



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
(РОСИМУЩЕСТВО)**

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ В
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630004, г. Новосибирск, ул. Революции, 38
Тел.: (383) 218-82-05, факс: 218-88-40
e-mail: tu54@rosim.ru

14.09.2016 № *127-7240/06*

На № _____ от _____

О направлении информации

Уважаемый Вячеслав Александрович!

Исходя из протокольных решений, принятых на совещании 23.08.2016 по ситуации в отношении объектов, расположенных в р.п. Краснообск, принадлежавших на праве хозяйственного ведения ГУП ЖКХ СО РАСХН и реализованных в рамках процедуры конкурсного производства указанного предприятия (здание оздоровительного комплекса №16 – «баня», здание 4РММ – «прачечная»), с учетом информации ГУ МЧС России по Новосибирской области, изложенной в письме от 05.09.2016 №1095-1-21, ТУ Росимущества в Новосибирской области (далее – Территориальное управление) направляет следующую информацию.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 23.06.2009 по делу №А45-16166/2008 ГУП ЖКХ СО РАСХН признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Помощнику депутата
Совета депутатов Новосибирского
района Новосибирской области
Мальцевой О.Д.

Воропаеву В.А.

630501, Новосибирская область,
Новосибирский район
п. Краснообск, д. 8, кв. 85

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 20.08.2012 конкурсным управляющим должника утвержден Горский Илья Владимирович.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 14.06.2016 процедура конкурсного производства продлена до 28.09.2016.

В силу действия норм права, закрепленных в статьях 126 и 129 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции от 28.04.2009, действовавшей на момент открытия конкурсного производства в отношении ГУП ЖКХ СО РАСХН), с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства:

- прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия;

- полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия осуществляет конкурсный управляющий с даты его утверждения и до прекращения производства по делу о банкротстве, в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены Законом о банкротстве.

Исходя из положений, установленных главой III.1 Закона о банкротстве, **Территориальное управление как собственник имущества должника, не входит в круг лиц, уполномоченных подавать заявления об оспаривании сделок должника.**

На основании проведенного Территориальным управлением анализа о возможности оспаривания торгов по продаже здания оздоровительного комплекса №16 (баня) и здания 4РММ (прачечная) сообщается следующее.

Статьей 2 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ, Закон о банкротстве) установлено, что конкурсное производство –

процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

В соответствии со статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой VII Закона о банкротстве.

Согласно статье 131 Закона о банкротстве, все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве.

Как следует из статьи 134 Закона о банкротстве (в редакции, действовавшей на момент открытия конкурсного производства), социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, а также иные объекты, продажа которых в соответствии с законодательством Российской Федерации должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, продаются в порядке, установленном статьей 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ.

Обязательными условиями конкурса по продаже указанных объектов являются обязательства покупателей обеспечивать надлежащее содержание и использование указанных объектов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств.

После проведения конкурса **орган местного самоуправления** заключает с покупателем социально значимых объектов соглашение об исполнении условий конкурса.

В случае существенного нарушения или неисполнения покупателем социально значимых объектов соглашения об исполнении условий конкурса

указанные соглашение и договор купли-продажи социально значимых объектов подлежат расторжению судом на основании заявления **органа местного самоуправления.**

В случае расторжения судом указанных соглашения и договора купли-продажи социально значимых объектов такие объекты подлежат **передаче в собственность муниципального образования,** а денежные средства, выплаченные по договору купли-продажи социально значимых объектов, возмещаются покупателю за счет местного бюджета.

Социально значимые объекты, не проданные в порядке, установленном пунктом 4 статьи 134, подлежат передаче **в муниципальную собственность соответствующего муниципального образования в лице органов местного самоуправления,** о чем конкурсный управляющий уведомляет указанные органы.

Исходя из приведенных положений Закона о банкротстве, можно сделать вывод о том, что органы местного самоуправления являются заинтересованными лицами по отношению к социально значимым объектам в составе имущества должника, поскольку продажа таких объектов влияет на их права (передача социально значимых объектов в собственность муниципального образования в случаях, предусмотренных Законом о банкротстве) и обязанности (возмещение денежных средств за счет местного бюджета в установленных случаях, заключение соглашения об исполнении условий конкурса с победителем конкурса при продаже объектов).

На совещании, состоявшемся в Территориальном управлении 23.08.2016, депутатами Совета депутатов р.п. Краснообск Новосибирской области и депутатами Совета депутатов Новосибирского района Новосибирской области озвучена позиция, согласно которой, здание оздоровительного комплекса №16 (баня) и здание 4РММ (прачечная), являются социально значимыми объектами, должны использоваться по назначению для нужд жителей р.п. Краснообск и, соответственно, реализовываться в ходе конкурсного производства на условиях конкурса.

Вместе с тем, согласно сведениям, опубликованным на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru> (далее – ЕФРСБ), указанные объекты проданы на торгах без проведения конкурса:

- здание № 16 (Оздоровительный комплекс) продан как лот №3 (дата завершения аукциона 26.11.2015, информационное сообщение № 839627 об итогах аукциона опубликовано на сайте ЕФРСБ 02.12.2015);

- здание 4РММ (Прачечная) продано в составе лота №2 (дата завершения аукциона 08.04.2015, протокол о результатах аукциона опубликован 21.05.2015 – сообщение № 606216, аукцион по лоту № 2 признан не состоявшимся, договор купли-продажи заключен с единственным участником на основании пункта 17 статьи 110 Закона о банкротстве).

Таким образом, если здание № 16 (баня) и здание 4РММ (прачечная) действительно являются социально значимыми объектами, то их реализация прошла в ходе процедуры банкротства ГУП ЖКХ СО РАСХН без соблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 ГК РФ.

Вместе с тем, при квалификации договоров купли-продажи, заключенных по результатам торгов здания №16 (баня) и здания 4РММ (прачечная), в качестве оспоримых или ничтожных сделок, что влияет на срок исковой давности по оспариванию соответствующих договоров, уместно руководствоваться выводами, изложенными в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.03.2015 №Ф07-7987/09 по

делу №А13-2004/2008, исходя из которых сделки по продаже здания №16 (баня) и здания 4РММ (прачечная) могут квалифицироваться как ничтожные и срок исковой давности по требованию о признании оспариваемых сделок недействительными будет составлять три года.

В силу статьи 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 арбитражного процессуального кодекса (далее – АПК РФ), дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ.

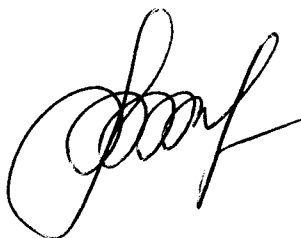
По смыслу, вытекающему из пункта 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 №63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» следует, что заинтересованное лицо вправе предъявить в рамках дела о банкротстве по правилам главы III.1 Закона о банкротстве требование о признании недействительными торгов по продаже имущества должника.

Заинтересованным лицом в отношении здания № 16 (баня) и здания 4РММ (прачечная), по мнению Территориального управления, как указывалось выше, является администрация р.п. Краснообск.

На основании изложенного, Территориальное управление полагает, что заявление о признании недействительными торгов по продаже здания № 16 (баня) и здания 4РММ (прачечная) может быть подано администрацией р.п. Краснообск в арбитражный суд Новосибирской области в рамках дела №А45-16166/2008 о банкротстве ГУП ЖКХ СО РАСХН.

Приложение: копия протокола совещания от 23.08.2016 на 3 л.

Заместитель руководителя



И.В. Гусева

Фололеева Наталья Александровна
(383) 218-88-76

Отдел корпоративного управления, приватизации и продажи государственного имущества

Мальцева Ольга Дмитриевна

депутат Совета депутатов
Новосибирского района
Новосибирской области

Воропаев Вячеслав Александрович

помощник депутатов Совета
депутатов р.п. Краснообск
Новосибирской области и депутатов
Совета депутатов Новосибирского
района Новосибирской области

Повестка дня:

- обсуждение вопросов, обозначенных в обращениях депутатов Совета депутатов р.п. Краснообск Новосибирской области и депутатов Совета депутатов Новосибирского района Новосибирской области в отношении объектов, расположенных в р.п. Краснообск («баня», «прачечная»), принадлежавших на праве хозяйственного ведения ГУП ЖКХ СО РАСХН и реализованных в рамках процедуры конкурсного производства указанного предприятия.

Совещание открыла И.В. Гусева, озвучила вопрос повестки дня, предварительные итоги работы, проведенной ТУ Росимущества в Новосибирской области по соответствующим обращениям депутатов, кратко напомнила хронологию событий по реализации объектов «баня» и «прачечная» (здание №16 Оздоровительный комплекс и здание 4РММ).

С учетом озвученной информации, которая также направлялась депутатам в письменном виде в ответ на их обращения, депутатам предложено обозначить свою позицию по рассматриваемому вопросу, четко сформулировать цели, своё видение ситуации и дальнейшие намерения по данному направлению.

Депутатами Совета депутатов р.п. Краснообск Новосибирской области и депутатами Совета депутатов Новосибирского района Новосибирской области озвучены доводы, ранее изложенные в обращениях и краткая информация о р.п. Краснообск в части, касающейся обсуждения. На обозрение представлена техническая документация, относящаяся, по словам депутатов, к рассматриваемым объектам, материалы фотофиксации разных лет.

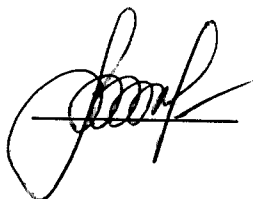
О.Ю. Соловьева пояснила участникам совещания основные моменты, касающиеся отнесения тех или иных объектов к объектам гражданской обороны, довела до сведения присутствующих принципиальную разницу между понятиями «объект гражданской обороны» и иными смежными понятиями, озвучила нормативно-правовую базу, регулирующую соответствующий вопрос.

Далее совещание продолжилось в форме обсуждения, уточняющих вопросов, объяснения основополагающих принципов и норм законодательства, неразрывно связанных с обсуждаемыми вопросами в привязке к хронологии событий, внесением дополнений в части имеющейся у участников совещания информации, полезной для полного и всестороннего рассмотрения вопроса повестки дня.

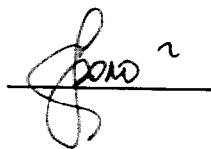
По результатам совещания принято решение:

1. ТУ Росимущества в Новосибирской области проанализировать возможность оспаривания торгов по продаже объектов («баня», «прачечная») с точки зрения действующего законодательства и фактических обстоятельств, известных участникам совещания и подтвержденных соответствующим образом (доказательная база). Определить круг лиц, уполномоченных на совершение соответствующего действия. Результаты сообщить депутатам.

2. Депутатам Совета депутатов р.п. Краснообск Новосибирской области и депутатам Совета депутатов Новосибирского района Новосибирской области принять к сведению полученные от ТУ Росимущества в Новосибирской области пояснения при определении направления дальнейшей деятельности по обозначенному вопросу.



Председатель совещания
И.В. Гусева



Секретарь совещания
Н.А. Фололеева