

07 апреля 2022 г.

Управление
антимонопольной
Хабаровскому краю
Федеральной
службы по
ул. Запарина, 67; Хабаровск, Хабаровский
край, 680000;

Заявитель Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Мегаполис»
426068, Удмуртская Республика, г. Ижевск,
ул. им Сабурова А.Н., д. 25, офис 1;
e-mail: oz059@ya.ru
Телефон: +7 342 258 45 35

Организатор торгов Конкурсный управляющий ООО «УК «Наш
Дом» Плотников Леонид Алексеевич
Хабаровский край, г. Хабаровск, пер.
Доступный, д. 13, оф. 6
fuplotnikov@mail.ru

ЖАЛОБА на действия организатора торгов, а также на действия конкурсного управляющего

28.12.2021 г. на сайте ЕФРСБ организатором торгов было опубликовано следующее сообщение №7915976:

Организатор торгов-конкурсный управляющий Плотников Леонид Алексеевич (ИНН 272198374511, СНИЛС 114-398-587 77, почтовый адрес: 680000, г. Хабаровск, а/я 92, тел.: 89622228224, e-mail: fuplotnikov@mail.ru)-член Ассоциация "ДМСО" - Ассоциация "Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих" (ИНН 2721099166, ОГРН 1032700295099, 680020, Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Доступный, д. 13, оф. 6) действующий на основании решения Арбитражного суда Хабаровского края от 27.11.2019 по делу №А73-4151/2019 - извещает о проведении открытых торгов в форме публичного предложения (далее – торги) 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 эти ЗАО «Центр Дистанционных Торгов», размещенной в сети Интернет по адресу: www.cdtrf.ru, с 02:00 31.01.2022 до 10:00 01.04.2022 (время мск).

Продажа имущества осуществляется с поэтапным понижением цены каждые 5 календарных дней на 9% от нач.цены имущества до достижения цены отсечения, равной 1% от начальной цены.

Для участия в торгах необходимо до 01.04.2022г. оплатить задаток 5% от НЦ на расчетный счет: р/с 40702810525220000412 Дальневосточный филиал ПАО "МТС-БАНК" г. Хабаровск, кор/сч 30101810700000000838; БИК 040813838, и подать заявку на участие в торгах, соответствующую требованиям, ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (ЗАКОН), оформленную в печатном виде на русском языке в форме электронного документа с приложением документов, установленных п.11 ст.110 ЗАКОНА.

22

Право приобретения имущества принадлежит участнику торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже нач.цены, установленной для определенного периода торгов, при отсутствии предложений других участников торгов. С победителем торгов заключается договор купли-продажи имущества в течение 5 дней после подписания протокола об итогах торгов. Оплата по договору купли-продажи не позднее 30 дней с даты его заключения на р/с должника. Реквизиты: /с 40702810100000087148 ПАО "МТС-БАНК" г. Москва, кор/сч 30101810600000000232, БИК 044525232. Задаток засчитывается в счёт оплаты имущества победителем торгов, возврат задатка производится участникам торгов, кроме победителя торгов, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

С имуществом по лоту № 1,2 можно ознакомиться по адресу г. Хабаровск. ул. Фрунзе, д. 22, оф. 706 по предварительной записи у организатора торгов по тел. 8 9622228224 или по эл. почте fuplotnikov@mail.ru. Также, сторона Заявителя указывает о том, что организатор торгов в нарушении положений п.18 ст. 155 ЖК РФ и в нарушение положений Закона о защите конкуренции, допустил к участию в закрытых торгах лиц не имеющих право в них участвовать.

Согласно положениям абз. 2 п. 4 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О несостоятельности (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 силу п. 2 ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению.

Между тем, реализации с торгов подлежало следующее имущество: «Непросуженная задолженность населения (по данным ркц), начальная цена 109.212.719,41 руб.».

Согласно положениям п. 18 ст. 155 ЖК РФ Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц.

Заключенный в таком случае договор об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги считается ничтожным.

Положения настоящей части не распространяются на случай уступки права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу,

3

иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Согласно пункту 10 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 №54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» при оценке того, имеет ли личность кредитора в обязательстве существенное значение для должника, для целей применения пункта 2 статьи 388 ГК РФ необходимо исходить из существа обязательства.

По общему правилу личность кредитора не имеет значения для уступки прав требования по денежным обязательствам, если иное не установлено договором или законом.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон 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 9 физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), согласно которому ресурсоснабжающая организация 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.

Таким образом, Федеральным законом №214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам.

Положения настоящей части не распространяются на случай уступки права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги управляющим организациям, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. Из вышеизложенного следует, что законодатель ограничил круг лиц, имеющих право на приобретение прав требований к физическим лицам по просроченной задолженности за коммунальные услуги.

При этом не имеет правового значения наличие/отсутствие у лица, уступающего право требования (продавца), на момент уступки прав требования статуса действующей управляющей организации.

Просроченной считается дебиторская задолженность, по которой истек установленный срок исполнения обязательства. Просроченной может стать любая задолженность перед организацией, не погашенная в установленный срок. Таким образом, прекращение текущей деятельности предприятия не влечёт за собой изменение основания образования дебиторской задолженности, назначение 10 задолженности (объекта – жилищно-коммунальные услуги) законодатель соотносит с деятельностью Предприятия как управляющей организации, а потому не имеет правового значения последующая утрата такого статуса.

Таким образом, с 26.07.2019 допускается уступка права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги гражданами только вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным ТСЖ, жилищному кооперативу или другому специализированному потребительскому кооперативу, другой ресурсоснабжающей

4

организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. То есть уступка права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги гражданами иным лицам запрещена.

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

Указанная позиция находит отражение в судебной практике: постановления Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 11.03.2020 по делу №А78-2328/2016; от 06.07.2020 по делу №А78-12495/2016, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2020 по делу №А50-15306/2016; постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2020 по делу №А78-3453/2017 и др. Аналогичный подход изложен в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 15 октября 2021 г. № 307-ЭС21-18427.

Указанные положения ЖК РФ направлены на защиту прав и законных интересов граждан, являющихся потребителями коммунальной услуги, и являются специальными по отношению к Закону о банкротстве.

Таким образом, организатор мог допустить к участию в торгах только управляющую организацию осуществляющую в данный момент управление многоквартирными домами (на территории Челябинской области) в отношении которых возникло право требования задолженности а ЖКУ или иной ресурсоснабжающей организации.

Между тем, конкурсный управляющим к участию в торгах были допущены следующие лица:

1. ООО "УК УЭКС" (ИНН: 9719009471)

Указанные лица, не являются вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организацией, созданным товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом иной ресурсоснабжающей организацией, отобранном региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В свою очередь ООО "УК УЭКС" (ИНН: 9719009471) имеет несколько лицензий на осуществляет деятельности по управлению МКД в различных субъектах РФ, но таковую деятельность не осуществляет.

В связи с чем организатор торгов нарушил положения п.18 ст. 155 ЖК РФ, при допуске участников торгов.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.23, ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

Признать в действиях организатора торгов по продаже имущества ООО «УК Наш Дом» Плотникова Леонида Алексеевича при организации и проведении торгов по продаже имущества (Непросуженная задолженность населения (по данным ркц), начальная цена 109 212 719,41 руб.) нарушение абз. 2 п. 4 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве) и п.18 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5
Выдать обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

Приложение:

1. Копия доверенности от 05.03.2022 г. на 1л.

Представитель по доверенности



Сергиенко В.И.

Сергиенко Вера Ипполитовна
08.04.2022 11:44 (MSK), Сертификат № 32D75C0013AD658A42C6ED252AAD38