

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

Адрес: 650000, г. Кемерово, ул. Ноградская, 5
Телефон/факс: (384 2) 36-42-28, Факс: (384 2) 36-
77-83

E-mail: to42@fas.gov.ru

**Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая компания
АВД»**

115184, г. Москва, ул. Бахрушина, дом 1 строение
1, комната 1 А

Организатор торгов:

ООО "Бизнес клуб "ИМПЕРИУМ";

Адрес регистрации: 101000, г. Москва,

Лубянский проезд, д.27/1, стр.1;

Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Лубянский
проезд, д.27/1, стр.1;

**Торговая площадка: АКЦИОНЕРНОЕ
ОБЩЕСТВО "ИНВЕСТИЦИОННАЯ
КОМПАНИЯ "МЕТА"**

129128, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА
РОСТОКИНСКАЯ, ДОМ 8, ЭТАЖ 1
ПОМЕЩЕНИЕ 1 КОМНАТА 16 ОФИС 1,
ОГРН: 5077746330800, ИНН: 7716572717,

<http://www.meta-invest.ru/>

ЖАЛОБА

НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 17 сентября 2014 года ликвидируемый должник – общество с ограниченной ответственностью «Центральная ТЭЦ», город Новокузнецк, ОГРН 1124217008717, ИНН 4217148426, (ООО «Центральная ТЭЦ», должник) признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, судебное разбирательство по отчету конкурсного управляющего назначено в судебном заседании на 11 марта 2015 года. Определением от 17 сентября 2014 года конкурсным управляющим утвержден . Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 27 сентября 2014 года

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 30 июня 2015 года (резюмирующая часть решения объявлена 29 июня 2015 года) общество с ограниченной ответственностью «Центральная ТЭЦ» (ООО «Центральная ТЭЦ», должник), ОГРН 1124217008717, ИНН 4217148426, адрес (место нахождения): 654005, Кемеровская область, город Новокузнецк, улица Коммунальная, дом 25 признано банкротом, открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначено на 15 декабря 2015 года.

Определением от 13 сентября 2017 года конкурсным управляющим утвержден Срок конкурсного производства в отношении должника продлевался, судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначено 26 ноября 2020 года

05.08.2020 года конкурсным управляющим на сайте ЕФРСБ было опубликовано сообщение № 5295292 о проведении торгов.

Реализации подлежало право требования права требования ООО «Центральная ТЭЦ» к наследнику по оплате жилищно-коммунальных услуг на общую сумму 91 053 522,29 руб. (8401 физическое лицо согласно Приложению) – лот №1.

Данные торги проходили на торговой площадке АО «Инвестиционная компания Мета» по адресу: <http://www.meta-invest.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).

20.10.2020 г. в 14:18:21 ООО «Управляющая компания АД» (Далее по тексту – Заявитель) подал заявку на участие в торгах (лот № 2), данная заявка была принята и допущена для участия.

Согласно протоколу № 5749-1 о результатах проведения открытых торгов по лот №2 от 20.10.2020 года, участниками торгов были следующие лица:

Победителем данных торгов признано ООО «Земляничная поляна – Сервис», как участник, предложивший максимальную цену за имущество.

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

1. Имущество реализовано в нарушение законодательства РФ

Порядок реализации прав требований в процедуре банкротства регламентирован ст.140 Закона о банкротстве, согласно которой продажа прав требования должника осуществляется конкурсным управляющим в порядке и на условиях, которые установлены статьей 139 настоящего Федерального закона, если иное не установлено федеральным законом или не вытекает из существа требования.

Из вышеизложенного следует, что действующие положения Закона о банкротстве, регулирующие продажу имущества должника, не только не исключают возможность применения иных норм права, но и прямо предусматривают принимать во внимание положения действующих федеральных законов с учетом существа требования при его реализации в процедуре банкротства, таким образом, внесение каких-либо

дополнительных изменений в Федеральный закон от 26.10.2002г. № 127-ФЗ не требуется.

29.07.2019 вступил в законную силу Федеральный закон от 26.07.2019г. № 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 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 от 26.07.2019г. № 214-ФЗ установлен запрет на уступку прав требования по взысканию задолженности по ЖКХ 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

После разъяснений Верховного Суда Российской Федерации, изложенных в определении от 16.11.2018 № 302-ЭС18-12648 по делу № А19-8610/2017, аналогичная правоприменительная практика сложилась в отношении уступаемых в рамках процедур банкротства прав требований на возмещение недополученных доходов от реализации населению услуг, связанных с межтарифной разницей (постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24.07.2019г. по делу № А74-15947/2018).

В Федеральном законе от 26.07.2019г. № 214-ФЗ законодатель чётко обозначил круг его действия - просроченная задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, при этом, не указав, что данные положения применяются только в отношении действующих ресурсоснабжающих организаций.

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.

Кроме того, прекращение текущей деятельности предприятия также не препятствует взиманию платы с граждан за оказанные услуги, как в судебном, так и во внесудебном порядке, а также путем её реализации посредством уступки прав требования.

Предметом Федерального закона от 26.07.2019г. № 214-ФЗ является непосредственно сущность уступаемого требования, а не наличие у ресурсоснабжающей организации на момент уступки прав требования статуса действующего предприятия.

Согласно статье 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Статья 383 ГК РФ устанавливает запрет на переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора.

В соответствии с п.4 ст.20.3 Закона о банкротстве, при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества. 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 5 основании сделки» при оценке того, имеет ли личность кредитора в обязательстве существенное значение для должника, для целей применения пункта 2 статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Из нормативного регулирования отношений, связанных с возвратом просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, следует однозначный вывод:

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.

При этом законодатель не связывает наступление оснований для признания такой сделки ничтожной с наличием на момент уступки прав требований к физическим лицам у ресурсоснабжающей организации статуса ЕТО.

Целью введения нормы является защита жилищно-коммунальных прав граждан и не допущение оказания на граждан давления со стороны представителей коллекторской деятельности, т.е. защита граждан от грубых и не правовых способов воздействия на них.

В своей пояснительной записке к Федеральному закону от 26.07.2019г. № 214-ФЗ, также указывает, что уступка прав требований непрофессиональным участникам рынка жилищно-коммунальных услуг лишает граждан возможности установления законности требования долга в судебном порядке с участием специально уполномоченных жилищным законодательством участников и исключает дальнейшую передачу денежных средств за потребленные ресурсы ненадлежащему кредитору (управляющей компании или ресурсоснабжающей организации) в полном объеме, что, безусловно, ограничивает законные права и интересы граждан.

Положение о порядке реализации имущества должника, включающее ничтожное условие о реализации просроченной задолженности граждан за оказанные ресурсоснабжающей организацией коммунальные услуги, не подлежало исполнению независимо от того, что ранее было разработано конкурсными кредиторами.

С учетом указанных изменений законодательства, принимая во внимание природу образования реализуемого права требования к физическим лицам,

дальнейшее проведение торгов без внесения изменений в порядок реализации имущества должника и заключение договора уступки прав требований, который в силу закона является ничтожным, не отвечает принципам разумности и добросовестности действий конкурсного управляющего.

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 по Республике Хакасия по жалобе № 019/01/18.0-397/2019 от 09.09.2019 года.

Как следует из выписки из ЕГРЮЛ ООО «Земляничная поляна-сервис» зарегистрировано в качестве юридического лица 01.07.2013 г., основным видом деятельности указано – управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Однако, сам факт указания в качестве ОКВЭДа такого вида деятельности, как управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе, не подтверждает статуса управляющей компании, поскольку законодательство не связывает указанное обстоятельство со статусом управляющей компании. Напротив, законодатель четко обозначил, что именно должно свидетельствовать о наличии у организации статуса управляющей компании – лицензия на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами на территории того субъекта, где реализуется дебиторская задолженность.

ООО «Земляничная поляна – Сервис» имеет лицензию на право управления многоквартирными домами, выданную на территории Нижегородской области, указанная информация представлена на сайте ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru/#/licenses/d1177591-2f98-412e-9670-95c61ab4f253>.

Между тем, как следует из официальной информации, представленной на сайте ГЖИ Кузбасса <https://www.gosgil42.ru/o-licenzirovanii/spisok-litsenziy-upravlyayushchikh-kompaniy2.php>, ООО «Земляничная поляна – Сервис» не имеет лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Кемеровской области.

В силу ст. 192 Жилищного Кодекса РФ Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия).

Лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.

Таким образом, ООО «Земляничная поляна-Сервис», при отсутствии лицензии на право управления многоквартирными домами на территории Кемеровской области, не имеет необходимого статуса для признания его победителем проведенных торгов и заключенный с ним Конкурсным управляющим (организатором торгов) договор будет недействителен в силу его ничтожности, поскольку это противоречит действующему законодательству.

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

Аналогичная правовая позиция содержится в Решении АС Мурманской области от 21.08.2020 г. по делу № А42-1970/2020, Решении Мурманской УФАС России № 051/10/18.1-76/2020 от 18.02.2020 г., Решение УФАС по Ростовской области № 061/10/18.1-1035/2020 от 08.05.2020 г., Решении АС Ростовской области по делу № А53-22944/2020 от 15.10.2020 г., Решении ФАС России № 04/10/18.1-94/2020 от 15.07.2020 г.

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

Между тем, из содержания протокола № 5749 от 20.10.2020 г. следует, что порядок и критерии определения победителя торгов не учитывают положения части 18 статьи 155 ЖК РФ, указано, что победителем торгов признается участник, предложивший наибольшую цену имущества на соответствующем периоде проведения торгов – ООО «Земляничная поляна – Сервис».

При этом, правового значения не имеет факт соответствия/не соответствия порядка проведения торгов Положению о продаже имущества должника, утвержденному собранием кредиторов, решения которого в установленном порядке не признаны недействительными, поскольку указанное не означает, что заключенный по итогам торгов договор может нарушать императивный запрет, закрепленный в законодательстве (в рассматриваемом случае пунктом 18 статьи 155 ЖК РФ) и действующий на дату заключения договора.

2. Заявитель является надлежащим участником и победителем торгов

Заявитель, являющийся по смыслу ЖК РФ управляющей компанией, участвовал в данных торгах и подал заявку от своего имени и в своих интересах.

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 по осуществлению предпринимательской деятельности на управление многоквартирными домами № 000406 от 29.06.2020 г., выданную ООО «Управляющая компания АВД» на основании Приказа Государственной жилищной инспекции Мурманской области № 331 от 29.06.2020 г., Лицензию № 641 от 25 мая 2020 г., выданную Государственной

жилищной инспекцией Ростовской области, согласовано Уведомлению ГЖИ Кузбасса от 09.10.2020 г. в государственной жилищной инспекции Кемеровской области находится на рассмотрении пакет документов и заявление ООО «УК АВД», направленные на получение лицензии на право управления многоквартирными домами по Кемеровской области.

Таким образом, необходимые документы, подтверждающие статус ООО «УК АВД», а именно: Устав, Выписка из ЕГРЮЛ, лицензии, квалификационный аттестат директора , были предоставлены в адрес организатора торгов при подаче заявки.

То есть, на момент рассмотрения настоящей жалобы ООО «УК АВД» соответствует всем необходимым требованиям ЖК РФ для признания его победителем торгов.

Вышеизложенное позволяет прийти к выводу, что ООО «УК 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 непризнания именно ООО «УК 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, выразившиеся в признании победителем торгов ООО «Земляничная поляна – Сервис» по реализации права требования ООО «Центральная ТЭЦ» к населению по оплате жилищно-коммунальных услуг на общую сумму 91 053 522,29 руб. (8401 физическое лицо согласно Приложению) – лот №1.

2) Выдать организатору торгов предписание о признании победителем торгов в по реализации права требования ООО «Центральная ТЭЦ» к населению по оплате жилищно-коммунальных услуг на общую сумму 91 053 522,29 руб. (8401 физическое лицо согласно Приложению) – лот №1 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания АВД" (115184, г. Москва, ул. Бахрушина, 1 строение 1, комната 1 А) (ИНН/КПП - 9705134440/770501001).

3) Запретить ООО «Земляничная поляна-Сервис» и конкурсному управляющему ООО "Центральная ТЭЦ" . заключать Договор уступки права требования (цессии).

