

**В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Кемеровской области**

650000, Кемеровская обл., г. Кемерово, ул. Поградская, 5

to42@fas.gov.ru, (3842) 36-42-28

**Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью  
«АКВА ЖКХ»**

**ИНН / ОГРН: 7407009793 / 1087407000394**

**Юридический адрес: Челябинская обл., Брединский  
м.рн, Брединское С.П., п. Бреды, ул. Пушкина, д. 56,  
оф. 7**

**Почтовый адрес: 625000, Тюменская обл., г. Тюмень,  
а/я 755**

**Адрес эл. почты**

**Тел. +7**

**Представитель заявителя: К**

**адрес эл. почты:**

**Организатор торгов: Конкурсный управляющий Общества с  
ограниченной ответственностью «Водоканал»**

**ИНН:**

**Почтовый адрес: Кемеровская область, г.  
Новокузнецк, а/я**

**Адрес эл. почты:**

**Тел.: +7**

**Оператор электронной Общества с ограниченной ответственностью  
площадки: «МЭТС»**

**ИНН / ОГРН: 5751039346 / 1105742000858**

**Адрес: 302030, г. Орел, ул. Новосильская, д. 11.  
пом. 4**

**Обжалуемые торги: <https://m-ets.ru/generalView?id=250976100&lot=1#lot1>**

## **ЖАЛОБА**

### **НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ**

Сообщением №5940219 от 22.12.2020 г., опубликованном на сайте «Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве», объявлено о реализации следующего имущества Общества с ограниченной ответственностью «Водоканал» (ОГРН 1134253007030) на закрытых торгах в форме публичного предложения. На торги №60320-ЗТПП выставлен следующий лот (далее – торги):

*Задолженность организации и физических лиц за коммунальные услуги (холодного водоснабжения и водоотведения) в общей сумме 2 993 866,62 рублей и по оплате судебных расходов в общей сумме 24 363,46 рублей, всего 3 018 230,08 рублей, в том числе <...>.*

05.04.2021 г. торги состоялись на электронной площадке «Межрегиональная Электронная Торговая Система» ([www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru)). Организатором торгов являлся

Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «Водоканал»  
(далее – организатор торгов).

Согласно Протоколу №60320-ЗТПП/1 Об определении участников закрытых торгов посредством публичного предложения в форме закрытых торгов по продаже имущества (далее – Протокол определения участников), к участию в торгах допущен:

Г (ИНН: ), действующий в интересах Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Сибирская» (ИНН 4205176323 ОГРН 1094205006521) на основании агентского договора от 15.03.2021 г. № 3/2021.

Участником предоставлены следующие документы:

- заявка на участие в торгах, агентский договор от 15.03.2021 г. № 3/2021;
- выписка из ЕГРЮЛ от 03.04.2021 № ЮЭ9965-21-104818214;
- лист записи ЕГРЮЛ от 19.02.2019;
- лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 27.03.2019 № 303-01;
- поручение от 31.03.2021 № 1-31.03 к агентскому договору;
- реестр многоквартирных домов, управление которыми осуществляет ООО «УК «Сибирская»;
- паспорт Г .

Согласно протоколу №60320-ЗТПП/1 О результатах закрытых торгов посредством публичного предложения в форме закрытых торгов по продаже имущества (далее – Протокол о результатах) победителем торгов объявлено Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Сибирская» (ИНН 4205176323 ОГРН 1094205006521) в лице агента Г , действующего на основании агентского договора от 15.03.2021 г. № 3/2021.

**Заявитель считает, что организатор торгов провел торги без учета требований действующего законодательства:** к участию в торгах допущено лицо, не соответствующее требованиям законодательства и впоследствии оно объявлено победителем торгов. Данные обстоятельства подтверждаются следующим.

**1. О лицах, имеющих право принимать участие в торгах по реализации задолженности населения по внесению платы содержание жилья и коммунальные услуги.**

Согласно пункту 18 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Из толкования указанной нормы следует, что уступка права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги допускается только в том случае, если стороной договора будет являться:

1. Вновь выбранная, отобранная или определенная управляющая организация;
2. Созданное товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
3. Иная ресурсоснабжающая организация;
4. Отобранный региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами.

При этом, необходимо обратить внимание, что не всякая управляющая организация имеет право заключать договор уступки права (требования) задолженности по внесению платы за содержание жилья и коммунальные услуги (далее – задолженность за ЖКУ).

В норме четко указано, что такая управляющая организация является:

**Вновь** (т.е. осуществляющей управление тем-же многоквартирным домом, в котором осуществлялось предоставление жилищно-коммунальных услуг предшествующей организацией) **выбранной** (решением общего собрания собственников многоквартирного дома), **отобранной** (в результате проведения открытого конкурса) или **определенной** (решением органа местного самоуправления).

Если резюмировать изложенное, то следует что, управляющая организация вправе заключить договор уступки права (требования) задолженности за ЖКУ если одновременно соблюдается 2 условия:

1. Такая управляющая организация осуществляет деятельность в том же многоквартирном доме, в котором осуществлялось предоставление жилищных услуг предшествующей организацией;
2. Договор с собственниками помещений многоквартирного дома заключен на основании принятого общим собранием собственников помещений решения (ст. 162 ЖК РФ) или по результатам проведения открытого конкурса (п. 4 ст. 161 ЖК РФ) или на основании решения органа местного самоуправления (п. 17 ст. 161 ЖК РФ) отобранная в результате проведения открытого конкурса).

## **2. Об участниках торгов**

На торги выставлено имущество ООО «Водоканал» - задолженность населения за ЖКУ. Необходимо обратить внимание, что задолженность сформирована у населения в г. Мыски.

В соответствии с п. 3 ст. 139, п. 4 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "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.

Учитывая, что реализуемым имуществом является задолженность населения за ЖКУ, к участию в торгах допускаются ограниченный круг лиц, определяемый п. 18 ст. 155

Согласно документам, представленным в заявке на участие в торгах, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Сибирская» (ООО «УК «Сибирская») является управляющей организацией.

В Едином государственном реестре юридических лиц в качестве основного вида деятельности указывается: 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Согласно информации, представленной на официальном сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (<https://dom.gosuslugi.ru/>), в управлении ООО «УК «Сибирская» находится 12 многоквартирных домов на территории г. Кемерово.

Исходя из документов, представленных в заявке на участие в торгах, и информации, опубликованной на официальных сайтах государственных органов, следует, что ООО «УК «Сибирская» является управляющей организацией, которая осуществляет деятельность только на территории г. Кемерово.

При данных обстоятельствах, с учетом законодательных норм, ООО «УК «Сибирская» не имеет правовых оснований на приобретение задолженности по внесению плат за содержание жилья и коммунальные услуги населения г. Мыски. Заключенный договор будет являться ничтожным.

Указанное является препятствием для участия ООО «УК «Сибирская» в торгах.

Однако, организатор принял заявку ООО «УК «Сибирская» и допустил общество к участию в торгах. Впоследствии данное лицо было объявлено победителем торгов.

**Таким образом, реализация имущества проведена организатором торгов с прямыми нарушениями требований законодательства, выразившиеся в допущении к участию в торгах и последующем объявлении лица, не имеющим права на участие в таких торгах.**

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, ст.ст. 110, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации

ООО «АКВА ЖКХ» просит:

1. Выдать предписание Конкурсному управляющему Общества с ограниченной ответственностью «Водоканал» отменить протоколы

- №60320-ЗТПП/1 Об определении участников закрытых торгов посредством публичного предложения в форме закрытых торгов по продаже имущества;

- №60320-ЗТПП/1 О результатах закрытых торгов посредством публичного предложения в форме закрытых торгов по продаже имущества.

2. Выдать предписание Конкурсному управляющему Общества с ограниченной ответственностью «Водоканал» повторно подвести итоги закрытых торгов в форме публичного предложения №60320-ЗТПП, состоявшихся на электронной площадке «Межрегиональная Электронная Торговая Система» ([www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru))

Приложения:

1. Сообщение ЕФРСБ №5940219 от 22.12.2020 г. «Об объявлении торгов»;
2. Протокол №60320-ЗТПП/1 Об определении участников закрытых торгов посредством публичного предложения в форме закрытых торгов по продаже имущества;
3. Протокол №60320-ЗТПП/1 О результатах закрытых торгов посредством публичного предложения в форме закрытых торгов по продаже имущества;
4. Распечатка интернет-страницы ГИС ЖКХ «Сведения о домах» ООО «УК «Сибирская»;
5. Выписка из ЕГРЮЛ ООО «УК «Сибирская»;
6. Решение о назначении директора ООО «АКВА ЖКХ»;
7. Выписка из ЕГРЮЛ ООО «АКВА ЖКХ».

15.04.2021 г.

Директор ООО Аква ЖКХ

/ \_\_\_\_\_ /