

РЕШЕНИЕ № 008/10/18.1-57/2022

07 апреля 2022г.

г. Элиста

Резолютивная часть решения объявлена 06.04.2022г.

Изготовлено в полном объеме 07.04.2022г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – ... ;

Члены комиссии: ...;...;

рассмотрев жалобу (...) (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего (...) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Первый микрорайон», сообщение № 7861969 на <https://bankrot.fedresurs.ru>,

при участии посредством видео-конференц-связи:

представителя по доверенности организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Первый микрорайон» (...) (решение Арбитражного суда Республики Калмыкия № А22-3189/2019 от 16.07.2020г.) – (...) (доверенность от 04.04.2022г. б/н);

в отсутствие представителя Заявителя – (...),

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 23 марта 2022 года поступила жалоба (...) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего (...) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Первый микрорайон» (ИНН ..., ОГРН..., адрес: 358007, Республика Калмыкия, г. Элиста, 1 микрорайон, 11а) сообщение № 7861969 на <https://bankrot.fedresurs.ru>.

Заявитель в жалобе указывает, что решение Организатора торгов об отказе в допуске заявки на участие в торгах является необоснованным и просит признать действия конкурсного управляющего (...) незаконными и выдать предписание об устранении нарушений.

Уведомлением от 28.03.2022г. рассмотрение жалобы по существу назначено на 31.03.2022г. в 14 час. 00 мин.

Организатор торгов – конкурсный управляющий ООО «Первый микрорайон» (...) представил документы и письменные пояснения по существу поданной жалобы, на рассмотрении не присутствовал.

Представитель Заявителя, надлежаще уведомленный о дате и времени рассмотрения жалобы по существу, на рассмотрении не присутствовал, заявлений, ходатайств также не поступало.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) Комиссия Калмыцкого УФАС России решила отложить рассмотрение жалобы по существу на 06.04.2022г. в 14час. 00 мин. Уведомление об отложении рассмотрения жалобы от 31.03.2022г. направлены лицам, участвующим в деле. 06.04.2022г. на рассмотрении присутствовал представитель конкурсного управляющего – (...) по доверенности – (...), заявитель участие не принял.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, изучив представленные сведения и документы, установила:

14.12.2021г. на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> опубликовано сообщение № 7861969 о проведении повторных торгов посредством публичного предложения в электронной форме на электронной торговой площадке «Новые информационные системы» (адрес: <http://www.nistp.ru>), с открытой формой представления предложений о цене в период с 09:00 20.12.2021г. до 17:00 15.03.2022г.: Лот № 1 – права требования (дебиторская задолженность) ООО «Первый микрорайон» к физическим и юридическим лицам в размере 1 181 100 рублей. Начальная цена – 531 495 рублей. Шаг снижения цены: 10% от начальной стоимости лота каждые 5 календарных дней от начальной цены на каждом последующем этапе до достижения минимальной продажной цены в размере 1% от начальной продажной цены. Размер задатка – 20%.

1. По доводу Заявителя, решение Организатора торгов об отказе в допуске к участию в торгах является необоснованным.

Организация и порядок проведения торгов по продаже имущества должника, признанного банкротом, урегулированы в статье 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

В силу пункта 14 статьи 110 Закона о банкротстве арбитражный управляющий является организатором торгов, который обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной этим законом.

В соответствии с п. 12 ст. 110 Закона о банкротстве решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Согласно п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

В сообщении № 7861969 о проведении торгов, опубликованном на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru>, указано, что обязательным условием торгов посредством публичного предложения по продаже права требования (дебиторская задолженность) должника является соответствие претендента (участника торгов) требованиям, установленным частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

Согласно п. 18 ст. 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.

Заявителем подана заявка в интересах (...) (на основании агентского договора № 9 от 14.03.2022г., заключенного между (...) и указанным ТСЖ). Так, согласно Договору, агент ((...)) обязуется за предусмотренное Договором вознаграждение совершать от имени Принципала ((...)) фактические и юридические действия, связанные с приобретением Принципалом имущества должника ООО «Первый микрорайон». Агент обязуется совершать следующие действия: п.2.1.1 договора: зарегистрироваться в качестве участника торгов на Электронной торговой

площадке НИС (АО «Новые информационные сервисы»); п.2.1.2.: не позднее 15.03.2022г. 17ч.00мин. подать заявку на участие в торгах № 19833-ОТПП по продаже имущества по лоту № 1, а именно: права требования (дебиторская задолженность) ООО «Первый микрорайон» к физическим и юридическим лицам в размере 1 181 100 рублей.

Из анализа состава заявки (...), действующего от имени (...), Комиссией Калмыцкого УФАС установлено, что в составе заявки содержатся следующие документы: заявка на участие от 14.03.2022г; выписка из ЕГРЮЛ (...); лист записи ЕГРЮЛ (...); паспорт(...); устав (...); решение № 1 единственного учредителя об учреждении (...); решение №5 единственного учредителя (...) об одобрении крупной сделки; агентский договор №9 от 14.03.2022г.; договор от 14.03.2022г.; чек об оплате задатка от 14.03.2022г.

В своих возражениях Организатор торгов поясняет, что решение отклонить заявку было мотивировано следующим: в документах, представленных (...) в интересах (...) для участия в торгах не была представлена информация, подтверждающая соответствие (...) требованиям, установленных частью 18 статьи 155 ЖК РФ.

Также необходимо отметить, что согласно статье 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Из буквального содержания ч. 18 ст. 155 ЖК РФ следует, что задолженность физических лиц за коммунальные услуги в жилых помещениях можно уступить только организации-преемнику, которая берет на себя обязательства по обслуживанию населения после прекращения оказания соответствующих услуг предприятием-банкротом. Таким образом, реализация дебиторской задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом от 26.07.2019 N 214-ФЗ, имеет свою специфику в виде ограничения субъектного состава участников таких торгов. В данном случае положения ЖК РФ направлены на защиту прав и законных интересов граждан, являющихся потребителями коммунальных услуг, интересы названной категории лиц подлежат приоритетной защите, а потому реализация соответствующей задолженности на торгах, допускающих приобретение прав (требований) лицом, не имеющим статус профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, не может быть осуществлена.

Таким образом, к участию в торгах допускаются лица, указанные в части 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (обладающие статусом профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг (вновь выбранная, отобранная или определенная управляющая организация, созданное товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, иная ресурсоснабжающая организация, отобранный региональный оператор по обращению с твердыми

коммунальными отходами).

ТСЖ «(...)» (ИНН..., ОГРН ..., юридический адрес:...) не имеет необходимого статуса ТСЖ на территории местонахождения должника ООО «Первый микрорайон» - Республики Калмыкия.

Таким образом, указанный довод жалобы признается Комиссией Калмыцкого УФАС России необоснованным.

2. В ходе изучения материалов по данной жалобе, Комиссией Калмыцкого УФАС России было установлено следующее:

Согласно пункту 1 статьи 192 ЖК РФ, деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

В соответствии с частью 4 статьи 192 ЖК РФ, лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана.

Согласно протоколу об определении участников торгов № 19833-ОТПП/1 от 15.03.2022г. на участие в торгах поступило 6 заявок; заявок, соответствующим установленным требованиям -1. Сообщением о результатах торгов № 8404874 от 16.03.2022г. победителем по лоту признан ООО «...» (ИНН..., ОГРН ... г. Новокузнецк).

По сведениям реестра лицензий на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, размещенном на сайте ГИС ЖКХ Государственной жилищной инспекцией Кемеровской области обществу с ограниченной ответственностью «...» выдана лицензия № 550 от 28 января 2022 года. Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами выдана сроком на 5 лет и действует на территории Кемеровской области.

В рассматриваемом случае, победитель торгов - ООО «...», не имеет необходимого статуса управляющей организации на территории местонахождения должника ООО «Первый микрорайон» - Республики Калмыкия, для признания его победителем проведенных торгов и заключенный с ним конкурсным управляющим (организатором торгов) договор будет недействителен в силу его ничтожности, поскольку это противоречит действующему законодательству.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов допущено нарушение абзаца 3 пункта 12 статьи 110 Закона о банкротстве, выразившееся в неправомерном допуске ООО "Кредитно-страховой дом", заявка которого не соответствует требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа

рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия Калмыцкого УФАС России, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы по существу, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу (...) - необоснованной;
2. Признать Организатора торгов - конкурсного управляющего (...) нарушившим абз.3 п.12 ст.110 Закона о банкротстве при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Первый микрорайон».
3. Выдать организатору торгов – конкурсному управляющему (...) обязательное для исполнения предписание об отмене Протокола об определении участников торгов, Протокола подведения итогов и новом рассмотрении заявок по процедуре проведения торгов по продаже имущества должника ООО «Первый микрорайон» (ИНН..., ОГРН..., адрес: 358007, Республика Калмыкия, г. Элиста, 1 микрорайон, 11а) сообщение № 7861969 на <https://bankrot.fedresurs.ru>.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Калмыцкого УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по статье 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель комиссии

(...)

Члены комиссии

(...)

(...)

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть

обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.