

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

КАЗУС

## Новые «КОМСОМОЛЬЦЫ»

*Проданные с аукциона земли сельхозназначения в Пермском районе, скорее всего, будут использованы под застройку*

Наталья Калюжная, Ксения Захарова

Теруправление Росимущества по Пермскому краю попыталось препятствовать нецелевому использованию земельных участков в Пермском районе, признав торги по продаже 4 тыс. га недействительными. Однако победитель аукциона отстоял право на аренду участка в арбитражном суде.

**С**емнадцатый Арбитражный апелляционный суд 18 февраля рассмотрел жалобу Территориального управления Росимущества в Пермском крае и ФГУП «Племенной завод «Верхнемуллинский» на решение Арбитражного суда Пермского края, которым были удовлетворены исковые требования ЗАО «Комсомолец» о понуждении федерального ведомства к заключению договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения площадью около 4 тыс. га, расположенных в Пермском районе Пермского края. Росимущество являлось организатором этого аукциона, однако в последний момент объявило его несостоявшимся. Причиной стали сомнения представителей государственного органа в том, что земли после заключения договора аренды будут использованы по целевому, сельскохозяйственному, назначению.

Формулировка решения, принятого Арбитражным судом Пермского края 20 ноября 2013 года, такова: признать решение аукционной комиссии по проведению торгов, проходивших в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в границах муниципального образования «Пермский муниципальный район», незаконным; обязать Теруправление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом в Пермском крае заключить

договор аренды земельных участков от 21.05.2013 г. в редакции протокола разногласий. Арбитражный суд, рассматривавший жалобу Теруправления Росимущества 18 февраля, это решение оставил без изменения.

Казалось бы, рядовой спор между представителем РФ и коммерческой организацией. Однако он имеет, на самом деле, глубокую подоплеку, с пониманием которой в корне меняется «полярность» противоборствующих сторон.

Весной 2013 года Территориальное управление Росимущества в Пермском крае объявило о проведении аукциона на право заключения договора аренды 19 земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. На участие в торгах заявились семь претендентов, среди которых были ЗАО «Комсомолец» и ООО «Возрождение». Как впоследствии было установлено сотрудниками Территориального управления Росимущества, обе компании возглавляли лица, близкие к ООО «Самарский деловой мир», структуры которого неоднократно были замечены в реализации различных схем приобретения прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности.

Аукцион по реализации права аренды продолжался беспрецедентно долго — две недели. Его участники сделали в общей сложности более 3,5 тыс. шагов, причём в ходе последних 1,5–2 тыс. торг шёл между дву-

**«Факты свидетельствуют о том, что ЗАО «Комсомолец» не планирует использовать эти земельные участки для сельскохозяйственного производства»**

Андрей Баев, и. о. заместителя руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае:

— С учётом вступления в законную силу решения Арбитражного суда Пермского края от 20.11.2013 по делу №A50-13471/2013 Территориальное управление направило в адрес ЗАО «Комсомолец» проекты договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Гамовского сельского поселения Пермского района Пермского края площадью около 4000 га.

Однако судебные акты, состоявшиеся по этому делу, Территориальным управлением будут обжалованы в кассационном порядке, так как факты, установленные после завершения аукциона на право заключения договора аренды, свидетельствуют о том, что ЗАО «Комсомолец» не планирует использовать эти земельные участки для сельскохозяйственного производства.

В случае если этим арендатором условия договора аренды надлежащим образом исполняться не будут, Территориальное управление незамедлительно обратится в суд с иском о его расторжении, возврате земельных участков и взыскании денежных средств, подлежащих внесению в качестве арендной платы.

мия участниками: карточки поднимали исключительно представители ЗАО «Комсомолец» и ООО «Возрождение». Казалось бы, организатор торгов (Росимущество) должен был быть доволен: первоначальная стартовая цена за актив выросла со 171 тыс. руб. до 30 млн руб. Однако скорость и масштабы сделанных этими участниками шагов и также финансовое положение как победителя (ЗАО «Комсомолец»), так и участника, занявшего второе место (ООО «Возрождение»), вызвали у сотрудников Росимущества сомнения в том, что их целью было получение права аренды этих земельных участков именно с целью ведения на них сельскохозяйственного производства.

Дело в том, что уставный капитал ЗАО «Комсомолец», как выяснилось, составлял чуть более 6 млн руб., а стоимость его чистых активов — 11 млн руб. Что касается ООО «Возрождение», то эта компания вообще обладала минимально возможным размером уставного капитала в 10 тыс. руб. При этом при условии победы в торгах, оба участника брали на себя обязательства по ежемесячному перечислению в федеральный бюджет арендной платы в размере более 2,5 млн руб.! Таким образом, по итогам года «Комсомолец» должен был заплатить сумму, которая в три раза превысила бы его чистые активы, а для «Возрождения» эта разница была бы ещё выше...

Можно было бы предположить, что ЗАО «Комсомолец» является передовиком внедрения интенсивных способов ведения сельского хозяйства, что позволит ему не только исполнять обязанность по уплате арендных платежей, но и получать приемлемую прибыль, что фактически превратило бы его в одного из крупнейших успешнейших участни-

ков этого рынка. Совершенно очевидно, что, добившись такой производительности труда, «комсомольцы» побили бы рекорды добровольцев, поднимавших целину в 1950–1960 годах.

Однако, как выяснилось, планы «Возрождения» и «Комсомольца» отнюдь не были связаны ни с развитием сельского хозяйства в Пермском крае, ни с целями, изложенными в концепции продовольственной безопасности страны. Они были продиктованы банальным желанием разделить полученный актив и распродать права на него под застройку. Как оказалось, эти незатейливые схемы уже несколько раз применялись группой компаний, близких к ООО «Самарский деловой мир», в Ульяновской, Новосибирской, Кемеровской областях и других регионах России, что подтверждают публикации в региональных СМИ.

В ходе рассмотрения арбитражного дела судом апелляционной инстанции истинные намерения арендаторов были подтверждены: в ответ на вопрос суда представитель ЗАО «Комсомолец» признался, что целью приобретения права аренды на спорные земельные участки является изменение их разрешённого использования и последующая реализация иным лицам под строительство, а вовсе не ведение сельского хозяйства.

Подтверждает это намерение и тот факт, что именно условия договора аренды, предложенные Территориальным управлением Росимущества, которые препятствуют одностороннему изменению арендатором порядка и условий использования участков из земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с ведением сельскохозяйственного производства, и обжаловались в суде со стороны ЗАО «Комсомолец» в рамках дела №A50-13471/2013. ■

Принимаем сбережения. Выплата % ежемесячно! **10% в месяц**

**КРЕДИТОР** ЦЕНТР МИКРО ФИНАНСИРОВАНИЯ

**Займы под 1.5% в день!**  
**Решение о выдаче - 15 мин.!**

Займ предоставляется работающим гражданам РФ в возрасте от 18 лет. Срок займа до 90 дней. Сумма займа от 1000 до 100000. Оплата процентов по займу каждые 10 дней. Досрочное погашение и перерасчет. Займы предоставляются ООО «Каронд-Финанс» св-во РМО № 651303392004125 от 17.10.2013.

✓ Без залога и поручителей! ✓ Работаем без выходных

Сбережения принимаются на основании займа от 30000 рублей на срок от 3 месяцев. Досрочное прекращение договора допускается в случаях, предусмотренных законом. При расторжении договора по инициативе Заемщика % начисляются в размере 120% годовых. При расторжении договора по инициативе Заемодавца % начисляются в размере 2% годовых.

Займы принимаются на основании ГК РФ в соответствии с условиями договора займа ООО «Каронд-Инвест».

Св-во ОГРН № 1131690065473. Предложение не является публичной офертой.

Для размещения денежных средств при себе иметь паспорт и ИНН.

**257-88-86 ул. Екатерининская, 141**