

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-14554/2023 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.10.2023

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

<.....>,

членов Комиссии:

<.....>,

<.....>,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей АО «Волокград», <.....>, <.....>, действующих на основании доверенности от 18.10.2023 № 22-Д, ООО «Аукционторг», генерального директора <.....>, действующего на основании Приказа от 20.02.2023 № 53, ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО», <.....>, действующей на основании доверенности от 25.10.2023 № б/н,

рассмотрев жалобу АО «Волокград» (далее — Заявитель) на действия ООО «Аукционторг» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение №12412351, лот №1) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение

которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 № 48960-ЭП/22 антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о банкротстве торгов.

По смыслу положений Закона о банкротстве задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры — получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов — определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 № 3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании

конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов. В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 15.07.2022 № ГМ/67432/22, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

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.

Решением Арбитражного суда Московской области от 19.08.2020. по делу № А41-53172/2018 АО «Волоколамская УК», <.....>, далее также именуемое «Должник», признано несостоятельным (банкротом), и в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Московской области от 28.12.2020 по делу № А41-53172/18 конкурсным управляющим Должника утвержден <.....>, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» <.....>

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение № 12412351, лот №1 от 11.09.2023).

Предмет торгов:

Лот № 1: Права требования АО «Волоколамская УК» по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (на общую сумму 173483816,03 руб. по состоянию на 01.12.2022 (лицевых счетов 5896)).

Начальная цена продажи: 156135434,43 руб. (без НДС).

Дата и время начала подачи заявок: 12.09.2023 00:00 (Московское время МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 11.10.2023 23:59 (Московское время МСК)

Заявитель выражает несогласие с допуском участника торгов ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО». По мнению Заявителя, ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» не соответствует требованиям пункта 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ).

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно протоколу результатов проведения закрытых торгов № №80310-1 от 16.10.2023 победителем признано ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» с ценовым предложением в размере 751000 руб. 00 коп.

Заявитель по результатам Торгов занял второе место с ценовым предложением 301000 руб. 00 коп.

Согласно сообщению о проведении Торгов оформление участия в торгах производится путем подачи посредством электронного документооборота на сайте Электронной площадки по указанному адресу в указанный в настоящей публикации срок Заявки на участие в торгах в форме электронного документа, подписанного электронной подписью заявителя, которая должна содержать: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя - юридического лица; фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя - физического лица; номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии и о характере заинтересованности или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего и СРО ПАУ ЦФО.

Продажа (уступка) прав требования осуществляется путем проведения закрытых торгов, в которых могут принимать участие только лица, определенные п. 18. Статьи 155 ЖК РФ, а именно: вновь выбранная, отобранная или определенная управляющая организация, созданное товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иному специализированный потребительский кооператив; ресурсоснабжающая организация; отобранный региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами. Иные лица, в том числе кредитные организации или лица, осуществляющие деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц, к торгам не допускаются.

К заявке на участие в закрытых торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и указанным в сообщении о проведении торгов.

Заявитель в жалобе указывает на то, что ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» осуществляет деятельности по управлению многоквартирными домами, расположенными на территории Нижегородской области, при этом задолженность за коммунальные услуги граждан, являющаяся предметом Торгов образовалась у жителей Московской области Волоколамского округа.

Таким образом, по мнению Заявителя, ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» не отвечает требованиям пункта 18 статьи 155 ЖК 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.

В подтверждение своих доводов Заявитель ссылается на постановление

Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.07.2020 по делу № А78-12495/2016, а также Постановление Пятнадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 22.12.2020 по делу № А53-22944/2020.

Вместе с тем Комиссия считает необходимым отметить следующее.

В силу пункта 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 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.

При этом Комиссия отмечает, что указанная норма не устанавливает ограничений по субъектному составу, в том числе по территориальному принципу.

Кроме того, предмет торгов — продажа (уступка) прав требования, а не представление коммунальных услуг собственникам.

Согласно пункту 26 Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 в договоре ресурсоснабжения может быть предусмотрено, что выполнение исполнителем обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса осуществляется путем уступки в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги.

При этом уступка прав требования на основании указанного пункта не тождественна внесению собственниками и нанимателями помещений платы непосредственно ресурсоснабжающей организации на основании ч. 7.5 ст. 155 ЖК РФ и не влечет перемены лиц в отношениях по управлению многоквартирным домом. Ресурсоснабжающая организация в данном случае не становится исполнителем коммунальных услуг для собственников помещений в таком доме.

Следовательно, право на заключение договора уступки права требования к потребителям, которые не внесли своевременно плату за коммунальные услуги, прямо предусмотрено действующим законодательством.

Подобный подход согласуется с материалами правоприменительной практики, в частности: Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.08.2020 №

Ф06-64594/20 по делу № А12-34846/2019; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19.08.2020 № Ф06-64528/20 по делу № А12-45234/2019; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.07.2020 № Ф06-63083/20 по делу № А12-37961/2019.

Необходимо учитывать цель введения в Жилищный кодекс РФ части 18 статьи 155, которая обусловлена необходимостью запрета уступки прав требований задолженности по коммунальным платежам коллекторам, а также иным непрофессиональным участникам рынка жилищно-коммунальных услуг, что лишает граждан возможности установления законности требования долга в судебном порядке с участием специально уполномоченных жилищным законодательством участников, что, безусловно, ограничивает законные права и интересы граждан.

ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» является ресурсоснабжающей организацией, исходя из целей своей деятельности не подпадает под признаки коллекторского агентства, в связи с чем, исходя из цели данного правового регулирования, данный запрет на нее не распространяется независимо от его территориальной деятельности и вида поставляемого им коммунального ресурса. (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда № 17АП-1392/2020-ГК от 16.03.2020 г. по делу № А60-58517/2019).

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что проверка соответствия участников требованиям проводилась с использованием ГИС ЖКХ и на основании прилагаемых к заявке на участие в торгах документах.

Согласно сведениям, размещенным на сайте ГИС ЖКХ ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» является ресурсосберегающей организацией.

Также Организатором торгов в материалы дела представлен скриншот с сайта ГИС ЖКХ.

Помимо этого, победитель в заявке на участие указал, что ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» (ИНН 5244032285) является ресурсоснабжающей организацией, что подтверждается включением заявителя в единую информационную базу данных организаций Нижегородской области, в отношении которых осуществляется государственное регулирование.

Кроме того, согласно выписке из ЕГЮЛ основными видами деятельности ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» являются:

- 35.30 Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха;
- 42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
- 43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки.

При подведении итогов Организатор торгов руководствовался принципом наибольшего пополнения конкурсной массы должника, так из протокола о результатах торгов следует, что ценовое предложение победителя торгов составляет 751000 руб. 00 коп., а ценовое предложение Заявителя составляет

301000 руб. 00 коп.

Таким образом, проанализировав представленные победителем торгов документы, положения действующего законодательства установлено, что уступка права требования дебиторской задолженности физических лиц допустима ресурсоснабжающей организацией, независимо от того, в каком субъекте РФ она зарегистрирована.

Ссылка Заявителя на постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.07.2020 по делу № А78-12495/2016 не применима, поскольку в рамках указанного дела рассматривался вопрос ограничения круга лиц, имеющих право приобрести с торгов права требования к гражданам по оплате задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а именно на действующие управляющие компании, к которым должник не относится, поскольку в отношении него введено конкурсное производство, что, в свою очередь, не соответствует фактическим обстоятельствам дела в рамках рассмотрения настоящей жалобы.

Относительно ссылки Заявителя постановление Пятнадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 22.12.2020 по делу № А53-22944/2020, Комиссия отмечает, что в данном случае рассматривался вопрос о необходимости осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствующем регионе вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации. При этом в данном случае победитель является ресурсоснабжающей организацией, на которую не распространяется запрет на осуществление деятельности в конкретном регионе.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что заявка ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» соответствовала требованиям сообщения о проведении торгов, а равно у Организатора торгов не имелось оснований для отклонения такой заявки.

На основании изложенного, довод Заявителя о неправомерном определении победителя торгов, не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

Комиссия отмечает, что Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов,

но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 23.10.2023 № НП/44964/23.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.