

Хозяйство «Байкало-Сибирское». Почему десятки тысяч людей в Иркутском районе могут потерять свои земли и дома?

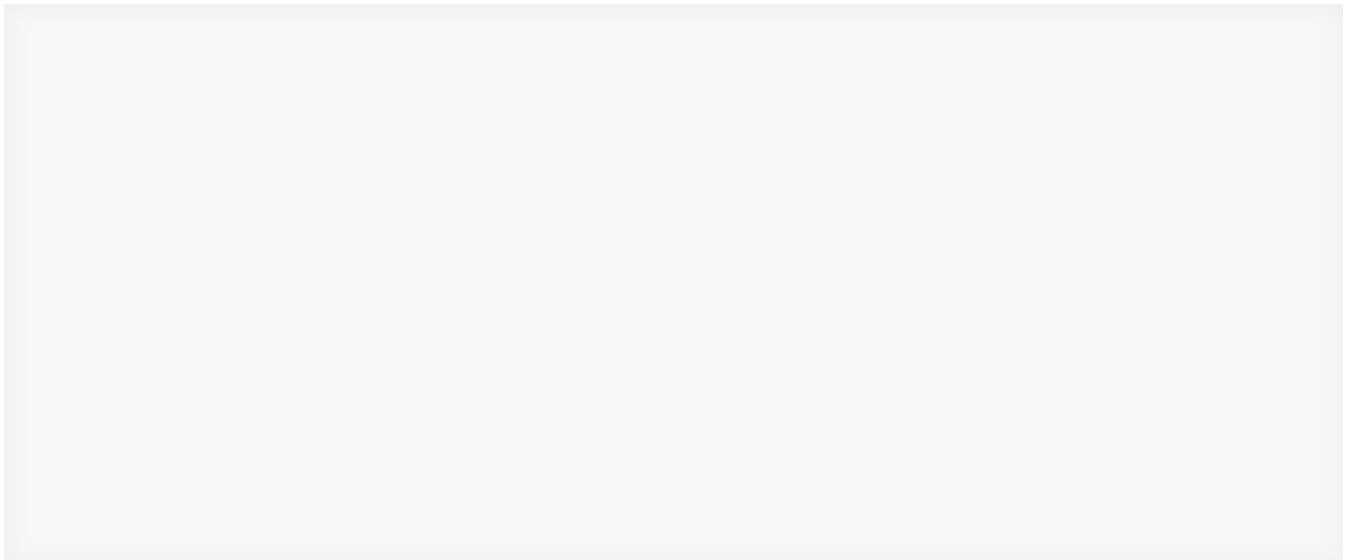
быстрорастущий, ведь численность за 10 лет увеличилась вдвое — с 80 до 162 тысяч человек. Одна из причин этого — близость города Иркутска, многие его жители переезжают в муниципальные образования района или СНТ/ДНТ. Так что из 162 тысяч, согласно статистике, 121 тысяча проживает именно в сельской местности. Это не деревни в традиционном понимании, а по сути продолжение Иркутска, такая «одноэтажная» столица Восточной Сибири. Земля в Иркутском районе считается «золотой», его часть прилегает к озеру Байкалу. В связи с этим цена участков на Байкальском тракте уже пытается пробить «потолок».

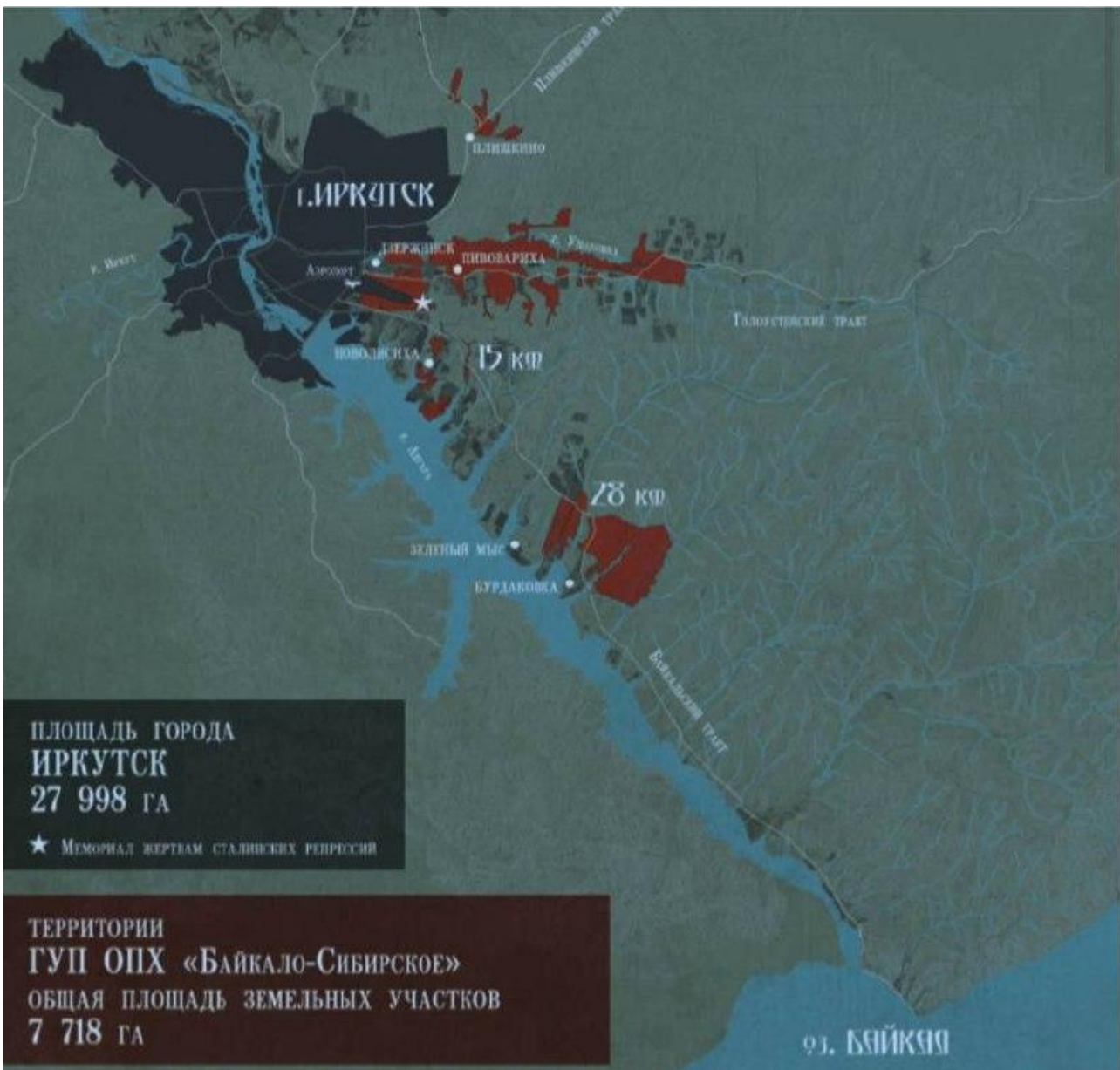
Есть и другие недостатки этой территории. Развитие инфраструктуры не поспевает за мигрантами. Но так было не всегда. В советское время Иркутский район славился своими сельскохозяйственными кооперативами, особенно процветало животноводство. Сейчас здесь располагается два крупных с/х учреждения образования — ИрГАУ и Иркутский НИИ сельского хозяйства. Оба в 90-е и 00-е годы, после распада СССР и резкого роста капитализации земель, стали центрами громких уголовных дел. По мнению экспертов, тут сошлись два фактора: отсутствие потребности в развитии сельхозобразования в связи с изменением экономики и удорожание земли в Иркутском районе. Территорию так называемой Иркутской рублевки начали «общипывать».

За такие действия уже осудили экс-мэра Иркутского района Игоря Наумова, депутата районной думы Олега Логашова и экс-ректора ИрГАУ Геннадия Такаладзе. Из-за них тысячи людей могли лишиться своего права на собственность, а государство потеряло бы гектары земель.

История, о которой мы хотим поговорить сегодня, касается хозяйства «Байкало-Сибирское», находящегося на грани банкротства. Часть этой земли в свое время незаконно выделили частным лицам, а теперь они не могут зарегистрировать свои права.

Начнем с истории — хозяйство «Байкало-Сибирское» создали в результате реорганизации ГНУ Иркутского научно-исследовательского института Россельхозакадемии. На основании Протокола №5 заседания Президиума Российской академии сельскохозяйственных наук от 15.05.2008 г., письма №135/01 от 26 мая 2008 г. для него выделили земельный участок с кадастровым номером 38:36:0:0053 общей площадью 7 717,39 гектаров.





на карте вы можете наблюдать территории, относящиеся к ОПХ «Байкало-Сибирское» на момент его основания в 2008 году.

Иркутский НИИ сельского хозяйства занимался, в большинстве своем, научно-исследовательской деятельностью, ну а ОПХ «Байкало-Сибирское» создавалось как предприятие для производства сельхозпродукции — от выращивания различных культур до продажи молочной продукции собственного производства. Новое предприятие стало самым крупным сельхозпроизводителем Иркутского района. Фактически оно осуществляло свою уставную деятельность с 2008 по 2011 год, что подтверждается в том числе кредиторской задолженностью, которая включена в реестр требований кредиторов.

Практически с самого момента создания прошлое руководство предприятия начало процесс «растаскивания» драгоценных земель в Иркутском районе. Директор ОПХ продавал земельные участки по договорам аренды своим работникам, обещая, что позднее оформит все в их собственность. Это ДНТ «Миловиды», где порядка 50 дворов, п. Пивовариха, р-н Первомайский, где порядка 300 дворов, и некоторые другие, весь список мы приведем ниже. В итоге организация прекратила свою деятельность, обещание выполнено не было, а граждане вот уже 12 лет не имеют законной возможности оформить какие-либо права на земельные участки, где у них давно есть строения.

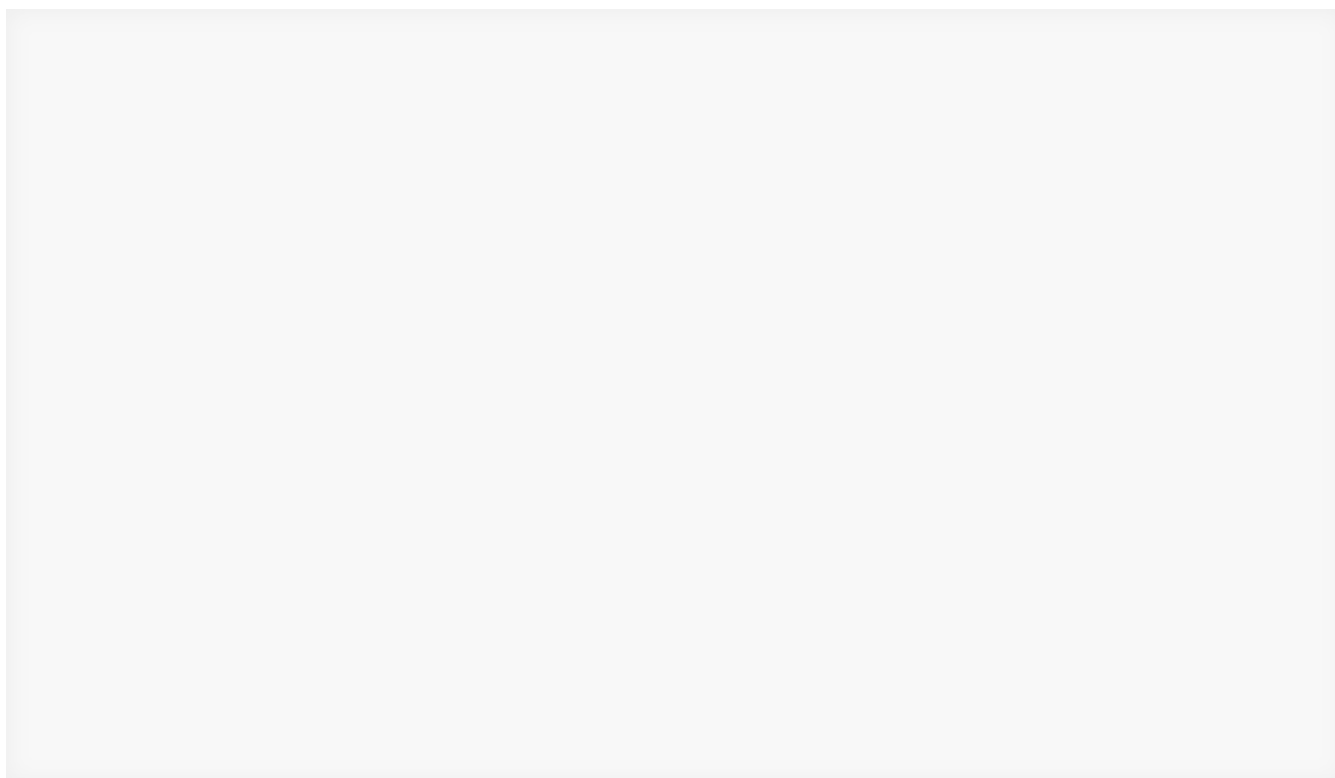
На территории ОПХ располагаются следующие ДНТ и СНТ:

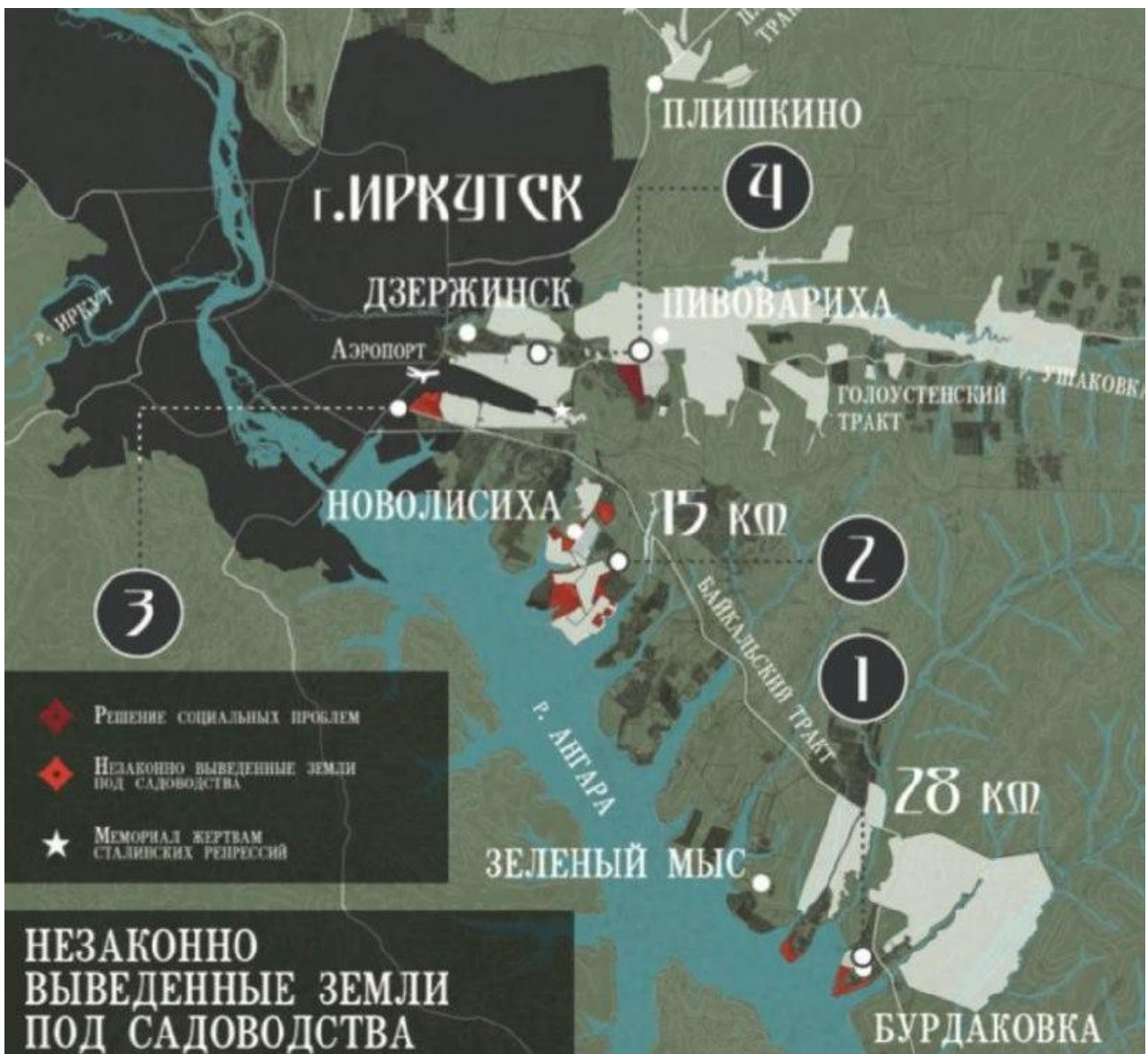
- СНТ «КОЛОС», ДНТ «ЖУРАВЛИ»
- ДНТ «КАЛИНА», ДНТ «ЛИСИХА»
- СНТ «СТРОИТЕЛЬ-2»

- ДНТ «БЕРЕЗОВАЯ РОЩА»
- СНТ «НЕРПЕНОК»
- ДНТ «ЩУКИНО»
- СНТ «ЛУГОВОЕ»
- ДНТ «ПОЛЕСЬЕ»
- ДНТ «АВАНГАРД»
- ДНТ «ПЕТРОВСКОЕ»
- ДПК «СИРЕНЬ»
- ДНП «ПРИБРЕЖНОЕ»
- ДНТ «КАРАСИ»
- СНТ «БАЙКАЛЬСКИЕ ЗОРИ»
- СНТ «БАЙКАЛЬСКИЙ БЕРЕГ»
- ДНТ «АЛГА»
- СНТ «БЕРЕГ»
- ДНТ «БОГУЛЬНИК»
- ДНТ «ПУТЕЕЦ»
- ДНТ «СВЕТЛЫЙ» И ДРУГИЕ

Общее число людей, имеющих сегодня проблемы с регистрацией своих земельных участков на этих территориях, — более тысячи человек. При этом есть большой риск, что прокуратура отменит их права даже на жилые строения.

Ниже представлена карта с территориями, незаконно выведенными из состава земли ОПХ «Байкало-Сибирское» под садоводства.





Право распоряжаться землей есть только у ОПХ «Байкало-Сибирское», что обосновывается п. 4 ст. 58 ГК РФ. При выделении участков из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом. Согласно статье 268. ГК РФ: «п. 3 В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства. (в ред. Федерального закона от 26. 06. 2007 N 118-ФЗ)» юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».)»

Таким образом, право постоянного (бессрочного) пользования у ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское» возникло с момента государственной регистрации предприятия как юридического лица.

И вот, буквально за несколько лет своего существования ОПХ «Байкало-Сибирское» потеряло часть своей земли, а также накопило существенные долги, которые привели предприятие к экономическому краху. И здесь можно задаться вопросом, а была ли реальна цель развития сельхоздеятельности или создание ОПХ? Или изначально это было способом «уведения» земли?

Сегодня «Байкало-Сибирское» проходит процедуру банкротства, а люди могут лишиться своих дач и домов, построенных на его территории. После банкротства предприятие закроют, всю кредиторскую задолженность простят. В том числе задолженность по заработной плате, обязательные платежи, налоги в бюджет, а земельные участки, в том числе на которых без документов проживают граждане, уйдут в собственность Российской Федерации.

На сегодняшний день ни у Российской Федерации, ни у ИНИИСХ нет механизма для передачи гражданам земельных участков, занимаемых ими на протяжении 15 лет. Согласно действующему законодательству, государство не может просто так безвозмездно либо за символическую плату передать землю гражданам, так как фактически это будет считаться самозахватом. То есть более десятков тысяч человек в одночасье могут лишиться своих домов, в которые они вкладывали все свои средства, и для большинства из них эти дома –

единственное место жительства.

При этом, несмотря на регулярные заявления жителей в органы местной и региональной власти, реакции от чиновников не поступало, только пустые обещания «решить проблему». Люди понимают, что власти не намерены распутывать данный «гордиев узел», ссылаясь на 131 ФЗ, полномочия региона и многие другие факторы, которые юридически отодвигают местные власти от необходимости заниматься данным вопросом. По факту можно сказать, что все уровни местной власти бездействуют. И все ждут «пока грянет гром». А грянет он тогда, когда предприятие ОПХ «Байкало-Сибирское» исчезнет, а права на землю перейдут Российской Федерации, дальше «откатить» назад не получится.

Однако решение вопроса было найдено. Это мировое соглашение, которое может решить все социальные вопросы и даже сохранить ОПХ «Байкало-Сибирское». В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское» №А19-6316/2010, собранием кредиторов принято решение о целесообразности заключения в рамках мирового соглашения с участием инвестора, который обязуется погасить всю задолженность ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское» перед кредиторами.

Инвестором в мировом соглашении выступил ООО «Алмаз». Сейчас организация участвует в крупнейших социально-экономических проектах, реализуемых на территории г. Иркутска и Иркутской области, например расселении граждан из ветхого и аварийного жилья по договору РЗТ с администрацией г. Иркутска.

ООО «Алмаз» преследует не только экономический интерес, но искреннее желание разрешить многолетние проблемы с гражданами, проживающими на территории ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское», способствовать развитию сельского хозяйства в регионе, а также развивать жилищное строительство в Иркутской области для более доступного и комфортного проживания граждан на территории.

Участниками мирового соглашения являются: должник – ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское», кредиторы включенные в реестр требований ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское», ФНС РФ, при заключении мирового соглашения, также присутствует представитель собственника Российской Федерации – Росимущество. Обсуждение мирового соглашения проводилось на площадке Иркутского районного муниципального образования, правительства Иркутской области, а также Федерального оператора по развитию жилищного строительства – АО «ДОМ.РФ».

На собрании кредиторов, в котором решили заключить мировое соглашение по делу о банкротстве ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское», в качестве представителя собственника присутствовало ТУ Росимущества в Иркутской области и участвовало в качестве лица, не имеющего права голоса.

В соответствии с п. 1 ст. 139 АПК РФ мировое соглашение может быть заключено сторонами на любой стадии арбитражного процесса и при исполнении судебного акта. Третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, вправе участвовать в заключении мирового соглашения в качестве стороны. Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, вправе выступать участниками мирового соглашения в случаях, если они приобретают права либо на них возлагаются обязанности по условиям данного соглашения.

На собрании кредиторов ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское» был выбран инвестор.

Мировое соглашение каких-либо положений, свидетельствующих о том, что условия мирового соглашения для конкурсных кредиторов, не принимавших участия в голосовании, хуже, чем для конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, голосовавших за его заключение, не содержит, что соответствует пункту 3 статьи 156 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Особенности заключения мирового соглашения в ходе конкурсного производства и содержание мирового соглашения установлены статьями 154, 156 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», положениями которых не предусмотрено обязательное указание в мировом соглашении источников получения должником денежных средств в размере, необходимом для выполнения его условий о расчете с кредиторами.

Поскольку заключение мирового соглашения направлено на справедливое и соразмерное удовлетворение требований всех кредиторов путем предоставления им равных правовых возможностей для достижения законных частных экономических и государственных интересов при сохранении деятельности должника путем восстановления его платежеспособности (статьи 150 и 156 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), при утверждении мирового соглашения суд должен выяснить, соответствуют ли его условия целям этой реабилитационной процедуры банкротства и не нарушают ли они обоснованных ожиданий всех кредиторов.

Кроме того, после восстановления платежеспособности ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское», предприятие сможет развивать сельское хозяйство на территории Иркутского района, согласно его уставным целям.

Заключение мирового соглашения в деле о банкротстве ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское» является единственным выходом из сложившейся ситуации, связанной с решением социальных обязательств Иркутской области по незаконному проживанию граждан на земельном участке ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское», развитием авиационного узла г. Иркутска, а также вовлечение неиспользуемых земельных участков в жилищное строительство.

Заключение мирового соглашения является коротким конструктивным механизмом урегулирования споров и способствует достижению следующих целей (13 лет судопроизводства):

- 1) Решение вопроса по восстановлению прав граждан путем признания прав;
- 2) перераспределения земель, необходимых для реализации региональных вопросов (переуступка аренды с последующей передачей земель в региональную собственность);
- 3) восстановление сельскохозяйственного комплекса;
- 4) возвращение имущества в федеральную казну с возможностью инвентаризации и восстановления прав РФ;
- 5) закрытие задолженности федерального предприятия (устранение трат федерального предприятия и поступления в федеральный бюджет;
- 6) позволяет комплексно подходить к развитию неиспользуемых территорий, в том числе и в целях жилищного строительства.

В случае незаключения мирового соглашения:

- 1) невозможно восстановить права граждан, поскольку адресное предоставление конкретного участка конкретному гражданину каким – либо органом является нарушением закона, а вопросы компенсаций гражданам невозможны в силу разных причин, в том числе бюджет трат;
- 2) длительность предстоящих судебных процессов;
- 3) невозможности Росимуществу восстанавливать права РФ в отношении незаконно выведенного имущества;
- 4) необходимость трат федерального бюджета на закрытие задолженности.

Фото с сайта ГУП ОПХ «Байкало-Сибирское»

Автор: Ярослава Грин © Babr24.com СКАНДАЛЫ, НЕДВИЖИМОСТЬ, ОБЩЕСТВО, ИРКУТСК 15419
18.08.2023, 18:43 300

URL: <https://babr24.com/?IDE=249809> Bytes: 13212 / 12937 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
[\[email protected\]](#)

Автор текста: **Ярослава Грин.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot

Эл.почта:

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта:

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24_link_bot

эл.почта:

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24_link_bot

эл.почта:

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: @kras24_link_bot

эл.почта:

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: @nsk24_link_bot

эл.почта:

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: @tomsk24_link_bot

эл.почта:

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта:

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта:

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)