

Управление Федеральной антимонопольной службы  
по г. Москве  
Мясницкий пр., 4, стр. 1, Москва

**Заявитель:**

**ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ПАРТНЕРСТВО "АЛЕКС ПАРК"**

в лице представителя по доверенности  
690002, ПРИМС  
ПРОСИ

**Лицо, действия которого обжалуются:**

Организатор торгов - ООО «ОРГТОРГ»  
ОГРН 1197746188254,  
ИНН 7704482642,  
КПП 770501001,

адрес: 119019, г. Москва, Нащокинский переулок, д.12, стр. 1, Офис 8

### **ЖАЛОБА НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ**

Сообщением №6665836 от 28.05.2021, опубликованном в ЕФРСБ, организатор торгов - ООО «ОРГТОРГ» (ОГРН 1197746188254, ИНН 7704482642, КПП 770501001, Сайт в интернете - www.orgtorgpro.com, e-mail: orgtorgpro@gmail.com, адрес: 119019, г. Москва, Нащокинский переулок, д.12, стр. 1, Офис 8, тел. 8-495-155-35-95), действующее по поручению конкурсного управляющего (КУ)

Нащокинский пер., д. 12, стр. 1, каб. 7), действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 30.07.2020 г. по делу № А40-80043/19-95-94, сообщил о проведении открытых торгов в форме публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества должника Общества с ограниченной ответственностью «Эскорт-Центр» (ОГРН 1147748137998, ИНН 7730002050, адрес: 121087, г. Москва, Багратионовский пр-д, д. 7, корп. 20В) – далее «Должник», ООО «Эскорт-Центр», а именно: административное здание, нежилое, общая площадь 1 226,5 кв. м., кад. №: 77:07:0005002:1024, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4, корпус 7; в т.ч. право собственности на земельный участок кад. № 77:07:0005002:32, общей площадью 3 054 кв. м. (Лот №1).

Начальная продажная стоимость на торгах в форме публичного предложения составляет: Лот №1 - 295 664 400,00 руб., без НДС. Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 20% (Без НДС) от начальной цены лота действующей на момент подачи заявки на участие в торгах, который должен быть зачислен в срок до окончания приема заявок на определенном периоде (ценовом интервале)

Периоды приема заявок на участие и предложений о цене, размер снижения цены устанавливаются согласно графику (цены в графике указаны в % по отношению к начальной цене лота на торгах посредством публичного предложения):

с 10:00 31.05.2021 по 19:00 02.06.2021 - 100%;  
с 10:00 03.06.2021 по 19:00 05.06.2021 - 85%;  
с 10:00 06.06.2021 по 19:00 08.06.2021 - 70%;  
с 10:00 09.06.2021 по 19:00 11.06.2021 - 55%;  
с 10:00 12.06.2021 по 19:00 14.06.2021 - 40%;  
с 10:00 15.06.2021 по 19:00 17.06.2021 - 25%;  
с 10:00 18.06.2021 по 19:00 20.06.2021 - 10%;  
с 10:00 21.06.2021 по 19:00 23.06.2021 - 5% - минимальная цена (цена отсечения).

ХП «Алекс Парк» перечислило денежные средства в размере 14 783 220 руб. 00 коп. в счет задатка для участия в торгах ООО «ОРГТОРГ» платежным поручением №297 от 17.06.2021 и подало заявку на участия в торгах №0004701 по лоту №1, которая была зарегистрирована 17 июня 2021 года в 17:50, т.е. на шестом периоде проведения торгов.

Протоколом №3848-1 «О результатах проведения открытых торгов по лоту № 1» от 17 июня 2021 года, подписанный организатором торгов 17 июня 2021 года в 18:33, организатор торгов - ООО «ОРГТОРГ» отменил торги по лоту публичного предложения в электронной форме и указал следующую причину: *Торги отменены по поручению конкурсного управляющего.*

Сообщением № 6847081 от 17 июня 2021 года, опубликованным в ЕФРСБ, организатор торгов - ООО «ОРГТОРГ» (ОГРН 1197746188254, ИНН 7704482642, КПП 770501001, Сайт в интернете - [www.orgtorgpro.com](http://www.orgtorgpro.com), e-mail: [orgtorgpro@gmail.com](mailto:orgtorgpro@gmail.com), адрес: 119019, г. Москва, Нащокинский переулоч, д.12, стр. 1, Офис 8, тел. 8-495-155-35-95), действующее по поручению конкурсного управляющего (КУ)

0

а

Арбитражного суда города Москвы от 30.07.2020 г. по делу № А40-80043/19-95-94, сообщил, что открытые электронные торги в форме публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене (сообщ. № 76010057334 в газете «Коммерсантъ» № 91 стр. 198 от 29.05.2021 г.) по продаже имущества должника Общества с ограниченной ответственностью «Эскорт-Центр» (ОГРН 1147748137998, ИНН 7730002050, адрес: 121087, г. Москва, Багратионовский пр-д, д. 7, корп. 20В) – далее «Должник», ООО «Эскорт-Центр», проводившиеся с 10:00 31.05.2021 на электронной площадке ООО «Тендерные технологии» (ОГРН 1116195000679, ИНН 6163106163), по адресу в сети Интернет: <http://bankrupt.tender.one/> по Лоту № 1 (код торгов 3848) отменены по поручению конкурсного управляющего.

Полагаю действия организатора торгов по отмене торгов незаконными и подлежащим отмене протокола №3848-1 «О результатах проведения открытых торгов по лоту № 1» от 17 июня 2021 года, обязанности организатором торгов провести подведение итогов и определить победителя торгов по следующим основаниям:

Как отмечено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

При этом, любые торги должно отличать неукоснительное соблюдение их организатором прав участников, принципов прозрачности, недопустимости злоупотребления правом, а равно соблюдение сроков осуществления тех или иных действий.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор

открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса (пункт 4 статьи 448 ГК РФ).

Установленная приведенной нормой обязанность организатора торгов своевременно отказываться от проведения конкурентной процедуры, очевидно, в качестве одной из целей преследует удовлетворение и интересов участников и потенциального победителя: такие лица теряют меньше в зависимости от своевременного осведомления об изменении конъюнктуры на рынке. Кроме того, победитель вправе рассчитывать на то, что должен получить при добросовестном поведении организатора торгов, а потому должен быть осведомлен об изменении статуса торгов до подведения их итогов.

В соответствии с ч. 4 ст. 139 Закона о банкротстве право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

По смыслу приведенных положений и в совокупности с ч. 4 ст. 448 ГК РФ, организатор торгов не вправе отказаться от проведения торгов в случае, если на дату принятия решения об их отмене поступила заявка от участника.

Такой правовой подход в полной мере согласуется с установленным ГК РФ (ч. 1 ст. 10) запретом на злоупотребление правом: отказ от проведения торгов при осведомленности организатора о поступлении заявки может рассматриваться в качестве нежелания организатора иметь в составе участников конкретное лицо и (или) заключать с ним договор.

Согласно ч.1. ст. 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Своими действиями организатор торгов намеренно причинил вред ХП «Алекс Парк», злоупотребив правом, отменив торги до момента подведения итогов торгов, тем самым исключив возможность участия ХП «Алекс Парк» в торгах.

Решение об отказе от проведения торгов в нарушение положений Закона о банкротстве было принято организатором торгов после поступления заявки ХП «Алекс Парк».

Никакие цели, как то: изменение конъюнктуры, нежелание видеть среди участников торгов конкретное лицо, - не могут служить основанием для отступления от предусмотренного гражданским законодательством порядка их проведения. Отказ от проведения торгов после поступления заявок недопустим.

Таким образом, организатор торгов (конкурсный управляющий) вправе отказаться от проведения торгов в форме публичного предложения до получения первой заявки на участие в торгах. Изложенная правовая позиция согласуется с определением Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2016 N 308-ЭС15-19289.

Фактически действия организатора торгов основаны на безосновательном отсечении ХП «Алекс Парк» от участия в конкурентной процедуре и нежелании сотрудничества с названным обществом.

Способы защиты гражданских прав предусмотрены ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и заявитель свободен в выборе надлежащего способа защиты нарушенного (оспариваемого) права.

Компенсация прямого ущерба, предусмотренная ст. 448 ГК РФ, противоречит правовой природе юрисдикционной защиты нарушенных прав и свободе в выборе способа защиты (ст. ст. 11, 12 ГК РФ), что, в свою очередь, направлено на умаление регулятивной функции антимонопольного

контроля торгов, которая, при наличии рассматриваемых нарушений, является наиболее эффективной, поскольку позволяет оперативно восстановить нарушенные права лица, незаконно исключенного из конкурентной процедуры.

Процедура рассмотрения жалоб участников закупок по Закону о закупках предусмотрена статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции).

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам названной статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе, 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 июля 2011 года N 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.

В силу 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 установленных 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.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 3 Федерального закона от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

#### **ПРОШУ:**

1. В порядке ч. 18, 19 статьи 18.1 ФЗ «Закона о защите конкуренции» приостановить торги до рассмотрения настоящей жалобы по существу.
2. Признать настоящую жалобу обоснованной и выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.