

# АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ВОЛОКГРАД»

ИНН/КПП 5004024700 / 500401001, ОГРН 1125004000989

Юридический адрес: Россия, Московская область, г. Волоколамск, ул. Малый Советский пер., д.3 пом. 3.

от 19.10.2023 № 387



В Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве  
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4,  
стр. 1

**Заявитель:** АО «ВОЛОКГРАД»

**Юридический адрес:**

143600, Россия, Московская область, г.  
Волоколамск, Малый Советский переулок, дом  
3, помещение 3

**Фактический адрес:**

143602, Россия, Московская область, г.  
Волоколамск, ул. Фабричная, д. 23.

Электронная почта: [aovolokgrad2021@mail.ru](mailto:aovolokgrad2021@mail.ru)

Тел.8-49636-2-93-70

**Организатор торгов:** ООО "Аукционторг"

Адрес регистрации: 111250, г. Москва, ул.

Красноказарменная, д.9;

Почтовый адрес: 111250, г. Москва, ул.

Красноказарменная, д.9;

Адрес электронной почты: [aukciontorg@mail.ru](mailto:aukciontorg@mail.ru)

Телефон: 495 287-48-62

Контактное лицо: Балашов Юрий Вадимович

## Жалоба на действие организаторов торгов

АО «ВОЛОКГРАД» 09.10.2023 в 15:50 была подана заявка на участие в закрытых торгах в форме публичного предложения.

Публичное предложение: Закрытые торги посредством публичного предложения по продаже имущества (уступке прав требования) должника - АО «Волоколамская УК» (ИНН 5004024481, ОГРН 1125004000428); 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)), сообщения о проведении, которых опубликованы 11.09.2023 на сайте в сети Интернет Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) по адресу: <http://bankrot.fedresurs.ru>, под номером 12412351, а также на электронной площадке (ЭТП) ЦЕНТР РЕАЛИЗАЦИИ в сети Интернет по адресу: <http://bankrupt.centerr.ru/> **извещение о проведении торгов №0080310 от 11.09.2023г.**

**Организатор торгов:** ООО "Аукционторг" (ИНН:7703193197); **Арбитражный управляющий:** Саматов Тимофей Васильевич; **Должник:** Акционерное Общество "Волоколамская Управляющая Компания".

Заявки на участие в торгах принимались начиная с 00:00 «12» сентября 2023 года на сайте <http://bankrupt.centerr.ru/> в сети «Интернет». Окончание торгов по данному лоту публичного предложения произошло в 23:59:00 «11» октября 2023 года.

В соответствии с протоколом № 80310-1 о результатах Торгов от 16.10.2023 ООО "ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО" было признано победителем.

Считаем, что организатор торгов необоснованно допустил к участию в Торгах ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» (в последствии призонного победителем), поскольку оно не соответствует требованиям законодательства, в том числе п.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

Участниками Торгов могут быть лица, соответствующие требованиям п.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ. К заявке на участие в Торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участникам закрытых торгов и право в соответствии с п.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ приобретать в собственность права требования по возврату просроченной задолженности за коммунальные услуги и заключать договоры уступки таких прав. В случае непредставления заявителем документов, подтверждающих его соответствие требованиям к участникам закрытых торгов, организатор торгов принимает решение об отказе в допуске такого заявителя к участию в торгах.

Согласно протоколу об определении участников Торгов по лоту №1 (Публичное предложение №80310) от 16.10.2023, а также сведениям, представленным оператором ЭТП «ЦЕНТР РЕАЛИЗАЦИИ», на участие в Торгах на этапе снижения цены с 09.10.2023 00:00 часов по 11.10.2023 23:59 часов, на котором начальная цена предмета Торгов составляла 234 203,16 рублей было подано три заявки, от следующих лиц:

1. Акционерное общество «ВОЛОКГРАД» (143600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Малый Советский переулок, дом 3, помещение 3) (ИНН/КПП - 5004024700/500401001) дата и время подачи заявки: 09.10.2023 г. в 15:50 Ценовое предложение: 301 000 руб.00 коп.

2. Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО" (603043, Нижегородская область, г Нижний Новгород, пр-кт Октября, д. 23, кв. 51) (ИНН/КПП - 5244032285/525601001) дата и время подачи заявки: 11.10.2023 г. в 12:46. Ценовое предложение: 751 000 руб.00 коп.

3. Амаев Валерий Владимирович ИНН-861000609500 - не допущен. Основание отказа: 1. представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям, или недостоверны, в том числе, не подтверждают соответствие заявителя требованиям к участнику торгов; 2. поступление задатка Заявителя не подтверждено, так как, отсутствует платеж, в назначении платежа, которого указаны ФИО Заявителя.

В соответствии с протоколом № 80310-1 о результатах Торгов от 16.10.2023 ООО "ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО" признано победителем Торгов с ценовым предложением 751 000 руб.00 коп.

АО «ВОЛОКГРАД» с протоколом не согласно по следующим основаниям.

Продажа имущества должника-банкрота на стадии конкурсного производства осуществляется в соответствии с требованиями статьи 139 Закона о банкротстве. При этом продажа прав требования должника-банкрота регламентирована статьей 140 Закона о банкротстве. В силу п.2 ст.140 Закона о банкротстве 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.

В соответствии с п.3 ст.139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 ст.110 и п.3 ст.111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно абзацу второму п.4 ст.110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов, за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством РФ к ограниченно оборотоспособному. 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.

Согласно ч.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ, введенной Федеральным законом от 26.07.2019 № 214-ФЗ, вступившим в силу 26.07.2019, 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.

При разрешении коллизии между ч.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ и положениями законодательства о банкротстве, устанавливающими порядок реализации имущества в деле о банкротстве должника, необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ как специального федерального закона, регулирующего отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Положения Жилищного кодекса РФ в части ограничения оборотоспособности права (требования) об оплате задолженности за жилищно-коммунальные услуги направлены на защиту прав и законных интересов граждан, выступающих потребителями коммунальной услуги, и в этой части являются специальными по отношению к Закону о банкротстве. Данный вывод соответствует мнению Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа, отраженному в постановлении от 06.07.2020 по делу № А78-12495/2016, оставленному в силе определением Верховного Суда РФ от 12.10.2020.

Дебиторская задолженность должника-банкрота, в случае если она является задолженностью граждан за коммунальные услуги, по смыслу требований ч.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ, может быть реализована только вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, оказывающей услуги управления именно тем многоквартирным домом, у жителей которого образовалась такая задолженность. Данный вывод, полностью согласуется с целью законодателя при внесении части 18 в статью 155 Жилищного кодекса РФ - защита прав граждан путем предоставления им возможности установления законности требования долга в судебном порядке с участием специально уполномоченных жилищным законодательством участников и исключение дальнейшей передачи денежных средств за потребленные ресурсы ненадлежащему кредитору. Кроме того, данный вывод соответствует мнению Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда, отраженному в постановлении от 22.12.2020 по делу № А53-22944/2020, оставленном в силе постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.04.2021.

ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами, располагающимися на территории Нижегородской области, при этом задолженность за коммунальные услуги граждан, являющаяся предметом Торгов, образовалась у жителей Московской области Волоколамского городского округа. Наличие возможности, в соответствии с имеющейся лицензией, у ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Нижегородской области, не имеет значения, поскольку ООО «ПРОМЭНЕРГО ЛУКИНО» не отвечает требованиям ч.18 ст.155 Жилищного кодекса 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. АО «ВОЛОКГРАД» является вновь выбранной управляющей организацией, так как ее выбирали для управления многоквартирными домами, задолженность за коммунальные услуги жителей, которых выставлена на реализацию и именно она должна быть признана соответствующей требованиям, указанным в извещении о проведении торгов (п.18 ст.155 Жилищного кодекса РФ).

На основании изложенного прошу:

1. признать организатора Торгов ООО "Аукционторг", нарушившим требования п.12 ст.110 Закона о банкротстве при проведении Торгов;
2. выдать организатору Торгов ООО "Аукционторг", предписание об отмене протоколов, составленных при проведении Торгов.

Приложение в 6 экз. на 19 л.

Генеральный директор



О.В. Поляков