

РЕШЕНИЕ

по делу № 051/10/18.1-4/2021

25 января 2021 года

г. Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

Председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Клименкова А.В. – главный специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии представителя общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АВД» - <...> (по доверенности),

без участия конкурсного управляющего ММУП «Жилэксплуатация» <...>, уведомленного о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, представившего ходатайство о рассмотрении дела без его участия,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту решения – Закон о защите конкуренции) жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АВД» (далее по тексту решения – ООО «УК «АВД», Заявитель) на действия конкурсного управляющего ММУП «Жилэксплуатация» <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже дебиторской задолженности (в составе физ.лица) на общую сумму 143 977 065 (Сто сорок три миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч шестьдесят пять) рублей 12 копеек. Начальная продажная цена 10 441 800 (Десять миллионов четыреста сорок одна тысяча восемьсот) рублей 00 копеек (лот №1), сообщение в ЕФРСБ № 5353365, (далее по тексту - Торги),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области 11.01.2021 обратилось ООО «УК «АВД» с жалобой на действия организатора торгов – конкурсного управляющего <...> при проведении торгов по реализации имущества банкрота.

По мнению Заявителя, Организатор торгов в нарушение требований законодательства, допускает к участию в торгах и признает победителем участника, не соответствующего требованиям Жилищного кодекса РФ, и неправомерно отклоняет заявку Заявителя как несоответствующую.

Согласно представленным письменным пояснениям, представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласен и считает, что его действия соответствовали требованиям действующего законодательства.

Заседание Комиссии Мурманского УФАС России начато 18 января 2021 года в 10 часов 30

минут, продолжено после перерыва 25 января в 14 часов 30 минут, и проведено в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции посредством видеоконференцсвязи.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы заявителя, возражения Организатора торгов, исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

В статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа. Это - действия (бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Порядок и правила организации и проведения торгов, порядок заключения договоров определяются правовыми актами различного уровня.

При рассмотрении жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции исследуется порядок организации и проведения торгов, заключения договора. При этом исследуются нормы, которыми регулируется такой порядок. Комиссия антимонопольного органа рассматривает вопрос о нарушении норм законодательства, регламентирующих проведение торгов.

Необходимым условием является установление нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров, установленных федеральными законами и иными правовыми актами.

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

Решением Арбитражного суда Мурманской области от 11.02.2015 по делу №А42-3535/2014 Мурманское муниципальное унитарное предприятие «Жилэксплуатация», признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена <...>, член Ассоциации СОАУ «Меркурий». Определением Арбитражного суда Мурманской области по делу №А42-3535/2014 по ходатайству Ассоциации СОАУ «Меркурий» <...> отстранена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ММУП «Жилэксплуатация», конкурсным управляющим должника – ММУП «Жилэксплуатация» утвержден <...> (резольютивная часть Определения суда от 09.12.2019, полный текст изготовлен 16.12.2019).

18.08.2020 в ЕФРСБ за номером 5353365 было размещено сообщение о проведении торгов по продаже имущества ММУП «Жилэксплуатация» посредством публичного предложения. Торги проходили на торговой площадке МЭТС в сети интернет <https://m-ets.ru>.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона 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.

Пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению.

В соответствии с пунктом 11 статьи 110 Закона о банкротстве к заявке на участие в торгах (кроме случаев проведения торгов в электронной форме) должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для

индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица).

Согласно сообщению о проведении Торгов, содержание заявки на участие в торгах, состав и форма прилагаемых документов должны соответствовать ст. 110 Закона о банкротстве и Приказу Минэкономразвития №495 от 23.07.2015, Регламенту торговой площадки ООО «МЭТС», Положению о порядке продажи. Размер задатка для участия в торгах – 5% от начальной цены имущества, установленной для определенного периода.

Заявка должна содержать обязательство участника торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов; действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из ЕГРЮЛ или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для юридического лица), действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из ЕГРИП или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица); фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика; копии документов, подтверждающих полномочия руководителя или иного лица на осуществление действий от имени заявителя (для юридических лиц); сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий и другие сведения и прилагаемые документы согласно Положения, требований электронной площадки и законодательства РФ.

Комиссией Мурманского УФАС России установлено, что выписка из ЕГРЮЛ ООО «УК АВД» отсутствовала в составе заявки заявителя. При этом, согласно пункту 11 статьи 110 Закона о банкротстве, выписка из ЕГРЮЛ предоставляется вместе с заявкой об участии в торгах, **кроме случаев проведения торгов в электронной форме.**

Таким образом, требование Организатора торгов о предоставлении в составе заявки выписки из ЕГРЮЛ, с учетом норм права, закрепленных пунктом 11 статьи 110 Закона о банкротстве неправомерно.

Как следует из материалов дела, участнику ООО «УК «АВД» было отказано в участии в торгах по следующему основанию: «Заявка на участие в торгах не соответствует требованиям ФЗ 127 от 26.10.2002, ЖК РФ, не представлен пакет документов. Размер перечисленного задатка и ценовое предложение не соответствуют.

Согласно сообщению о проведении торгов начальная продажная цена была установлена 10 441 800,00 руб., размер задатка – 5% от начальной цены определенного этапа. В соответствии с графиком, начальная цена на этапе с 27.12.2020 года по 01.01.2021 года составляла – 1 044 180 рублей.

В соответствии с пунктом 3.3.4. регламента электронной площадки ООО «МЭТС», для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке вместе с заявкой на участие в торгах. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке. В этом случае, перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

Согласно реестра поданных заявок и информации, представленной электронной торговой площадкой, заявка ООО «УК АВД» была подана 31.12.2020 года в 06:40, которой соответствует этап торгов с начальной ценой в размере - 1 044 180 рублей, т.е. размер задатка составлял – 52 209 рублей.

ООО «УК АВД» был оплачен задаток в размере 52 209 руб., т.е. задаток был оплачен заявителем в полном объеме и соответствовал 5% от начальной продажной цены имущества на определенном этапе торгов. Данный факт подтверждается п/п № 3594 от 30.12.2020 года.

Ценовое предложение ООО «УК АВД» составило 1 577 777 рублей, что не ниже минимальной цены на действующем в момент подачи заявки этапе торгов и выше предложенной цены ООО «УК Флагман» (1 570 000 рублей), при том, что заявка от данного юридического лица поступила 28.12.2020 года, что соответствовало этапу торгов с минимальной начальной ценой – 1 044 180 рублей.

На основании вышеизложенного, Комиссия Мурманского УФАС России признает обоснованным довод Заявителя, относительно размера перечисленного задатка.

Как было отмечено ранее, Заявитель в жалобе также указывает на тот факт, что Организатор торгов в нарушение требований законодательства допускает к участию в торгах и признает победителем участника, не соответствующего требованиям ЖК РФ.

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

Согласно части 18 статьи 155 ЖК РФ управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, которым в соответствии с ЖК РФ 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 части 18 статьи 155 ЖК РФ 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.

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

Так, конкурсный управляющий был обязан ограничить допуск к участию в торгах участников, с учетом положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

На заседании Комиссии Мурманского УФАС России установлено, что Организатор торгов в документации о проведении Торгов содержится указание на приобретение прав требования лицом, соответствующего требованиям части 18 статьи 155 ЖК РФ (документ: *Дополнительные сведения для участников торгов по продаже имущества ММУП Жилэксплуатация. (24.08.2020 08:35:31)*), а именно: *В силу части 1 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.*

Таким образом, участник, подавший заявку в установленный срок, обязан приложить к перечню документов, установленных п. 12 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002, документ, подтверждающий возможность и право на приобретение лота в порядке Федерального закона от 26.07.2019 №214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 1 Федерального закона «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях», при отсутствии указанных документов, заявка участника отклоняется организатором торгов.

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.

В рассматриваемом случае, победитель торгов – ООО «УК «Флагман», не имеет необходимого статуса для признания его победителем проведенных торгов и заключенный с ним конкурсным управляющим (организатором торгов) договор будет недействителен в силу его ничтожности, поскольку это противоречит действующему законодательству.

Так, ООО «Управляющая компания АД», имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Мурманской области, своевременно подавшее заявку и оплатившее задаток на участие в Торгах в соответствующем объеме, подпадало под требования к управляющей организации, предъявляемые ЖК РФ, однако была неправомерно отклонена Организатором

торгов.

Таким образом, Организатором торгов допущено нарушение части 12 статьи 110 Закона о банкротстве, выразившееся в необоснованном отклонении заявки ООО «УК АВД» и неправомерном допуске ООО «УК «Флагман».

Комиссия Мурманского УФАС России также считает необходимым отметить, что согласно информации, представленной электронной торговой площадкой «МЭТС», организатор торгов и победитель торгов – ООО «УК «Флагман» работали с одного IP-адреса: 78.36.7.254

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АВД» на действия конкурсного управляющего ММУП «Жилэксплуатация» <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже дебиторской задолженности (в составе физ.лица) на общую сумму 143 977 065 (Сто сорок три миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч шестьдесят пять) рублей 12 копеек. Начальная продажная цена 10 441 800 (Десять миллионов четыреста сорок одна тысяча восемьсот) рублей 00 копеек (лот №1), сообщение в ЕФРСБ № 5353365, признать обоснованной.
2. Признать в действиях конкурсного управляющего <...> нарушение пункта 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, части 12 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Мурманского УФАС России:

И.Н. Попова

Члены комиссии

Мурманского УФАС России:

Н.А. Калитина

А.В. Клименкова