

## РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-94/2020

### по результатам рассмотрения жалобы ООО «Тепловодоканал» на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 15.07.2020  
Москва

г.

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров № 66 в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– ООО «Тепловодоканал»: <...>;

– Конкурсный управляющий <...>;

– ЗАО «Сбербанк-АСТ» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев жалобу ООО «Тепловодоканал» на действия организатора торгов – Конкурсного управляющего <...> при проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества ООО «Ковдор-Жилкомсервис», а именно: право требования на краткосрочные долговые обязательства (дебиторская задолженность), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

#### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «Тепловодоканал» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Конкурсного управляющего <...> (далее – Организатор торгов) при проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества ООО «Ковдор-Жилкомсервис», а именно: право требования на краткосрочные долговые обязательства (дебиторская задолженность) (далее – Торги, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов неправомерно принято решение о допуске ООО «Управляющая компания АД» к участию в Торгах и впоследствии признания его победителем.

Организатор торгов с доводом Жалобы не согласился, указав, что при проведении Торгов действовал в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

15.05.2020 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, 22.05.2020 на официальном сайте газеты «Коммерсантъ» (в печатной версии 23.05.2020 № 90 (6811)) Организатором торгов было размещено сообщение о проведении Торгов, согласно которому Торги проводятся на электронной площадке оператора – ЗАО «Сбербанк-АСТ», расположенной по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [utp.sberbank-ast.ru](http://utp.sberbank-ast.ru) (далее – сайт Оператора); форма подачи предложений о цене продажи имущества должника – открытая; дата и время начала подачи заявок на участие в Торгах – 26.05.2020 в 00:01; дата и время проведения Торгов – 22.06.2020 в 12:00; начальная цена продажи имущества должника – 49 907 032 руб. 20 коп., величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 10% от начальной цены продажи имущества должника каждые 3 календарных дня.

Согласно Жалобе в соответствии с Протоколом об определении участников торгов к участию в Торгах было допущено 2 претендента, в том числе Заявитель.

В соответствии с Протоколом о результатах проведения торгов от 23.06.2020 участие в Аукционе приняли 2 участника, в том числе Заявитель.

По мнению Заявителя Организатор торгов в нарушение утвержденного Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Общества с ограниченной ответственностью «Ковдор-Жилкомсервис» в ходе конкурсного производства (далее – Положение) допускает к участию в Торгах и признает победителем участника, не соответствующего требованиям ЖК РФ.

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 товариществу 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».

На заседании Комиссии ФАС России Организатор торгов сообщил, что в Положении и сообщении о проведении Торгов содержится указание на заключение договора уступки и приобретение прав требования лицом, соответствующего требованиям части 18 статьи 155 ЖК РФ.

ООО «Управляющая компания АД», имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, своевременно подавшее заявку и оплатившее задаток на участие в Торгах, подпадало под требования к управляющей организации, предъявляемые ЖК РФ. Таким образом, по мнению Организатора торгов, указанная управляющая организация правомерно допущена к участию в Торгах и признана победителем, чье ценовое предложение на Торгах было наибольшим.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению.

Согласно сообщению о проведении Торгов право приобретения имущественного права должника принадлежит участнику торгов, который вправе приобретать имущественное права в соответствии с нормами ЖК РФ, представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущественного права должника, которая не ниже начальной цены продажи имущественного права должника, установленной для определенного периода проведения торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. Особые условия реализуемого имущества подробно оговорены в Положении о торгах с учетом особенностей, установленных ЖК РФ в редакции 214-ФЗ от 26.07.2019.

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.

Комиссия ФАС России в ходе рассмотрения Жалобы установила, что лицензия № 000406 от 29.06.2020 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Мурманской области выдана ООО «Управляющая компания АД» на основании Приказа Государственной жилищной инспекции Мурманской области № 331 от 29.06.2020.

При этом итоги Торгов подведены 23.06.2020 (Протокол о результатах проведения торгов от 23.06.2020).

Таким образом, ООО «Управляющая компания АД» не имеющее на момент подведения итогов Торгов лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Мурманской области, не подлежало допуску к участию в Торгах.

В соответствии с пунктом 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 Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве 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.

Учитывая на момент определения участников Торгов отсутствие лицензии у ООО «Управляющая компания АД» на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Мурманской области, указанное обстоятельство не позволяет такому юридическому лицу являться управляющей организацией по смыслу ЖК РФ.

Таким образом, действия Организатора торгов по допуску ООО «Управляющая компания АД» к участию в Торгах нарушают запреты, установленные пунктом 12 статьи 110 Закона о банкротстве.

При этом Комиссия ФАС России отмечает, что порядок сроки и условия продажи имущества должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей (пункт 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве).

Согласно сообщению о проведении Торгов если несколько участников торгов по продаже имущественного права должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже цены продажи имущественного права должника, установленной для соответствующего периода, право приобретения имущественного права должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущественное право.

В соответствии с Протоколом о результатах проведения торгов от 23.06.2020 ценовое предложение ООО «Управляющая компания АД»,

составляет 5 222 222 руб. 22 коп., а Заявителя – 4 990 703 руб. 22 коп.

Принимая во внимание, что ООО «Управляющая компания АД» стало соответствовать положениям ЖК РФ в период после подведения итогов Торгов, но до момента заключения договора уступки права требования, Организатор торгов в целях реализации имущества должника по наиболее высокой цене принял решение о признании победителем ООО «Управляющая компания АД», заявившего наибольшее ценовое предложение.

На основании изложенного в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

## **РЕШИЛА:**

1.

1. Признать жалобу ООО «Тепловодоканал» на действия организатора торгов – Конкурсного управляющего <...> при проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества ООО «Ковдор-Жилкомсервис», а именно: право требования на краткосрочные долговые обязательства (дебиторская задолженность), обоснованной.

2. Предписание не выдавать.

Решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.