

В Управление Федеральной антимонопольной службы по
Московской области
Карамышевская наб., 44, Москва, 123154
E-mail: to50@fas.gov.ru

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания АД»

Организатор торгов:

Должник: ООО УК "Протон"

Торговая площадка: ООО «Межрегиональная Электронная
торговая система»

НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ

Определением Арбитражного суда Московской области от 29.07.2019 по делу № А41-23139/19 в отношении ООО «УК «Протон» (Красногорск, б-р Павшинский, д. 4, пом. 8) временным управляющим утвержден I

Сообщение опубликовано в газете «Коммерсант» 10.08.2019.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.12.2019 по делу А41-23139/19 в отношении ООО Управляющая компания «Протон» открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден I

27.05.2021 года конкурсным управляющим на сайте ЕФРСБ было опубликовано сообщение № 2790591

реализации подлежали Лот №1 – права требования (дебиторская задолженность) физических лиц; 629 позиций на общую сумму 11 885 870,50 р. Данная задолженность образовалась при управлении ООО «УК Протон» многоквартирными домами на территории Московской области.

Данные торги проходили на торговой площадке Межрегиональная Электронная Торговая Система www.m-ets.ru

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. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в

постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

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.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее - Порядок проведения торгов).

14.08.2021 г. в 13:07:39.489 ООО «Управляющая компания АД» (Далее по тексту – Заявитель) подало заявку на участие в торгах (лот № 1), данная заявка была допущена к участию в торгах согласно Протоколу № 66977-ЗТПИ/1 от 17.08.2021 г.

Согласно протоколу № **66977-ЗТПИ/1 от 17.08.2021 г.** о результатах проведения закрытых торгов посредством публичного предложения в форме закрытых торгов по продаже имущества ООО «УК Протон», победителем данных торгов признано **Общество с ограниченной ответственностью «Ресурсоснабжающая организация «Теплоснабжение и канализация» (628183, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, ул.Сибирская, 40, ИНН 8610023363), как участник, который представил заявку, содержащую максимальное, по сравнению с другими участниками предложение о цене имущества должника в размере 201 00 рублей.**

Заявитель полагает, что реализация данного лота произошла незаконно на основании нижеизложенного.

1. Торги поведены с нарушением ч.18 ст. 155 ЖК РФ.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019 г. № 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», согласно которому управляющая компания 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.

Заклученный 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 от 26.07.2019г. № 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКУ 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

Федеральным законом вводится запрет на уступку права (требования) по взысканию 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.

Из вышеизложенного следует, законодатель не внёс изменения в порядок и форму проведения торгов, а лишь ограничил круг лиц, имеющих право на приобретение прав требований к физическим лицам по просроченной задолженности за коммунальные услуги, что повлекло за собой и ограничение субъективного состава участников торгов

С учетом того, что договор цессии может быть заключен только с покупателем, имеющий определенный статус профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг, допуск к участию к торгам может быть предоставлен только указанному лицу, что не ограничивает иных лиц в праве на подачу самой заявки.

Аналогичная позиция изложена в Определении арбитражного суда г. Москвы от 16.12.2019 года по делу № А40-225101/16-88-342 «Б», Решении УФАС Удмуртской Республики от 17.09.2019 года, решение УФАС Мурманской области от 25.01.2021 по делу № 051/10/18.1-4/2021, Решение УФАС по Мурманской области от 05.03.2021 по делу № 051/10/18.1-140/2021

Соответственно, в случае реализации дебиторской задолженности физических лиц, потенциальные участники торгов должны соответствовать критериям ч.18 ст. 155 ЖК РФ.

ООО «Ресурсоснабжающая организация «Тепловодоснабжение и канализация»., победитель торгов, не имеет необходимого статуса для признания его победителем проведённых торгов на территории Московской области и заключенный с ним Конкурсным управляющим (организатором торгов) договор будет недействителен в силу его ничтожности, поскольку это противоречит действующему законодательству РФ.

Организатор торгов, как профессиональный участник рынка, обязан был проверить соответствие победителя торгов критериям ч.18 ст. 155 ЖК РФ.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» **ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).** Также Постановлением определено, что коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения (абзац девятый пункта 2).

В силу части 15 статьи 161 ЖК РФ организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

В решении Верховного суда Российской Федерации от 11.06.2013 N АКПИ13 отмечено, что абзац семнадцатый пункта 2 Правил N 354, раскрывая понятие ресурсоснабжающей организации как юридического лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуального предпринимателя, осуществляющих продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод), не относит к деятельности этих лиц функцию управления

многоквартирным домом, а деятельность ресурсоснабжающих организаций и управляющих компаний различны по своему содержанию. Различие в деятельности ресурсоснабжающих организаций и управляющих организаций, определяет невозможность ресурсоснабжающих организаций влиять на объем ресурсов, потребляемых на общедомовые нужды (далее - ОДН).

Таким образом, ресурсоснабжающая организация, как специальный субъект жилищных правоотношений, должна в обязательном порядке обладать основным признаком, позволяющим ее отнести к таковой организации, а именно: фактически осуществлять поставку ресурсов. А с учетом ограничений, предусмотренных ч.18 ст. 155 ЖК РФ осуществление поставки ресурсов, подтверждающееся соответствующими контрактами и подзаконными актами субъекта РФ или органа местного самоуправления, должно осуществляться на той территории субъекта РФ, где образовалась дебиторская задолженность физических лиц.

Содержание в наименовании юридического лица слова «ресурсоснабжающая» автоматически не наделяет организацию таким признаком и не делает специальным участником жилищных правоотношений.

Никаких доказательств в подтверждение фактического оказания услуг по поставке ресурсов на территории Московской области (например, соответствующих договоров поставки ресурсов) ООО «Ресурсоснабжающая организация «Тепловодоснабжение и канализация» не представлено.

Конкурсный управляющий – организатор торгов, как профессиональный участник рынка, обязан был проверить соответствие победителя торгов критериям ч.18 ст. 155 ЖК РФ (доказательства фактического осуществление поставки ресурсов).

Между тем, даже из анализа информации, размещенной на официальных сайтах в сфере ЖКХ, имеющейся в открытом доступе можно сделать вывод о том, что фактически никакой реальной деятельности по поставке ресурсов победитель торгов не осуществляет:

1) Согласно официального сайта ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru/#!/organizations?orgType=2&doSearch=false&restore=false> информация о таком поставщике коммунальных услуг как ООО «Ресурсоснабжающая организация «Тепловодоснабжение и канализация» отсутствует,

2) Равно как не содержится такой информации на сайте <https://www.reformagkh.ru/>,

3) Нет никакого упоминания о ООО «Ресурсоснабжающая организация «Тепловодоснабжение и канализация» на сайте <https://www.gosuslugi.ru/>,

4) Лицензия на право осуществления деятельности на управление МКД у ООО «Ресурсоснабжающая организация «Тепловодоснабжение и канализация» отсутствует,

5) На сайте комитета по ценам и тарифам Московской области в реестрах поставщиков победитель торгов отсутствуют - <https://ktc.mosreg.ru/dokumenty/reestr-organizaciy> (реестры поставщиков коммунальных ресурсов прилагаем),

6) Наличие действующих контрактов на территории Московской области не представлено

7) Как следует из Выписки из ЕГРЮЛ, ООО «Ресурсоснабжающая организация «Тепловодоснабжение и канализация» зарегистрировано в Ханты-Мансийском автономном округе, ни филиалов, ни представительств на территории Московской области не имеет, соответственно, даже физически не имеет возможности осуществлять функции РСО по поставке ресурсов на территории МО.

2. Заявитель является надлежащим участником и победителем торгов

ООО «Управляющая компания АВД» (ИНН 9705134440) является действующей управляющей компанией, основным видом деятельности согласно выписке из ЕГРЮЛ является ОКВЭД 68.32 управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе, также данная компания имеет лицензию на осуществление предпринимательской деятельности на управление многоквартирными домами № 2047 от 16.02.2021 г., выданную ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Необходимость наличия лицензии, как доказательства, соответствия потенциального участника торгов признакам специального субъекта рынка жилищно-коммунальных услуг, подтверждается правовой позицией, содержащейся в *Решении Мурманской УФАС России № 051/10/18.1-76/2020 от 18.02.2020 г.*, *Решении ФАС России № 04/10/18.1-94/2020 от 15.07.2020 г.*

К заявке ООО «УК АВД» были приложены:

- п/п об оплате задатка

Таким образом, ООО «Управляющая компания АВД» является управляющей компанией и запрет на уступку права (требования) по возврату просроченной задолженности, предусмотренный п. 18 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ, на нее не распространяется, соответственно отсутствуют какие – либо правовые основания для не признания именно ООО «Управляющая компания АВД» победителем указанных торгов и заключения договора цессии с данным лицом. К аналогичным выводам пришел суд в Определении Арбитражного суда Свердловской области от 12.12.2019 года по делу А60-58517/2019.

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 п. 2. Ст. 18 ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ «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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства .

С учетом требований ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» действия конкурсного управляющего как организатора торгов грубым образом нарушают права и законные интересы Заявителя и совершены с грубым нарушением норм антимонопольного законодательства. Отсутствие каких-либо сведений в жалобе Заявителя, которые он физически и фактически предоставить не может, не могут являться основанием для не принятия его жалобы антимонопольным органом к рассмотрению по существу с учетом грубости нарушений, допущенных конкурсным управляющим и недобросовестности его действий в отношении подателя жалобы, а также неограниченного круга лиц, потенциальных участников торгов.

Согласно части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: координация организаторами торгов деятельности их участников; создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации; нарушение порядка определения победителя или победителей торгов. Согласно части 4 этой же статьи нарушение правил, установленных настоящей статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов недействительными.

На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

1) Признать незаконными действия организатора торгов по допуску ООО «Ресурсоснабжающая организация «Тепловодоснабжение и канализация» к участию в торгах по реализации права требования ООО «УК Протон» - Лот №1 – права требования (дебиторская задолженность) физических лиц; 629 позиций на общую сумму 11 885 870,50р.

2) Признать незаконными действия организатора торгов по определению победителя торгов по реализации права требования ООО «УК Протон» - Лот №1 – права требования (дебиторская задолженность) физических лиц; 629 позиций на общую сумму 11 885 870,50р.

3) Вынести предписание об обязанности организатора торгов устранить допущенные нарушения

4) Запретить ООО «Ресурсоснабжающая организация «Тепловодоснабжение и канализация» и конкурсному управляющему ООО «УК Протон» заключать Договор уступки права требования (цессии).

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- 1) I
- 2) (
- 3) I
- посредст
- «УК Про
- 4) I
- публичн
- 5) (
- 88-342 «I
- 6) I
- 7) I
- 8) I
- 9) I
- и канали
- 10)
- 11)

12)

13)

домами и

14)

15)

на офи

<https://kt>

16)

официал

<https://kt>

17)

официал

<https://kt>

18)

19)