

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 042/10/18.1-603/2021

«23» апреля 2021 г.

г. Кемерово, ул. Ноградская, д.5

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (Кемеровское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...>;

Члены Комиссии: <...>;

<...>;

<...>;

<...>.

при ведении протокола с использованием видеозаписи,

при участии посредством системы видеоконференцсвязи (ВКС):

<...>;

<...> – директора ООО УК «Сибирская»;

<...> – представителя ООО УК «Сибирская», действующего по доверенности № 1 от 20.04.2021;

<...> – представителя ООО УК «Сибирская», действующего по доверенности № 2 от 20.04.2021

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ООО «АКВА ЖКХ» и материалы жалобы № 042/10/18.1-603/2021,

УСТАНОВИЛА:

15.04.2021 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (Кемеровское УФАС России) поступила жалоба ООО «АКВА ЖКХ» (Заявитель) на действия организатора торгов <...> (Организатор торгов), являющегося конкурсным управляющим ООО «Водоканал» при проведении торгов посредством закрытого публичного предложения по продаже следующего имущества должника-банкрота ООО «Водоканал»: Задолженность организации и физических лиц за коммунальные услуги (холодного водоснабжения и водоотведения) в общей сумме 2 869 844,33 рублей и по оплате судебных расходов в общей сумме 28 840,14 рублей, всего 2 898 684,47 рублей, сообщения о проведении которых опубликованы 22.12.2020 на сайте в сети Интернет Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) по адресу: <http://bankrot.fedresurs.ru>, под номером 5940219 (с изменениями от 08.02.2021, 05.03.2021, 19.03.2021, 25.03.2021, 30.03.2021), а также на электронной площадке (ЭП) «МЭТС» в сети Интернет по адресу: <https://m-ets.ru>, под идентификационным номером 60320-ЗТПП (далее – Торги).

По мнению Заявителя, Организатор торгов необоснованно допустил к участию в

Торгах их победителя, поскольку ООО «Управляющая Компания «Сибирская» не соответствует требованиям законодательства, в том числе п.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

Уведомлением № 05/825э от 19.04.2021 рассмотрение жалобы ООО «АКВА ЖКХ» № 042/10/18.1-603/2021 назначено на 23.04.2021 на 13 часов 30 минут.

21.04.2021 от оператора электронной площадки «МЭТС» поступили запрошенные материалы – заявки на участие в Торгах.

21.04.2021, 22.04.2021 и 23.04.2021 от победителя Торгов – ООО УК «Сибирская», поступили уведомления о том, что данный хозяйствующий субъект примет участие в рассмотрении жалобы № 042/10/18.1-603/2021 с указанием своих представителей, которые будут участвовать в рассмотрении.

21.04.2021 от Организатора торгов поступили возражения исх. № 820-1-35 от 20.04.2021 на жалобу ООО «АКВА ЖКХ» с приложенными материалами, согласно которым Организатор торгов считает доводы Заявителя необоснованными, указывает, что Жилищным кодексом РФ не определено, что право требования по возврату просроченной задолженности за коммунальные услуги может быть уступлено только той управляющей организации, которая управляет теми многоквартирными домами, по которым сложилась задолженность за коммунальные услуги.

Приведенное Заявителем толкование привело бы к необоснованному ограничению круга участников торгов, необоснованному ограничению конкуренции и отклонению от цели проведения торгов в делах о банкротстве – получению максимальной цены за реализуемое имущество должника.

Из пояснительной записки к законопроекту № 662059-7 следует, что целью законодателя при внесении п.18 в ст.155 Жилищного кодекса РФ было устранение ограничения прав и интересов граждан, в части передачи прав требования задолженности по коммунальным услугам непрофессиональным участникам рынка жилищно-коммунальных услуг, что лишает граждан возможности установления законности требования долга в судебном порядке с участием специально уполномоченных жилищным законодательством участников и исключает дальнейшую передачу денежных средств за потребленные ресурсы надлежащему кредитору (управляющей компании или ресурсоснабжающей организации). В связи с этим было предложено установить прямой запрет на уступку права (требования) по взысканию просроченной задолженности граждан по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, за исключением случаев уступки права (требования) профессиональным участникам рынка жилищно-коммунальных услуг, а именно управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо ресурсоснабжающей организации.

ООО УК «Сибирская» является профессиональным участником рынка жилищно-коммунальных услуг, поскольку является управляющей организацией по управлению многоквартирными домами, перечисленными в приложении к представленной лицензии, в связи с чем основания для отказа в допуске к участию в Торгах данному участнику отсутствовали.

Указал также, что 07.04.2021 по результатам Торгов заключен договор купли-продажи (уступки) прав требования. Соответствующее сообщение опубликовано на ЕФРСБ 07.04.2021 за № 6463769, а также сведения о заключении договора содержатся на странице Торгов на электронной площадке. 19.04.2021 ООО УК «Сибирская» оплатило остаток стоимости прав требования в сумме 170 500 руб., что подтверждается платежным поручением № 6073.

22.04.2021 от Заявителя и Организатора торгов поступили уведомления о том, что они примут участие в рассмотрении жалобы № 042/10/18.1-603/2021 посредством ВКС.

23.04.2021 при участии Организатора торгов и представителей ООО УК «Сибирская» состоялось рассмотрение жалобы ООО «АКВА ЖКХ» № 042/10/18.1-603/2021, на котором Организатор торгов полностью поддержал доводы и пояснения, изложенные в возражениях, поступивших 21.04.2021. Пояснил, что ему не известно о наличии судебной практики, подтверждающей доводы Организатора торгов. Представители победителя торгов полностью поддержали доводы и пояснения Организатора торгов, указали, что согласно представленной лицензии ООО УК «Сибирская» может осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами на территории всей Кемеровской области.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения Организатора торгов и представителей победителя Торгов, Комиссия установила следующее:

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 02.10.2018 по делу № А27-15474/2018 ООО «Водоканал» ИНН 4253018285 (Должник) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Кемеровской области от 02.10.2018 по делу № А27-15474/2018 конкурсным управляющим Должником утвержден <...> адрес для направления корреспонденции: ..., г. Новокузнецк, а/я ...

22.12.2020 на ЕФРСБ под № 5940219 (с изменениями от 08.02.2021, 05.03.2021, 19.03.2021, 25.03.2021, 30.03.2021), а также на ЭП «МЭТС» под идентификационным номером 60320-ЗТПП опубликованы сообщения о проведении Торгов, согласно которым:

вид торгов: закрытое публичное предложение;

организатор торгов – конкурсный управляющий ООО «Водоканал» <...>;

предмет торгов: задолженность организации и физических лиц за коммунальные услуги (холодного водоснабжения и водоотведения) в общей сумме 2 869 844,33 рублей и по оплате судебных расходов в общей сумме 28 840,14 рублей, всего 2 898 684,47 рублей;

место проведения торгов – Межрегиональная Электронная Торговая Система (<https://www.fabrikant.ru/>);

начальная цена – 2 898 684,47 руб.;

дата и время начала подачи заявок: 23.12.2020 в 00:00;

дата и время окончания подачи заявок: 05.04.2021 в 00:00;

результаты торгов подводятся 05.04.2021 в 08:00 время московское.

График снижения цены предложения:

- в первые пять календарных дней проведения продажи после истечения предусмотренных п.8, п.9 ст.110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) сроков цена предложения равна начальной цене продажи дебиторской задолженности;
- срок, по истечении которого цена последовательно уменьшается на 10 % от начальной цены продажи дебиторской задолженности, составляет пять календарных дней;
- по истечении периода, в который цена предложения составляла 10 % от начальной цены продажи дебиторской задолженности, цена предложения уменьшается до 5 % от начальной цены дебиторской задолженности и действует пять календарных дней;
- по истечении периода, в который цена предложения составляла 5 % от начальной цены продажи дебиторской задолженности, цена предложения составляет 1 % от начальной цены дебиторской задолженности и в дальнейшем не уменьшается (цена отсечения). По истечении пяти календарных дней с даты достижения цены отсечения продажа имущества прекращается.

Участниками Торгов могут быть лица, соответствующие требованиям п.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ. К заявке на участие в Торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участникам закрытых торгов и право в соответствии с п.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ приобретать в собственность права требования по возврату просроченной задолженности за коммунальные услуги и заключать договоры уступки таких прав. В случае непредставления заявителем документов, подтверждающих его соответствие требованиям к участникам закрытых торгов, организатор торгов принимает решение об отказе в допуске такого заявителя к участию в торгах.

Согласно протоколу №60320-ЗТПП/1 об определении участников Торгов» от 06.04.2021, а также сведениям, представленным оператором ЭП «МЭТС», на участие в Торгах на этапе снижения цены с 31.03.2021 00:00 часов по 05.04.2021 00:00 часов, на котором начальная цена предмета Торгов составляла 28 986,84 рублей было подано пять заявок, от следующих лиц:

<...> – дата и время подачи заявки 31.03.2021 в 01:01:56, ценовое предложение – 31 100 руб., отказано в допуске к участию в Торгах, в связи с несоответствием заявителя требованиям п.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ;

ООО «АКВА ЖКХ» – дата и время подачи заявки 02.04.2021 в 11:06:28, ценовое предложение – 155 555,55 руб., допущено к участию в Торгах;

<...>, действующий в интересах ООО «Управляющая Компания «Сибирская» на основании агентского договора № 3/2021 от 15.03.2021 – дата и время подачи заявки 03.04.2021 в 08:11:15, ценовое предложение – 200 000 руб., допущен к участию в Торгах;

<...> – дата и время подачи заявки 04.04.2021 в 21:57:50, ценовое предложение – 51

777 руб., отказано в допуске к участию в Торгах, в связи с несоответствием заявителя требованиям п.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ;

<...>, действующий в интересах ООО «Управляющая Компания «Добродом» на основании агентского договора № 1 от 02.04.2021 – дата и время подачи заявки 04.04.2021 в 23:55:43, ценовое предложение – 111 111 руб., допущен к участию в Торгах.

В соответствии с протоколом № 60320-ЗТПП/1 о результатах Торгов от 06.04.2021 ООО «Управляющая Компания «Сибирская» признано победителем Торгов с ценовым предложением 200 000 руб.

07.04.2021 по результатам проведения Торгов между ООО «Водоканал», в лице Организатора торгов и ООО «Управляющая Компания «Сибирская» заключен договор № 60320-ЗТПП купли-продажи (уступки) прав требования, по цене, сформированной на Торгах – 200 000 рублей.

Оценив изложенные обстоятельства, Комиссия приходит к следующим выводам:

довод Заявителя о необоснованном допуске к участию в Торгах их победителя, поскольку ООО «Управляющая Компания «Сибирская» не соответствует требованиям законодательства, в том числе п.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ, обоснован, в связи со следующим:

продажа имущества должника-банкрота на стадии конкурсного производства осуществляется в соответствии с требованиями статьи 139 Закона о банкротстве. При этом продажа прав требования должника-банкрота регламентирована статьей 140 Закона о банкротства. В силу п.2 ст.140 Закона о банкротстве продажа прав требования должника осуществляется конкурсным управляющим в порядке и на условиях, которые установлены статьей 139 настоящего Федерального закона, если иное не установлено федеральным законом или не вытекает из существа требования.

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

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

Согласно ч.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ, введенной Федеральным законом от 26.07.2019 № 214-ФЗ, вступившим в силу 26.07.2019, 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.

При разрешении коллизии между ч. 18 ст. 155 Жилищного кодекса РФ и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Положения Жилищного кодекса РФ в части ограничения оборотоспособности права (требования) об оплате задолженности за жилищно-коммунальные услуги направлены на защиту прав и законных интересов граждан, выступающих потребителями коммунальной услуги, и в этой части являются специальными по отношению к Закону о банкротстве. Данный вывод соответствует мнению Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа, отраженному в постановлении от 06.07.2020 по делу № А78-12495/2016, оставленному в силе определением Верховного Суда РФ от 12.10.2020.

Комиссия соглашается с доводом Заявителя о том, что дебиторская задолженность должника-банкрота, в случае если она является задолженностью граждан за коммунальные услуги, по смыслу требований ч. 18 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, может быть реализована только вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, оказывающей услуги управления именно тем многоквартирным домом, у жителей которого образовалась такая задолженность. Данный вывод, по мнению Комиссии, полностью согласуется с целью законодателя при внесении части 18 в статью 155 Жилищного кодекса РФ - защита прав граждан путем предоставления им возможности установления законности требования долга в судебном порядке с участием специально уполномоченных жилищным законодательством участников и исключение дальнейшей передачи денежных средств за потребленные ресурсы ненадлежащему кредитору. Кроме того, данный вывод соответствует мнению Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда, отраженному в постановлении от 22.12.2020 по делу № А53-22944/2020, оставленном в силе постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.04.2021.

Установлено, что ООО «Управляющая Компания «Сибирская» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами, расположенными на территории г. Кемерово. При этом задолженность за коммунальные услуги

граждан, являющаяся предметом Торгов, образовалась у жителей г. Мыски Кемеровской области. При этом факт наличия возможности, в соответствии с имеющейся лицензией, у ООО «Управляющая Компания «Сибирская» осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами на территории всей Кемеровской области, по мнению Комиссии, не имеет значения, поскольку ООО «Управляющая Компания «Сибирская» не отвечает требованиям ч.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ, а именно: не является вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организацией, так как ее не выбирали, не отбирали и не определяли для управления многоквартирными домами, задолженность за коммунальные услуги жителей которых выставлена на реализацию.

Довод Организатора торгов о том, что данный подход ограничивает конкуренцию, в связи с тем, что ограничивает количество участников таких торгов, Комиссия считает несостоятельным, поскольку указанное ограничение установлено законодательством РФ.

Согласно п.4 ст.139 Закона о банкротстве рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п.12 ст.110 Закона о банкротстве решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;

представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Таким образом, Организатор торгов в нарушение требований п.12 ст.110 Закона о банкротстве допустил к участию в Торгах ООО «Управляющая Компания «Сибирская», поскольку данный участник не соответствует требованиям ч.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

Несмотря на то, что по результатам Торгов заключен договор купли-продажи, поскольку в силу ч.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ договор, заключенный с нарушением требований данной нормы, является ничтожным, Комиссия считает, что основания для выдачи предписания имеются.

Руководствуясь ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 н ФЗ № 135-ФЗ, Комиссия

РЕШИЛА:

1. признать жалобу ООО «АКВА ЖКХ» № 042/10/18.1-603/2021 обоснованной;
2. признать организатора Торгов <...>, являющегося конкурсным управляющим ООО «Водоканал», нарушившим требования п.12 ст.110 Закона о банкротстве при проведении Торгов;

3. выдать организатору Торгов <...> предписание об отмене протоколов, составленных при проведении Торгов.

Заместитель Председателя Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.