

Региональная общественная организация  
**АНТИКОРРУПЦИОННЫЙ КОМИТЕТ**  
Омской области

644099, г. Омск, ул. Красный путь, 9  
Тел. 8 (3812) 23-17-35.

Акк. № 16  
« 8 » 06 2015г.

**Восьмой арбитражный  
апелляционный суд**  
644024, г. Омск-24,  
ул. 10 лет Октября, 42

*полст. 09.06.2015*

Председателю Восьмого  
Арбитражного апелляционного  
суда  
Л.Р. Литвинцевой  
644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.42

**Уважаемая Людмила Рафаиловна!**

Региональная общественная организация «Антикоррупционный комитет Омской области» располагает сведениями о возможном наличии коррупционной составляющей при изъятии на основании постановлений Правительства Тюменской области у ООО «Экострой» земельных участков с целью строительства автомобильной дороги в рамках программы «Сотрудничество».

Должностные лица органов государственной власти нарушили имущественные права и законные интересы ООО «Экострой» путем привлечения заинтересованных лиц для проведения судебной экспертизы по определению выкупной цены. В число экспертов предложены кандидатуры Долгих Алексей Валерьевич – директор ЗАО «Ассоциация АЛКО», Кривицкая Ирина Петровна – начальник отдела оценки Департамента имущественных отношений Тюменской области, Воловича Николая Владимировича Владимировича, входящего в одну саморегулируемую организацию оценщиков «СМАО».

Судьи Восьмого Арбитражного апелляционного суда к рассмотрению дел по исковым заявлениям ООО «Экострой» подошли не совсем корректно, не учли ряд объективных доводов, оставив в силе ранее принятые решения.

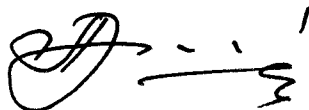
Учитывая изложенное, а также в целях недопущения дискредитации системы правосудия, просим Вас дать оценку ходу рассмотрения упомянутых дел, взять под личный контроль действия подчиненных, чтобы исключить возможные нарушения уголовно-процессуальных норм, коррупционную составляющую.

Оставляем за собой право обращения в вышестоящие инстанции.

Приложение: Пояснительная записка на 6 листах.

С уважением

Председатель правления



А.В. Фролов

Общество с ограниченной ответственностью «Экострой» (ИНН ОГРН) является собственником следующих земельных участков: кадастровый номер 72:17:0706003:241 расположенный по адресу Тюменская обл., р-н Тюменский, Ембаевское МО, вблизи с.Яр; кадастровый номер 72:17:0706003:235 расположенный по адресу Тюменская обл., р-н Тюменский, Ембаевское МО, вблизи с. Яр; кадастровый номер 72:17:0706003:236 расположенный по адресу Тюменская обл., г.Тюмень; кадастровый номер 72:17:07 05 003:438 расположенный по адресу Тюменская обл., г. Тюмень; кадастровый номер 72:17:0706003:238 расположенный по адресу Тюменская обл., г. Тюмень; кадастровый номер 72:17:0706003:291 расположенный по адресу Тюменская обл., г. Тюмень, Ембаевское МО; кадастровый номер 72:17:0706003:305 расположенный по адресу Тюменская область, Тюменский район, «ТОО «Ембаевское»; кадастровый номер 72:17:0706003:284 расположенный по адресу Тюменская область, Тюменский район, Ембаевское МО; кадастровый номер 72:17:0705003:436 расположенный по адресу обл.Тюменская, г.Тюмень ТОО «Ембаевское»; кадастровый номер 72:17:0705003:435 расположенный по адресу Тюменская область, Тюменский район, ТОО «Ембаевское»; кадастровый номер 72:17:0706003:237 расположенный по адресу Тюменская обл., г.Тюмень.

На основании постановлений Правительства Тюменской области 2010 года определено изъять указанные выше земельные участки для государственных нужд Тюменской области с целью строительства автомобильной дороги в рамках программы строительства, утверждённой Постановлением администрации Тюменской области от 25.10.2004 г. №136-пк «Об утверждении программы по реализации Договора между органами государственной власти Тюменской области, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа «Сотрудничество».

В соответствии с частью 3 статьи 35 Конституции РФ, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Аналогичные положения содержатся в ст.281 ГК РФ. В соответствии со ст.279-282 ГК РФ, а также положениями ЗК РФ в старой и новой редакциях, выкуп земельного участка завершается заключением соглашения о выкупе, выплате собственнику имущества равноценного возмещения и последующем переходе права собственности на земельный участок к публично-правовому образованию. В случае спора относительно размера выкупной цены изъятие земельного участка происходит по факту принятия решения судом об определении выкупной цены, после выплаты которой происходит переход права собственности на земельный участок. По сегодняшний день в установленном законом порядке изъятие земельных участков не произведено, право собственности на имущество к субъекту РФ не перешло, ООО «Экострой» компенсация за изъятие земельных участков не выплачена.

Вместе с тем произведено фактическое изъятие земельных участков. С ведома департамента имущественных отношений Тюменской области, по заказу ГКУ ТО «Управление автомобильных дорог» (заказчика по объектам, предусмотренным программой «Сотрудничество» в части дорожной деятельности в соответствии с Приказами Главного управления строительства Тюменской области от 30.06.2011 № 359-од, 19.01.2012 № 17-од) на перечисленных выше земельных участках, принадлежащих ООО «Экострой», построена автомобильная дорога в рамках программы «Сотрудничество».

В настоящий момент автомобильная дорога эксплуатируется. Постановлением Правительства Тюменской области от 02.09.2008 № 260-п, автомобильная дорога «Обход г. Тюмень» включена в перечень автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения, относящихся к государственной собственности Тюменской области, идентификационный номер 71 ОП РЗ 71К-1706.

Действиями должных лиц органов государственной власти нарушены имущественные права и законные интересы ООО «Экострой». Собственник земельных участков лишен возможности использовать принадлежащее ему имущество по целевому назначению, земельные участки заняты автомобильной дорогой, при этом не произведено равноценное возмещение за фактически изъятые земельные участки.

Летом 2013 года в арбитражном суде Тюменской области на основании заявлений департамента имущественных отношений Тюменской области были возбуждены гражданские дела №А70-7216/2013, №А70-7883/2013, №А70-7217/2013, №А70-8865/2013, №А70-7886/2013, №А70-7885/2013, №А70-7213/2013, предметом которых стало изъятие именованных выше земельных участков у собственника ООО «Экострой» для государственных нужд Тюменской области.

Цена земельных участков, которую департамент имущественных отношений Тюменской области просил установить в качестве выкупной, составляла в среднем 600 рублей за 1 кв.м. и рассчитывалась вопреки требованиям закона и правоприменительной практике (п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства») на день, предшествующий изданию постановления об изъятии каждого из земельных участков.

Далее, в ходе судебных производств в суде первой инстанции, департамент имущественных отношений Тюменской области ходатайствовал о поручении проведения судебной экспертизы по определению выкупной цены на текущую дату заинтересованным оценочным организациям. В частности была предложена кандидатура эксперта Долгих Алексея Валерьевича, директора ЗАО «Ассоциация АЛКО», члена НП «СПО «СМАО». Членом НП «СПО «СМАО» и членом Экспертного совета НП «СПО «СМАО» является должностное лицо Департамента имущественных отношений Тюменской области – Начальник отдела оценки Кивацкая Ирина Петровна, которая состояла в трудовых отношениях с ЗАО «Ассоциация АЛКО» под руководством Долгих Алексея Владимировича.

Результаты исследований ООО «Ассоциация «Алко» по воле чудесного случая или же действий административного ресурса и личной заинтересованности должностных лиц оказались идентичными стоимости участков двух летней давности – в среднем 600 рублей за 1 кв.м.

Изложенное ставит под сомнение отсутствие заинтересованности должностных лиц департамента имущественных отношений Тюменской области во взаимоотношениях с коммерческими организациями, а также в беспристрастности в соблюдении процедуры изъятия земельных участков для государственных нужд Тюменской области.

Суд первой инстанции по каждому из дел дал полную и надлежащую оценку представленным в дело доказательствам, цена земельных участков, определенная судом на основании данных оценочных организаций, варьируется от 1600 до 1900 рублей за 1 кв.м.

Является абсурдной позиция департамента имущественных отношений Тюменской области в желании определить выкупную стоимость исходя из средней стоимости 600 рублей за 1 кв.м. при том, что в 2008 году департаментом имущественных отношений Тюменской области произведен выкуп аналогичного земельного участка для строительства той же автомобильной дороги, для строительства которой изымаются участки ООО «Экострой», находящийся в непосредственной близости с участками ООО «Экострой», у ООО «ИНВЕСТ» по цене 2200 за 1 кв.м.

Как следствие орган государственной власти по непонятным причинам отдает предпочтение экономическим интересам одного хозяйствующего субъекта перед интересами других, что вызывает сомнение в беспристрастности и незаинтересованности должностных лиц департамента имущественных отношений Тюменской области к вопросам расходования бюджета Тюменской области. При этом все действия департамента

имущественных отношений Тюменской области направлены на максимальное уменьшение стоимости земельных участков по сравнению с рыночными ценами, что свидетельствует о намерении причинить вред имущественным интересам ООО «Экострой».

Департамент имущественных отношений Тюменской области не согласился с принятыми решениями судом первой инстанции, подал апелляционные жалобы по каждому из дел.

Судебное производство в суде апелляционной инстанции превысило все допустимые сроки рассмотрения дела, установленные ч.1 ст.267 АПК РФ. Производство по делам длилось почти шесть месяцев, при этом процессуального продления срока рассмотрения дела на основании ч.2 ст.267 АПК РФ осуществлено не было.

По неясной причине суд апелляционной инстанции пытался найти внепроцессуальный способ помочь департаменту имущественных отношений Тюменской области собрать необходимые доказательства с целью получить иную выкупную стоимость изымаемых земельных участков, нежели установленную судом первой инстанции. В частности были попытки в условиях грубого нарушения установленных ст.268 АПК РФ пределов рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции назначить повторную судебную экспертизу, приобщить новые доказательства, выяснить судьбу формирования земельных участков и основания перехода прав на изымаемые участки от каждого титульного собственника с момента формирования земельного участка.

После полугодового мытарства, суд апелляционной инстанции принял по указанным выше делам судебные постановления об оставлении решений суда первой инстанции без изменения.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа отменил почти все судебные акты по крайне сомнительным основаниям выходящим за пределы возможного исследования в суде кассационной инстанции, а именно основанных исключительно на оценке доказательств, и отправил дела на новое рассмотрение. Исключением осталось дело №А70-7216/2013, которое дошло до Верховного Суда, где судебные акты нижестоящих инстанций были оставлены без изменения. Соответственно мы видим дифференцированный подход кассационной судебной инстанции к вопросу оценки однотипных дел.

#### Существенные факты по делу №А70-7216/2013

Изъятие земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для реконструкции автомобильной дороги «Тюмень - Ханты-Мансийск через г. Тюмень, г. Сургут, г. Нефтеюганск. Окружная автомобильная дорога г. Тюмени на участке п. Мелиораторов (автомобильная дорога Тюмень- Нижняя Тавда) – ФАД Тюмень-Ханты-Мансийск, площадью 14 836 квадратных метров, адрес объекта: Тюменская область, Тюменский район, ТОО «Ембаевское», с кадастровым номером 72:17:0706003:305

Решением арбитражного суда Тюменской области (судья Лоскутов В.В.) от 24.10.2013 г. определена выкупная цена в размере 28 481 000 рублей (1700 за 1 кв.м). Решение принято на основании отчета об оценке компании ЗСК-Центр.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда (председательствующий судья Зорина О.В., судьи Семенова Т.П., Смольникова М.В.) от 27.05.2014 г. решение оставлено без изменения.

Суд указал на необходимость учета градостроительного зонирования при расчете выкупной цены земельного участка. Также судом оценено подтверждение установленной цены реальными сделками с земельными участками, в том числе сделкой Департамента имущественных отношений Тюменской области от 2008 года с ООО «Инвест», по которой был изъят смежный с участком ООО «Экострой» и для строительства той же автодороги земельный участок с кадастровым номером 72:17:0705003:208, площадью 197 699 кв.м. по выкупной цене 400 340 000 руб., то есть 2024,99 руб. за 1 кв.м. Суд указал, что ДИО ТО не

подтвердило нерыночность сделки 2008 года, а также не подтвердило снижение цены с 2008 года более чем в 3 раза.

Постановлением ФАС Западно-Сибирского округа (председательствующий судья Бушмелева Л.В., судьи Орлова Н.В., Тихомиров В.В.) от 01.10.2014 г. судебные акты оставлены без изменения. Суд подтвердил необходимость учета градостроительного зонирования при расчете выкупной цены, а также правильную оценку формирования цены на основании заключенных сделок.

Определением судьи Верховного Суда РФ Павловой Н.В. от 16.02.2015 г. в передаче кассационной жалобы ДИО ТО на рассмотрение в судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ было отказано.

Суд определил правильность учета градостроительного зонирования при оценке земельного участка.

В рамках указанного дела земельный участок имел разрешенное использование «для реконструкции автомобильной дороги», что по мнению эксперта Воловича делает его стоимость почти нулевой и существенно более низкой, чем цена участков с разрешенным использованием «для сельхозпроизводства».

При новом рассмотрении дел по исковым заявлениям департамента имущественных отношений Тюменской области (ДИО ТО) об изъятии земельных участков ООО «Экострой» для государственных нужд Тюменской области возбуждены дела №А70-7213/2013, А70-7217/2013, А70-7883/2013, А70-7885/2013, А70-7886/2013, А70-8865/2013, и по новому аналогичному делу А70-4037/2014, сложилась следующая ситуация.

#### Дело №А70-4037/2014

Изъятие земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 11 446 квадратных метров, адрес объекта: Тюменская область, Тюменский район, Ембаевское МО, с кадастровым номером 72:17:0706003:304.

Решением арбитражного суда Тюменской области (судья Вебер Л.Е.) определена выкупная цена в размере 11 554 500 рублей (1200 рублей 1 кв.м).

Цена установлена на основании судебной экспертизы, эксперт Печкин С.А., который при оценке земельного участка учитывал его градостроительное зонирование и подбирал аналоги исходя из сопоставимости с изымаемым участком по расположению аналогов в градостроительных зонах.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда (председательствующий судья Грязникова А.С., судьи Кудрина Е.Н., Солодкевич Ю.М.) от 18.12.2014 г. решение оставлено без изменения.

Суд подтвердил правильность подхода к оценке, при котором эксперт оценивал градостроительное зонирование земельного участка как признак для сопоставления с объектами аналогами, отказал в доводах департамента о необходимости оценки земельного участка только по виду разрешенного использования.

Постановлением АС Западно-Сибирского округа (председательствующий судья Бушмелева Л.В., судьи Тихомиров В.В., Шуйская С.И.) от 23.03.2015 г. судебные акты оставлены без изменения.

Суд указал на правильность подбора объектов-аналогов, сопоставимых с изымаемым участком по градостроительной зоне.

Дело №А70-7217/2013

Изъятие земельного участка с кадастровым номером 72:17:0706003:284, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 5 647 квадратных метров, адрес объекта: Тюменская область, Тюменский район, Ембаевское МО.

Решением арбитражного суда Тюменской области (судья Лоскутов В.В.) от 26.01.2015 г. определена выкупная цена в размере 1 545 000 рублей (200 рублей за 1/кв.м).

ДИО ТО заявило кандидатуру эксперта Воловича Николая Владимировича, которому Экострой был заявлен отвод по тому основанию, что этот оценщик опять входит в одну саморегулируемую организацию оценщиков, что и начальник отдела оценки ДИО ТО Кивацкая И.П., при этом Кивацкая И.П. до недавнего времени входила в состав органов управления СРО, как и Волович Н.В., а бывший работодатель Кивацкой И.П. – Долгих А.В. до сих пор состоит с Воловичем Н.В. в органах управления СРО СМАО. При этом напоминаем, что Долгих А.В. и другие оценщики СМАО привлекались для проведения экспертиз при первичном рассмотрении дела, им заявлялся отвод по факту наличия прямой связи с Кивацкой И.П., который также не был удовлетворен судом, а результаты экспертиз оказались более чем необъективными.

Экспертиза вновь была поручена оценщику СМАО Воловичу Н.В.

Решение принято на основании заключения эксперта Воловича Н.В., к которому были предъявлены претензии, аналогичные как и по делу №А70-7886/2013.

Восьмой арбитражный апелляционный суд (председательствующий судья Шарова Н.А., судьи Семенова Т.П., Смольникова М.В.) проигнорировал позицию ООО «Экострой», отказал в удовлетворении заявленных Экострой ходатайств и утвердил выкупную цену 200 рублей за 1 кв.м (постановление от 19.05.2015 г.). При этом решение принято в противовес как практике Восьмого арбитражного апелляционного суда, так и практике данного судебного состава (тот же состав, за исключением судьи Шаровой Н.А., рассматривал дело А70-7216/2013).

При этом в постановление допущена существенная ошибка при определении начала изъятия (почему то определен 2005 год), не мотивировано раскритикованы ВСЕ доводы ответчика, за исключением тех, по которым суд просто умолчал.

По делу №А70-7883/2013 Восьмым арбитражным апелляционным судом (председательствующий судья Зорина О.В., судьи Смольникова М.В., Тетерина Н.В.) назначена судебная экспертиза (постановление от 23.04.2015 г.).

Дела №А70-7213/2013, А70-7885/2013, А70-8865/2013 находятся на обжаловании в Восьмом арбитражном апелляционном суде.

Дело №А70-7886/2013

Изъятие земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 848 квадратных метров, адрес объекта: Тюменская область, город Тюмень, ТОО «Ембаевское», с кадастровым номером 72:17:0705003:435.

Решением арбитражного суда Тюменской области (судья Лоскутов В.В.) от 26.01.2015 г. определена выкупная цена в размере 245 000 рублей (200 рублей за 1 кв.м).

ДИО ТО заявило кандидатуру эксперта Воловича Николая Владимировича, которому Экострой был заявлен отвод по тому основанию, что этот оценщик опять входит в одну саморегулируемую организацию оценщиков, что и начальник отдела оценки ДИО ТО Кивацкая И.П., при этом Кивацкая И.П. до недавнего времени входила в состав органов управления СРО, как и Волович Н.В., а бывший работодатель Кивацкой И.П. – Долгих А.В. до сих пор состоит с Воловичем Н.В. в органах управления СРО СМАО. При этом напоминаем, что Долгих А.В. и другие оценщики СМАО привлекались для проведения экспертиз при первичном рассмотрении дела, им заявлялся отвод по факту наличия прямой связи с Кивацкой И.П., который также не был удовлетворен судом, а результаты экспертиз оказались более чем необъективными.

Экспертиза вновь была поручена оценщику СМАО Воловичу Н.В.

Решение принято на основании заключения эксперта Воловича Н.В. Экострой было заявлено о недостатках исследования: с учетом практики по делам №А70-7216/2013, А70-4037/2014, экспертиза не содержит информации о сопоставимости объектов-аналогов по градостроительной зоне, установить такую информацию из содержания исследования невозможно, эксперт с его слов такую информацию не оценивал. Эксперт самостоятельно подбор аналогов не проводил, приобрел за плату информацию у третьих лиц, источник получения не указал, при этом со слов эксперта эти третьи лица дали ему 4 действительных аналога и гарантировали их соответствие рыночным условиям. Плюс большое количество иных недостатков, изложенных в письменной форме.

Цена 200 рублей за 1 кв.м не соответствует другим предложениям о продаже, представленным на рынке (в дело приобщали предложения о продаже), не соответствует реальным сделкам с земельными участками (в том числе сделка ДИО с ООО «Инвест» в 2008 году и сделка по покупке земель компанией Лента в 2014 году), а также не соответствует всем имеющимся в деле суждениям о цене земельного участка. Цена, определенная Воловичем Н.В., меньше всех иных сведений о формировании рыночной цены в 4 и более раз.

Восьмой арбитражный апелляционный суд (председательствующая судья Грязникова А.С., судьи Солодкевич Ю.М., Рожкова Д.Г.) проигнорировал позицию ООО «Экострой», отказал в удовлетворении заявленных Экострой ходатайств и утвердил выкупную цену 200 рублей за 1 кв.м (постановление от 19.05.2015 г.). При этом решение принято в противовес как практике Восьмого арбитражного апелляционного суда, так и практике данного судебного состава (тот же состав, за исключением судьи Рожкова Д.Г., рассматривал дело А70-4037/2014). Так, суд посчитал необходимым рассчитывать стоимость земельного участка только с позиции разрешенного использования для сельхозпроизводства, и не учитывать градостроительное зонирование.

При этом суд никак не прокомментировал соглашение от 2008 года, реально заключенные сделки на аналогичные участки, в том числе с компанией Лента, а также наличие большого количества предложений о продаже по цене более 3000 рублей за 1 кв.м (цена по экспертизе 200 рублей).