

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с

предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц,

которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением

платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.

4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке,

предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155

Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в

письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона

от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с

31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного

кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК

РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.

4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка

осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного

Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в

отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх.

№ 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена

4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан

ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2)

(сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке,

установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 уступить 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным

законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее -

сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно

которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному

оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой

заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии:	начальник недобросовестной конкуренции;
Члены Комиссии:	главный специалист-эксперт рекламы и недобросовестной конкуренции; ведущий специалист-эксперт рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по

Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так,

согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по

делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося

предметом торгов.

4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

ведущий специалист-эксперт отдела
рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

(банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать

следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона

от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с

31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного

кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК

РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.

4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка

осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного

Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в

отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх.

№ 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена

4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан

ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2)

(сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке,

установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 уступить 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным

законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее -

сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно

которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному

оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой

заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии:	начальник недобросовестной конкуренции;
Члены Комиссии:	главный специалист-эксперт рекламы и недобросовестной конкуренции; ведущий специалист-эксперт рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по

Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так,

согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по

делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося

предметом торгов.

4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

ведущий специалист-эксперт отдела
рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

(банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать

следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона

от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с

31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного

кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК

РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.

4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка

осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного

Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в

отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх.

№ 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена

4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан

ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2)

(сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее - сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке,

установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 уступить 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным

законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-471/2022

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 20 апреля 2022 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в присутствии:

от организатора торгов - (по доверенности),

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в назначенное время к ВКС не подключился);

рассмотрев жалобу ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Управляющая компания «Мегаполис» (вх. № 4/5023 от 11.04.2022) на действия конкурсного управляющего ООО «УК «Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича – организатора торгов на право заключения договора купли - продажи непросуженной задолженности населения (по данным РКЦ). Начальная цена 109212719,41 рублей (лот № 2) (сообщение № 7915976 от 28.12.2021)

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Организатор торгов в нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) допустил к участию в торгах лицо, не имеющее право в них участвовать, а именно: ООО УК «УЭКС»,

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

28 декабря 2021 года на сайте ЕФРСБ (номер сообщения 7915976), на сайте электронной торговой площадки ЗАО «Центр Дистанционных Торгов» - <https://cdtrf.ru> (код торгов 110075, далее -

сайт ЭТП) опубликовано сообщение о проведении открытых торгов в форме публичного предложения на право заключения договора купли - продажи, следующего имущества:

Лот 1: просуженная задолженность населения, начальная цена 4 496 468,64 руб.

Лот 2: непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

Проведение торгов и прием заявок осуществляется на ЭТП с 31.01.2022 до 01.04.2022.

Обжалуемый предмет торгов – непросуженная задолженность населения (по данным РКЦ), начальная цена 109 212 719,41 руб.

В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов № 110075 победителем торгов по лоту 2 признано ООО УК «УЭКС» с предложением 2 505 000,00 рублей.

Договор заключен 08.04.2022.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах проведения торгов № 110075 размещен на сайте ЭТП 05.04.2022, жалоба ООО УК «Мегаполис» поступила в адрес Хабаровского УФАС 11.04.2022, т.е. в пределах установленного срока.

Согласно пункту 3 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован статьей 140 Закона о банкротстве, согласно

которой 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.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. N 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно пп. «б» пункта 1 статьи 1 Закона N 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена пунктом 18, положения которого сокращают круг лиц, которым может быть переуступлено право требования к физическим лицам по взысканию задолженности за коммунальные услуги. Так, согласно указанной норме, 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 товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному

оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, Законом N 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ третьим лицам.

Исходя из изложенного, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, запросить документы, подтверждающие, что претенденты относятся к 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.

Кроме того, 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 (далее также - лицензия), 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.

Таким образом, организатор торгов должен был проверить наличие соответствующей лицензии у участников торгов (ее действие на территории Хабаровского края), в случае ее отсутствия, а также в случае отсутствия статуса профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, определенного частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса, отклонить заявки.

На основании изложенного, довод ООО УК «Мегаполис» Комиссия Хабаровского УФАС России признает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «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.

Абзацем 2 пункта 4, абзацем 11 пункта 11 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 Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. 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 имуществу.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

Согласно сообщению о проведении торгов предметом торгов является непросуженная задолженность населения, форма торгов по составу участников - открытая. Заявка оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лиц); Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лиц); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии (отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере такой

заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего.

Из буквального содержания пункта 18 статьи 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.

При разрешении коллизии между частью 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги (постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 02.06.2020 по делу № А78-3453/2017; постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа от 12.07.2021 по делу № А42-1970/2020).

Таким образом, реализация задолженности населения по коммунальным платежам в силу поправок, внесенных Федеральным законом 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.

Вместе с тем организатором торгов в нарушение абзаца 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов проведены открытые торги по реализации задолженности населения по платежам.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО УК «Мегаполис» признать обоснованной.
2. Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО УК «Наш дом» Плотникова Л.А. признать нарушившим часть 18 статьи 155 ЖК РФ, абзац 2 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в проведении открытых торгов по реализации непросуженной задолженности населения по коммунальным платежам (лот № 2) вместо закрытых торгов с ограничением субъектного состава участников таких торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с заключением договора в отношении имущества, являющегося предметом торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Хабаровского

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: