

**В УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО
РЕСПУБЛИКЕ АДЫГЕЯ**

Адрес: 385000, Республика Адыгея, г. Майкоп,
ул. Ленина, 40
Телефон/факс: (8772)57-05-22

ЗАЯВИТЕЛЬ:
УЧРЕЖДЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"КРАСНОДАРСКИЙ АВИАЦИОННО-
СПОРТИВНЫЙ КЛУБ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ
ОБЩЕСТВЕННО-ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ "ДОБРОВОЛЬНОЕ
ОБЩЕСТВО СОДЕЙСТВИЯ АРМИИ,
АВИАЦИИ И ФЛОТУ РОССИИ"

Реквизиты:

ИНН 0106002992 КПП 010701001

ОГРН 1020100823049 ОКПО 46007415

Юридический адрес: 385130, Республика Адыгея,
Тахтамукайский р-н, пос. Энем, ул. Сивачева, 123

Почтовый адрес (для отправки корреспонденции):
350020, г. Краснодар, ул. Брянская, д. 6, офис 504

Тел.: (861) 224-63-66 факс: (861) 215-20-20

эл. почта: kr_ask@mail.ru

ОТВЕТЧИК:

Конкурсный управляющий ООО «ЦДА» (127276,
г. Москва, ул. Ботаническая М., д. 24А, строение
1, помещение 6, ОГРН 1097746509860, ИНН
7715771734) Степанов Алексей Александрович
(ИНН 890305131279, СНИЛС 075-416-600-61),
член Союза «МЦАУ» (150040, г. Ярославль, ул.
Некрасова, д. 39 Б, ИНН 7604200693, ОГРН
1117600001419, № 0034), действующий на
основании Решения Арбитражного суда г. Москвы
от 16 ноября 2017 года по делу № А40-180786/17-
174-272

Жалоба на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов имуществом ООО "ЦДА" путем публичного предложения.

Адрес сайта, на котором размещена информация о вышеуказанных торгах:

Сообщение №8217452 – Федресурс -

<https://fedresurs.ru/bankruptmessage/B6466846ACB6B26A93349A51C98C61E4>



Нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в выставлении на торги участка, находящегося в аресте. Так:

на момент размещения Объявления о проведении торгов 15.01.2022 г., в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116004:1, общей площадью 926663 кв. м., почтовый ориентир: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Энем (северная сторона) аэродром, велись, и по настоящее время ведутся судебные споры: В Арбитражном суде р. Адыгея (дело № А01-3859/2020); Приняты обеспечительные меры в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116004:1, общей площадью 926663 кв. м., почтовый ориентир: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Энем (северная сторона) аэродром, в виде запрета Управлению Росреестра на осуществление регистрационных действий с указанным земельным участком; в Арбитражном суде р. Адыгея (дело № А01-4470/2021); Приняты обеспечительные меры в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116004:1, общей площадью 926663 кв. м., почтовый ориентир: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Энем (северная сторона) аэродром, в виде запрета на осуществления каких-либо действий на передачу прав по указанному земельному участку и запрету Управлению Росреестра на осуществление регистрационных действий с указанным земельным участком.

Так, нарушаются права Заявителя, а именно: УЧРЕЖДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "КРАСНОДАРСКИЙ АВИАЦИОННО-СПОРТИВНЫЙ КЛУБ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ "ДОБРОВОЛЬНОЕ ОБЩЕСТВО СОДЕЙСТВИЯ АРМИИ, АВИАЦИИ И ФЛОТУ РОССИИ", ИНН 0106002992, выражающемся в неверном определении границ земельного участка (их неопределенности, ввиду чего ведутся судебные разбирательства в рамках дел № А01-3859/2020 и № А01-4470/2021, являющихся не оконченными), в связи с чем происходит наложение границ земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116004:1, общей площадью 926663 кв. м., почтовый ориентир: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Энем (северная сторона) аэродром, являющегося предметом торгов, с земельным участком с кадастровым номером 01:05:3116004:21, находящимся в постоянном (бессрочном) пользовании у Заявителя настоящей Жалобы.

В соответствии со статьей 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) основной целью судопроизводства в арбитражном суде является защита нарушенных или оспариваемых прав и охраняемых законом интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность. Это предполагает не только возможность для заинтересованного лица обратиться в суд за защитой нарушенного или оспариваемого права или охраняемого законом интереса, но и реальность исполнения вступившего в законную силу судебного акта.

Одним из видов правовых гарантий реальности исполнения в будущем вступившего в законную силу судебного акта и предотвращения причинения значительного ущерба лицу, обратившемуся за судебной защитой своих прав и законных интересов, являются обеспечительные меры, регламентированные главой 8 АПК РФ.

В силу части 1 статьи 90 АПК РФ арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, и иного лица может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры).

Обеспечительные меры допускаются на любой стадии процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе

если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации, а также в целях предотвращения значительного ущерба заявителю (часть 2 статьи 90 АПК РФ).

В соответствии с пунктом 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 55 "О применении арбитражными судами обеспечительных мер" (далее - постановление Пленума № 55) *арбитражный суд принимает меры, предусмотренные главой 8 АПК РФ, для обеспечения прав и интересов заявителя имущественного или неимущественного характера в целях предупреждения причинения материального либо нематериального вреда в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.*

При применении обеспечительных мер суд исходит из того, что в соответствии с частью 2 статьи 90 АПК РФ *обеспечительные меры допускаются в случае наличия одного из следующих оснований: если принятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта; в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю. Затруднительный характер исполнения судебного акта либо невозможность его исполнения могут быть связаны с отсутствием имущества у должника, действиями, предпринимаемыми для уменьшения объема имущества. В целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю обеспечительные меры могут быть направлены на сохранение существующего состояния отношений между сторонами (пункт 9 постановления Пленума № 55).*

Исходя из смысла части 2 статьи 90 АПК РФ и рекомендаций пункта 9 постановления Пленума № 55, арбитражный суд удовлетворяет заявление о применении обеспечительных мер, если имеются доказательства, подтверждающие наличие хотя бы одного из оснований, предусмотренных частью 2 статьи 90 АПК РФ.

Судом установлено, что требования истца об установлении границ земельного участка мотивированы тем, что земельный участок с кадастровым номером 01:05:3116004:21, находящийся в постоянном (бессрочном) пользовании у истца, частично накладывается на земельный участок с кадастровым номером 01:05:3116004:1 и полностью накладывается на земельный участок с кадастровым номером 01:05:3116004:12.

В обоснование заявления о принятии обеспечительных мер истец указывает на то, что право аренды ООО «ЦДА» на земельный участок с кадастровым номером 01:05:3116004:1 выставлено арбитражным управляющим в рамках процедуры банкротства юридического лица на торги.

Таким образом, в данном случае обеспечение обусловлено необходимостью предотвратить негативные последствия, которые могут наступить в случае перехода права аренды на земельный участок с кадастровым номером 01:05:3116004:1.

Исходя из изложенного, заявленная истцом обеспечительная мера в виде запрета Управлению Росреестра совершать регистрационные действия, непосредственно связана с предметом спора, соразмерна искомым требованиям и направлена на сохранение положения (status quo), существовавшего до момента обращения истца в арбитражный суд, необходима и достаточна для обеспечения исполнения судебного акта, пока не будет доказано обратное.

Учитывая вышесказанное, суд пришел к выводу о соответствии заявления Истца о принятии обеспечительных мер требованиям статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и наличии оснований к их принятию.

Учитывая вышесказанное, Конкурсный управляющий ООО «ЦДА» (127276, г. Москва, ул. Ботаническая М., д. 24А, строение 1, помещение 6, ОГРН 1097746509860, ИНН 7715771734) Степанов Алексей Александрович (ИНН 890305131279, СНИЛС 075-416-600-61) нарушил права Заявителя, выставив спорный земельный участок на торги, не указав

информации, которая является существенной и важной для потенциального покупателя – победителя торгов, а именно – земельный участок, в границах которого размещена информация на торгах, изменит конфигурацию, характеристики, размеры и в конечном итоге цену, о чем не сообщено в Объявлении о проведении торгов (Сообщение №8026600 от 15.01.2022) и Сообщении о результатах торгов (Сообщение №8217452 от 15.02.2022), что является грубым нарушением порядка проведения торгов.

Также, по нашему мнению, нарушена процедура проведения торгов, а именно – Лот 1 был продан на 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов рублей) дешевле первоначальной цены в 46 881 111,66, при том, что срок, по истечению которого снижается начальная цена лота на величину снижения, составляет: первые 7 (семь) календарных дней приема заявок (период проведения торгов, этап снижения цены) – начальная цена не снижается; следующие 7 (семь) календарных дней приема заявок (включительно) – снижается на 10% от начальной цены лота установленной на предыдущем временном интервале торгов; следующие 7 (семь) календарных дней приема заявок (включительно) – снижается на 10% от цены, установленной на предыдущем временном интервале торгов, в связи с чем сумма снижения на дату продажи составляла бы всего на 1 000 000,00 рублей дешевле первоначальной цены.

В соответствии с частью 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 июля 2011 года № 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 соответствии с частью 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 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.

Антимонопольный контроль торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, делегирован антимонопольным органам (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 17974/13).

Согласно пункту 3 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон 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 Закона о банкротстве.*

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2010 № 54 утвержден Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Порядок

проведения открытых торгов), Требования к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядок подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям.

В соответствии с частью 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с частью 18 статьи 110 Закона о банкротстве в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве. Начальная цена продажи предприятия на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной в соответствии с Законом о банкротстве на первоначальных торгах.

Согласно части 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, и в печатном органе по месту нахождения должника.

Согласно части 4 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Таким образом, если торги и повторные торги по продаже имущества должника в форме аукциона признаны несостоявшимися, то продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Согласно части 4 статьи 139 Закона о банкротстве при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

В соответствии с сообщением о проведении Торгов, опубликованным в сети Интернет на сайте по адресу <http://bankrupt.centerr.ru/>, Конкурсный управляющий объявляет о проведении торгов по продаже имущества (Публичное предложение, Закрываая форма подачи предложений о цене) Общества с ограниченной ответственностью «ИЦА», ИНН:7715771734, в рамках дела о банкротстве А40-180786/2017-174-272, а именно:

Лот №1: Права аренды на земельный участок, общей площадью 27 282 кв. м.; кадастровый номер: 01:05:3116006:290; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объектов сельхозавиации, а также иных целей не противоречащих целевому назначению участка. Срок аренды земельного участка с 26.01.2015 г. по 26.01.2064 г. Адрес: Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, пгт. Энем, район аэродрома, участок № 1. 2. Права аренды на земельный участок, общей площадью 27 245 кв. м.; кадастровый номер: 01:05:3116004:279; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объектов сельхозавиации, а также иных целей не противоречащих целевому назначению участка. Срок аренды земельного участка с 20.11.2014 г. по 20.11.2063 г. Адрес: Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, пгт. Энем, район аэродрома, участок № 2. 3. Права аренды на земельный участок, общей площадью 926 663 кв. м.; кадастровый номер: 01:05:3116004:0001; категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Срок аренды земельного участка с 01.07.2011 г. по 30.06.2060 г. Адрес: Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, пгт. Энем (северная сторона) аэродром, расположенный в границах участка для эксплуатации производственных помещений. 4. Блок-комната под литером «Г18», площадь: общая 12,4 кв.м., кадастровый номер: 01:05:3116004:236, адрес (местоположение): РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. Энем-1, аэропорт. 5. Блок-комната под литером «Г19», площадь: общая 12,4 кв.м., кадастровый номер: 01:05:3116004:237, адрес (местоположение): РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. Энем-1, аэропорт. 6. Бокс гаража, площадь: общая 893,3 кв.м., кадастровый номер: 01:05:0100001:512, адрес (местоположение): РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. ГТ Энем, аэропорт. 7. Взлетная площадка (сооружение 28): кадастровый номер:01:05:0100001:441, адрес (местоположение): РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. ГТ Энем, аэропорт. 8. Здание СНУС под литером «Г2», площадь: 69,5 кв. м., кадастровый номер: 01:05:3116004:227, адрес (местоположение): РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. Энем -1, аэропорт. 9. Места стоянок (сооружения 21, 23, 24, 25, 26), кадастровый номер: 01:05:0100001:667, адрес (местоположение): РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. ГТ Энем, аэропорт. 10. Места стоянок для трудоемких работ, кадастровый номер: 01:05:0100001:664, адрес (местоположение): РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. ГТ Энем, аэропорт. 11. Места стоянок-7, кадастровый номер: 01:05:0100001:439, адрес (местоположение): РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. ГТ Энем, аэропорт. 12. Места стоянок-2 (сооружения 22), кадастровый номер: 01:05:0100001:440, адрес (местоположение): РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. ГТ Энем, аэропорт. 13. Скважина разведочно-эксплуатационная, инвентарный номер: 79:230:002:00021400:8030, кадастровый или (условный номер) 01:05:31 16 004:0001:79:230:002:000021400:8030, кадастровый номер: 01:05:0100001:438, адрес (местоположение): РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Энем, аэропорт.

Торги состоятся в электронной форме на электронной торговой площадке Центра реализации.

Согласно пояснениям Заявителя в соответствии со сведениями, указанными в кадастровом паспорте земельного участка, установлены обременения на земельном участке с кадастровым номером 01:05:3116004:1.

При этом в публикации о проведении Торгов не указаны обременения в виде ареста и не раскрыта информация о характере и причине наложение ареста.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Учитывая вышеизложенное, Конкурсный управляющий ООО «ЦДА» (127276, г. Москва, ул. Ботаническая М., д. 24А, строение 1, помещение 6, ОГРН 1097746509860, ИНН 7715771734) Степанов Алексей Александрович (ИНН 890305131279, СНИЛС 075-416-600-61) нарушил права Заявителя, выставив спорный земельный участок на торги, не раскрыв информации о характере и причине наложения ареста, которая является существенной и важной для потенциального покупателя – победителя торгов, а именно – земельный участок, в границах которого размещена информация на торгах, изменит конфигурацию, характеристики, размеры и в конечном итоге цену, о чем не сообщено в Объявлении о проведении торгов (Сообщение №8026600 от 15.01.2022) и Сообщении о результатах торгов (Сообщение №8217452 от 15.02.2022), что является грубым нарушением порядка проведения торгов.

Кроме того, Лот продан за сумму, гораздо меньшую, чем первоначальная цена.

На основании вышеизложенного, в соответствии с действующим законодательством РФ,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной, исследовать доводы, изложенные в настоящей Жалобе;
2. Признать в действиях организатора торгов – Конкурсного управляющего ООО «ЦДА» (127276, г. Москва, ул. Ботаническая М., д. 24А, строение 1, помещение 6, ОГРН 1097746509860, ИНН 7715771734) Степанова Алексея Александровича (ИНН 890305131279, СНИЛС 075-416-600-61), члена Союза «МЦАУ» (150040, г. Ярославль, ул.

Некрасова, д. 39 Б, ИНН 7604200693, ОГРН 1117600001419, № 0034), действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 16 ноября 2017 года по делу № А40-180786/17-174-272, незаконными, противоречащими действующим правилам и нормам по проведению торгов;

3. Выдать Предписание об устранении нарушений законодательства о проведении обязательных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации торгов, в связи с тем, что выявленные нарушения повлияли на результаты осуществления торгов.

Приложения:

1. Объявление о проведении торгов (Сообщение №8026600 от 15.01.2022);
2. Сообщение о результатах торгов (Сообщение №8217452 от 15.02.2022);
3. Протокол об определении участников торгов по лоту №1 (Публичное предложение №69213) от 13.02.2022 г.;
4. Протокол №69213-1 о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 (Публичное предложение №69213) от 13.02.2022 г.;
5. Определение АС Республики Адыгея о принятии обеспечительных мер от 20.11.2020 года по делу № А01-3859/2020 в отношении з/у с кадастровым номером 01:05:3116004:1;
6. Определение АС Республики Адыгея о принятии обеспечительных мер от 22.12.2021 года по делу № А01-4470/2021 в отношении з/у с кадастровым номером 01:05:3116004:1.
7. Доверенность в ИАСК от 01.03.2021.

Подпись заявителя

