

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС19-25116

г. Москва

23 марта 2020 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Разумов И.В., изучив с материалами истребованного дела кассационную жалобу Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области (далее – администрация) на определение Арбитражного суда Московской области от 25.03.2019, постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2019 и Арбитражного суда Московского округа от 30.09.2019 по делу № А41-69192/2013 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «РИК» (далее – должник),

### у с т а н о в и л :

администрация обратилась в суд с заявлением о признании недействительными торгов по продаже имущества должника (лот № 2), оформленных протоколом от 20.09.2018, а также договора купли-продажи, заключенного 25.09.2018 с победителем этих торгов – индивидуальным предпринимателем Селивановым А.Ю. Кроме того, администрация просила применить последствия недействительности договора купли-продажи.

Определением Арбитражного суда Московской области от 25.03.2019, оставленным без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2019 и Арбитражного суда Московского округа от 30.09.2019, заявление администрации оставлено без удовлетворения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация просит отменить определение и постановления судов первой, апелляционной инстанций и округа, направив обособленный спор на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

При изучении доводов кассационной жалобы по материалам истребованного дела установлены основания для ее передачи на рассмотрение

Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Основанием для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Администрация полагает, что такого рода существенные нарушения норм права допущены судами трех инстанций.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено и из материалов дела следует, что должнику на праве собственности принадлежали нежилое здание с кадастровым номером 50:22:0020101:1207, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, улица Текстильщиков, строение 6А (далее – нежилое здание), и расположенный под этим зданием земельный участок с кадастровым номером 50:22:0020101:866.

Определением Арбитражного суда Московской области от 27.12.2013 возбуждено дело о банкротстве должника.

Решением суда от 13.10.2015 должник признан банкротом, в отношении него открыта процедура конкурсного производства.

Решением собрания кредиторов должника, оформленным протоколом от 12.01.2018, утвержден план продажи его имущества и имущественных прав. Протокол собрания кредиторов опубликован конкурсным управляющим в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 16.01.2018. Решение собрания кредиторов об утверждении плана продажи активов должника не оспорено.

Реализация имущества и имущественных прав должника осуществлена 20.09.2018 посредством проведения торгов (№ 5300-ОА3Ф) в форме открытого аукциона на электронной торговой площадке «Аукционный тендерный центр».

Нежилое здание и земельный участок вошли в состав лота № 2 и реализовывались совместно с оборудованием, находящимся в здании, и дебиторской задолженностью должника.

Победителем торгов признан индивидуальный предприниматель Селиванов А.Ю., с которым 25.09.2018 заключен договор купли-продажи имущества, вошедшего в состав лота № 2.

Полагая, что продажа нежилого здания и земельного участка осуществлена с нарушением требований закона, администрация с целью защиты интересов населения рабочего поселка Октябрьский городского округа Люберцы Московской области обратилась в суд с заявлением о признании торгов и договора купли-продажи недействительными, а также о применении последствий недействительности договора.

Обосновывая свое требование, администрация указала, что нежилое здание используется как центральный тепловой пункт и задействовано в системах

горячего водоснабжения и теплоснабжения шести многоквартирных домов, то есть является социально значимым объектом, в связи с чем его следовало реализовать посредством проведения торгов в форме конкурса (пункт 4 статьи 132 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). Администрация указала, что обязательным условием реализации нежилого здания должно стать заключение с органом местного самоуправления соглашения об использовании объекта в соответствии с его социальным назначением. При этом администрация обратила внимание судов, что должник, владевший нежилым зданием, имел статус единой теплоснабжающей организации, для которой Комитетом по ценам и тарифам Московской области устанавливались тарифы в сфере горячего водоснабжения и теплоснабжения, .

Признавая заявление администрации необоснованным, суды первой и апелляционной инстанций сочли, что она не подтвердила принадлежность спорного объекта к числу социально значимых, поскольку имущество учтено как нежилое здание, которое может быть приспособлено для использования в разных целях, в связи с чем не усмотрели нарушений порядка реализации имущества, а также чьих-либо прав и законных интересов.

С этим согласился окружной суд.

Выражая несогласие с выводами судов, администрация настаивает на том, что реализованное нежилое здание является социально значимым объектом, а торги следовало провести в форме конкурса с обязательным заключением соглашения с органом местного самоуправления.

Изложенные в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания и требуют проверки в судебном заседании, поэтому жалобу администрации следует передать на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

**о п р е д е л и л :**

кассационную жалобу Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **на 27 апреля 2020 года на 10 часов 00 минут**, в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.В. Разумов