.

Согласно исполнительному листу, залоговая стоимость Предмета залога составляет 615 095 147 (Шестьсот пятнадцать миллионов девяносто пять тысяч сто сорок семь) рублей 02 копейки. Любое изменение предмета залога не прекращает права залога и не является поводом для пересмотра цены, согласованной сторонами (п. 7.2 исполнительного листа).

Единственным законным основанием по изменению начальной продажной цены имущества является, право пристава-исполнителю на основании части 10 статьи 87 и части 2 статьи 92 Федерального закона от 02.10.2007г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» снижать ее цену на 15%. С учетом того, что реализация имущества в течение предусмотренного законом месячного срока реализована не была, то пристав уменьшил ее стоимость на 15% от стоимости, установленной в исполнительном листе.

Таким образом, правомерная цена повторных торгов по реализации арестованного имущества составляет – 522 830 874,97, а не 627 397 049,96 руб. как ошибочно предполагает оператор торгов.

В связи с чем ООО «Билд Сити Групп» просит продолжить торги с начальной продажной ценой в 522 830 874 руб.97 коп.

Таким образом, Оператором допущены нарушения законодательства при организации проведения итогов электронного аукциона.

На основании изложенного, ссылаясь и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, ООО «Билд Сити Групп»

#### ПРОСИТ:

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной;
2. Приостановить прием заявок поданных на участие электронном аукционе реализацию нежилого здания, назначение: нежилое помещение, 2 этажный, общей площадью 1967,1 кв.м, кадастровый номер 77:05:0001007:4695, адрес объекта: город Москва, улица Шаболовка, д. 31, стр. 18; земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующих зданий с целью производства и реализации подшипников, другого спецоборудования, площадью 3 167 кв. м, адрес объекта: город Москва, улица Шаболовка, вл. 31 (кадастровый номер 77:05:0001007:4681) по начальной цене 627 397 049,96 руб. до рассмотрения жалобы по существу;
3. Выдать предписать организатору торгов предписание об устранении нарушений и обязанности внести изменения в документацию по проведению повторных торгов виде электронного аукциона по реализации нежилого здания, назначение: нежилое помещение, 2 этажный, общей площадью 1967,1 кв.м, кадастровый номер 77:05:0001007:4695, адрес объекта: город Москва, улица Шаболовка, д. 31, стр. 18; и земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующих зданий с целью производства и реализации подшипников, другого спецоборудования, площадью 3 167 кв. м, адрес объекта: город Москва, улица Шаболовка, вл. 31 (кадастровый номер 77:05:0001007:4681) по начальной цене 522 830 874,97, руб.

4. Поручить Оператору торгов организовать проведение повторных торгов в виде электронного аукциона по реализации **нежилого здания**, назначение: нежилое помещение, 2-этажный, общей площадью 1967,1 кв.м, кадастровый номер 77:05:0001007:4695, адрес объекта: город Москва, улица Шаболовка, д. 31, стр. 18; и **земельного участка**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующих зданий с целью производства и реализации подшипников, другого спецоборудования, площадью 3 167 кв. м, адрес объекта: город Москва, улица Шаболовка, вл. 31 (кадастровый номер 77:05:0001007:4681) по начальной цене **522 830 874,97, руб.**

Приложения:

- 1) Выписка из ЕГРЮЛ от 18.10.2021 г.;
- 2) Копия Устава;
- 3) Решение единственного участника ООО «Билд Сити Групп» №1/2021 от 04.06.2021г. о назначении генерального директора;
- 4) Приказ о вступлении в должность генерального директора ООО «Билд Сити Групп» от 07.06.2021 г.;
- 5) Копия письма ведущего судебного пристава-исполнителя МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве от 13.09.2021г. №77039/21;
- 6) Копия постановления пристава от 24.09.2021 г. о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15%;
- 7) Копия Исполнительного листа от 29.12.2020г. по делу №А40-141922/19-143-1246;
- 6) Копия Доверенности на представителя.

**Представитель ООО «Билд Сити Групп»**  
(по доверенности)