

## РЕШЕНИЕ

гор. Волгоград

«06» марта 2024 года

Дело № 034/10/18.1-221/2024

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – комиссия), в составе:

<...> – председателя комиссии, заместителя руководителя Управления;

<...> – члена комиссии, заместителя начальника отдела контроля монополистической деятельности и торговли;

<...> члена комиссии, главного специалиста-эксперта отдела контроля монополистической деятельности и торговли,

рассмотрев в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...>, действующего на основании агентского договора № 1 от 01.11.2023 от имени и в интересах <...> (далее – заявитель) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «УК Комфортный жилой дом» <...> при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже права требования, с участием в заседании комиссии:

– организатора торгов - конкурсного управляющего <...> (личность удостоверена паспортом),

с участием посредством видеоконференцсвязи:

– представителя заявителя – <...> на основании доверенности б/н от 31.10.2023,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России) 27.02.2024 (вх. № 1875/24) поступила жалоба <...>, из Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике 29.02.2024 (вх. № 2004-ЭП/24), а также из ФАС России 01.03.2024 (вх. №

2051-ЭП/24) поступила жалоба <...> на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже права требования.

Объявление о торгах № 13241968 размещено на официальном сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) 18.12.2023 и на сайте оператора электронной площадки МЭТС <https://m-ets.ru/> 130040-МЭТС.

Жалоба принята к рассмотрению Волгоградским УФАС России (уведомление о поступлении жалобы, времени и месте её рассмотрения от 29.02.2024 исх. № ОЯ/1509/24).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Волгоградского УФАС России в сети Интернет по адресу: [volgograd.fas.gov.ru](http://volgograd.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось «06» марта 2024 года в 09 часов 30 минут (МСК) посредством видеоконференцсвязи.

По мнению подателя жалобы, организатор торгов необоснованно не допустил до участия в торгах, отклонив заявку <...>, действующего в интересах <...>, а также необоснованно допустил к участию в торгах и в последующем незаконно признал победителем торгов <...>.

Организатором торгов представлены письменные возражения по доводам заявителя, считает их несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Организационные и правовые основания проведения торгов по продаже имущественных прав регулируются положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Волгоградской области от 02.11.2022 по делу № А12-2909/2022 введена процедура конкурсного производства в отношении ООО «УК Комфортный жилой дом» (ИНН <...>), исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложены на <...>. Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 05.12.2022 по делу № А12-2909/2022 конкурсным управляющим ООО «УК Комфортный жилой дом» (ИНН <...>, далее ООО «УК КЖД») утвержден <...> (ИНН <...>), член СОАУ «Континент» (СРО) (ИНН 7810274570, ОГРН 1027804888704).

06.12.2023 на собрании кредиторов ООО «УК Комфортный жилой дом» утверждено Положение «О порядке продажи права требования ООО «УК Комфортный жилой дом» дебиторской задолженности граждан по оплате за коммунальные услуги путем проведения торгов в форме публичного предложения.

Материалами дела подтверждается, что 18.12.2023 организатором торгов в ЕФРСБ опубликовано сообщение № 13241968 о проведении торгов в форме открытого публичного предложения по продаже права требования дебиторской задолженности граждан по оплате за коммунальные услуги ООО «УК Комфортный жилой дом» в общей сумме 7563640,04 руб.

Сообщение о проведении торгов также опубликовано на сайте оператора электронной площадки МЭТС <https://m-ets.ru/> 130040-МЭТС.

Заявки на участие в торгах принимались с 25.12.2023 (00 час. 00 мин) по 11.02.2024 (23 час. 59 мин.). Дата и время проведения торгов: 12.02.2024 00:00 (МСК).

Лот №1: Право требования дебиторской задолженности граждан по оплате за коммунальные услуги ООО «УК «КЖД» в общей сумме 7563640,04 руб. Начальная цена 1 290 659,53 руб. Сумма задолженности может меняться в ходе проведения торгов, что не влечет изменения начальной цены на каждом этапе.

Согласно требованиям, указанным в сообщении, круг участников торгов ограничивается лицами, указанными в части 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Уступка прав требований допустима лишь в пользу вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с правилами подачи заявки, указанными в сообщении о проведении торгов заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности; сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также СРО, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий.

В соответствии с протоколом № 130040-МЭТС/1 об определении участников

закрытых торгов посредством публичного предложения в форме закрытых торгов по продаже имущества ООО «УК КЖД» от 14.02.2024, на участие в торгах поступили заявки от <...> (ИНН <...>) и ИП <...> (ИНН <...>).

ИП Соколов Д.А (ИНН 183100397856) не допущен организатором торгов до торгов в соответствии с п. 18 ст. 155 ЖК РФ.

Согласно протоколу № 130040-МЭТС/1 о результатах закрытых торгов посредством публичного предложения в форме закрытых торгов по продаже имущества ООО «УК КЖД» от 14.02.2024, победителем торгов признан участник торгов <...>, действующая на основании агентского договора на участие в электронных торгах б/н от 08.02.2024 от имени и в интересах ООО <...>.

Продажа имущества должника-банкрота на стадии конкурсного производства осуществляется в соответствии с требованиями статьи 139 Закона о банкротстве. При этом продажа прав требования должника-банкрота регламентирована статьей 140 Закона о банкротства.

В силу пункта 2 статьи 140 Закона о банкротстве продажа прав требования должника осуществляется конкурсным управляющим в порядке и на условиях, которые установлены статьей 139 настоящего Федерального закона, если иное не установлено федеральным законом или не вытекает из существа требования.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пункта 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно абзацу 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов, за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством РФ к ограниченно оборотоспособному. В этом случае продажа предприятия осуществляется путем проведения закрытых торгов, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному.

Федеральным законом от 26.07.2019 № 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 1 Федерального закона «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ и в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях».

На основании части 18 статьи 155 ЖК РФ управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или

лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц. Заключенный в таком случае договор об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги считается ничтожным. Положения настоящей части не распространяются на случай уступки права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Согласно части 19 статьи 155 ЖК РФ управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами или вновь выбранная, отобранная или определенная управляющая организация, созданные товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, иная ресурсоснабжающая организация, отобранный региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами обязаны уведомить в письменной форме собственника помещения в многоквартирном доме и нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, у которых имеется просроченная задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, об уступке права (требования) по возврату такой задолженности вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Указанные собственник и наниматель вправе не исполнять обязательство по погашению просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами до предоставления им уведомления об уступке права (требования) по возврату такой задолженности.

В письме Минстроя России от 14.10.2020 № 41 140-ОЛ/04 «О разъяснении положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации» указано, что вновь введенная норма пункта 18 статьи 155 ЖК РФ направлена на социальную защиту прав граждан, поскольку уступка прав требований непрофессиональным участникам рынка жилищно-коммунальных услуг лишает граждан возможности установления законности требования долга в судебном порядке с участием специально уполномоченных жилищным законодательством участников и исключает дальнейшую передачу денежных средств за потребленные ресурсы

надлежащему кредитору.

В силу статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору. Не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение.

Таким образом, реализация дебиторской задолженности по коммунальным платежам в силу поправок внесенных Законом № 214-ФЗ имеет (с учетом изменений законодательства) специфику в виде ограничения субъектного состава участников таких торгов (только лица, указанные в части 18 статьи 155 ЖК РФ).

Из буквального содержания части 18 статьи 155 ЖК РФ следует, что задолженность физических лиц по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги можно уступить только организации-преемнику, которая берет на себя обязательства по обслуживанию населения после прекращения оказания соответствующих услуг предприятием - банкротом.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 ЖК РФ и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями ЖК РФ, как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В рассматриваемом случае положения ЖК РФ в части ограничения оборотоспособности права (требования) об оплате задолженности за жилищно-коммунальные услуги направлены на защиту прав и законных интересов граждан, выступающих потребителями коммунальной услуги, и в этой части являются специальными по отношению к Закону о банкротстве.

Согласно абзацу 17 пункта 2 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») (далее - Правила № 354) исполнителем коммунальных услуг является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Исполнителем коммунальных услуг может выступать как управляющая организация, так и ресурсоснабжающая организация (пункт 8 Правил № 354).

Согласно абзацу девятому пункта 2 Правил № 354 коммунальные услуги - это осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

В соответствии с абзацем 10 пункта 2 Правил № 354 понятие «коммунальные ресурсы» включает в себя холодную воду, горячую воду, электрическую энергию,

газ, тепловую энергию, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

В силу части 15 статьи 161 ЖК РФ организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

Таким образом, ресурсоснабжающая организация, как специальный субъект жилищных правоотношений, должна в обязательном порядке обладать основным признаком, позволяющим ее отнести к таковой организации, а именно: фактически осуществлять поставку (продажу) коммунальных ресурсов.

При этом применительно к требованиям части 18 статьи 155 ЖК РФ ресурсоснабжающая организация, участвующая в закрытых торгах должна быть правопреемником, которая берет на себя обязательства по обслуживанию населения после прекращения оказания соответствующих услуг предприятием - банкротом.

При анализе заявки <...>, действующего на основании агентского договора № 1 от 01.11.2023 от имени и в интересах <...>, представленной на участие в торгах установлено, что в составе заявки отсутствуют документы, подтверждающие отнесение <...> к лицам, перечисленным в части 18 статьи 155 ЖК РФ.

ИП <...> никто вновь не выбрал, не отобрал или не определял, он не относится к категории вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации созданным товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, поэтому в допуске заявки к участию в торгах по продаже права требования дебиторской задолженности граждан по оплате за коммунальные услуги ООО «УК КЖД» правомерно отказано в соответствии с п. 18 ст. 155 ЖК РФ.

В составе заявки <...>, действующей в интересах ООО <...> были поданы листы записи ЕГРЮЛ от 08.02.2024, где указан код по ОКВЭД ОК 029-2014 36.00: основной вид деятельности – забор, очистка и распределение воды, а также дополнительный вид деятельности: 35.30.14 Производство пара и горячей воды (тепловой энергии) котельными; - 35.30.2 Передача пара и горячей воды (тепловой энергии); 35.30.3 Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии); 35.30 Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха; 35.12 Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям; 36.00.2 Распределение воды для питьевых и промышленных нужд; 37.00 Сбор и обработка сточных вод (что подтверждают отнесение участника к субъектам, указанным в ч. 18 ст. 155 ЖК РФ).

С учетом того, что в извещении не были предусмотрены для обязательного представления документов, подтверждающие осуществление деятельности по ресурсоснабжению, Комиссия исходит из достаточности указанных оснований для

вывода, что победитель является надлежащим лицом, учитывая, что предмет торгов - права требования к неплательщикам коммунальных услуг, а победитель осуществляет регулируемый вид деятельности.

Волгоградское УФАС России не усматривает в действиях (бездействии) организатора торгов – конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже права требования нарушений Закона о банкротстве, в связи с чем признает жалобу заявителя необоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...>, действующего на основании агентского договора № 1 от 01.11.2023 от имени и в интересах <...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО <...> <...> при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже права требования, необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Волгоградской области.