

Председателю Арбитражного суда Северо-Западного округа
Маркину С.Ф.

190000, город Санкт-Петербург, ул.
Якубовича, д.4

от ООО «Зеленая Лига»
182840, Псковская область, Бежаницкий
район, деревня Красное
Солнце, Философовой ул., д. 13

Представитель: Макаров Александр
Сергеевич
e-mail: asmakarov@kabosh.ru
моб. тел.: +7(905)794-99-55

Уважаемый Сергей Федорович!

Группа компаний КАБОШ обращается к Вам для защиты своих конституционных прав и соблюдения законности в судах. Мы знаем, что Вы искренне радуете за стабильную работу предприятий, всецело содействуете защите социально-трудовых прав и интересов работающих в них коллективов.

Благодаря инициативам нашего президента Путина В.В., и государственной программы развития сельского хозяйства, «Группа компаний КАБОШ» построила с нуля свой бизнес и стала крупнейшим агропромышленным холдингом в сфере молочного животноводства и переработки молока на сыр не только в Северо-Западном федеральном округе, но и всей России. Наши компании сегодня производят более 200 тонн свежего молока и 20 тонн сыра ежедневно. Вся нашу собственную сырьевую базу мы расположили в Псковской области. Все молоко идет в переработку на сыр. Мы производим полутвердые и твердые сорта сыров, выпустили на рынок уникальную коллекцию итальянских, французских и швейцарских сыров, разработанных совместно с технологами этих стран.

16.07.2018 ООО «Зеленая Лига» входящее в нашу группу компаний приобрело земельный участок с кадастровым номером 60:02:0000000:174 площадью более 7 тыс. гектар.

На момент приобретения земельный участок находился в аренде у Венгерского агрохолдинга «Терра Нова Инвест», который принадлежит гр. Исаеву А.В. через аффилированные ему компании, зарегистрированные в офшорных юрисдикциях, в том числе и в недружественных странах:

Исаев А.В. Получил известность как владелец девелоперского холдинга «Петербургское агентство недвижимости». В девяностых взял под контроль Балтийский банк. Весной 2013 года Исаев вывел на подконтрольные ему организации целый ряд активов Балтийского банка, в частности земельные участки и исторические здания г. Санкт-Петербурга.

После приобретения ООО «Зеленая Лига» вышеуказанного земельного участка установлено, что компании холдинга Терра Нова Инвест длительное время не использовали земельный участок для целей, предусмотренных договором, что повлекло его значительное зарастание деревьями и кустарником, сорной растительностью, засорению мелиоративных каналов.

Данные обстоятельства послужили основанием для расторжения договора аренды в судебном порядке и обращения с иском о взыскании убытков в целях восстановления состояния сельхозземель.

Вх. Р1-21-273/24 от 04.05.2024

Судебный спор по делу №А52-3393/2020 тянется с августа 2020 года. Трижды выносились решения в пользу нашей компании, удовлетворяя требования о взыскании убытков связанными с зарастанием земельных участков. Однако, 27.12.2023 Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд принял беспрецедентное решение, которым отказал в удовлетворении наших исковых требованиями, в связи с тем, что одна из компаний агрохолдинга Терра Нова арендовала спорный участок незначительное время.

Данный вывод суда апелляционной инстанции не соответствует фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, так как, переуступка прав по договору аренды аффилированной компании с последующей ликвидацией при наличии неисполненного административного наказания, а так же выданного предписания Россельхознадзора со сроком исполнения до 27.07.2020 бесспорно доказывает, что перевод прав и обязанностей на нового арендатора (одной из компаний Терра Нова) имел в качестве основной цели избежать договорной ответственности или иных неблагоприятных последствий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора аренды.

По данным Россельхознадзора с 1 января 2020 г. по 30 декабря 2021 г. выявлено 11 722 земельных участков, которые не используются по целевому назначению или используются с нарушением требований земельного законодательства Российской Федерации.

Основное количество выявленных нарушений связано с зарастанием земельных участков сорной, древесной и кустарниковой растительностью и неиспользованием земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной, связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

В частности, по данным Россельхознадзора, смена правообладателя, отказ от земельного участка произошли по 1893 земельным участкам, в отношении которых были выявлены нарушения требований законодательства Российской Федерации.

Во избежание недобросовестного поведения землепользователей, Федеральным законом от 05.12.2022 N 507-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" статью 8 дополнили пунктом 5 следующего содержания: Собственник земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, которому выдано предписание об устранении выявленного в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) нарушения обязательных требований, не вправе передавать такой земельный участок в залог, совершать сделки, направленные на переход, прекращение права собственности на такой земельный участок, за исключением перехода права в порядке универсального правопреемства, а также иные действия, направленные на прекращение права собственности на такой земельный участок."

Указанная мера позволила прервать цепочку фиктивной смены собственника на земельный участок, но не позволила решить вопрос с фиктивной сменой арендаторов при долгосрочной аренде земельных участков.

В материалах указанного спора дела представлены материалы проверки Управления Россельхознадзора, согласно которым на большей части земельных участков установлено зарастание древесно-кустарниковой растительности от 30% до 100%, кроме того, документов свидетельствующих об использовании земельных участков в соответствии с целевым назначением арендатором не представлено.

Указанные выводы суда связанные с ограничением ответственности арендаторов земли могут привести к формированию практики результатом которой будет дальнейшая деградация земель в России и увеличение расходов, необходимых для ее дальнейшего вовлечения в сельскохозяйственный оборот путем проведения культур технических мероприятий.

На основании вышеизложенного просим обратить внимание на указанный спор и во избежание подобных пробелов в правовом регулировании позволяющим арендаторам земельных участков избегать ответственности путем использования схемы «замены стороны договора долгосрочной аренды», в действующее законодательство необходимо внести важные изменения, не позволяющие использование подобных схем.

Данное обращение не связано с рассмотрением конкретных дел, обжалованием судебных актов и процессуальных действий судей.

С уважением,
Представитель
ООО «Зеленая Лига»



А.С. Макаров

03.05.2024