



**BEFL**

аудиторы ■ консультанты ■ оценщики

**Владислав Новоселов**  
Управляющий директор

## **Сельскохозяйственные земли: «держать», «покупать» или «продавать»?**

VIII ежегодная конференция «Агрохолдинги России», 2 декабря 2011, Москва

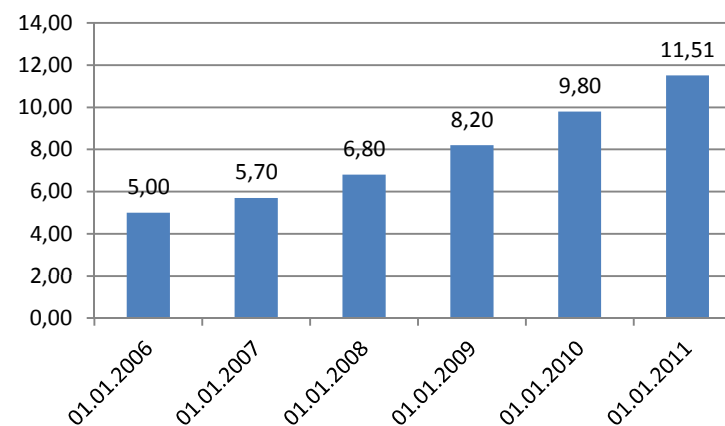
<b>Структура рынка с/х земли</b>	<b>3</b>
<b>Цены 2011</b>	<b>6</b>
<b>Юридические аспекты</b>	<b>7</b>
<b>Держать, покупать, продавать?</b>	<b>10</b>

## Структура рынка с/х земли (1/3)

Распределение сельскохозяйственных земель по формам собственности на 01.01.2011 (млн га / %)



Динамика по количеству земли в собственности юридических лиц (млн га)



### Сегменты рынка

1. «Паевая» земля
2. Муниципальная, государственная земля
3. Земля в собственности
4. Сельхозкомпании с землей в собственности и с правом долгосрочной аренды «паевой» и / или муниципальной земли

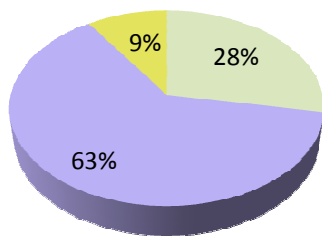
Росреестр, данные Минсельхоз, данные BEFL

## Структура рынка с/х земли (2/3)

Сведения о земле сельскохозяйственного назначения по отдельным регионам ЦФО РФ на 01.01.2011 (тыс. га)

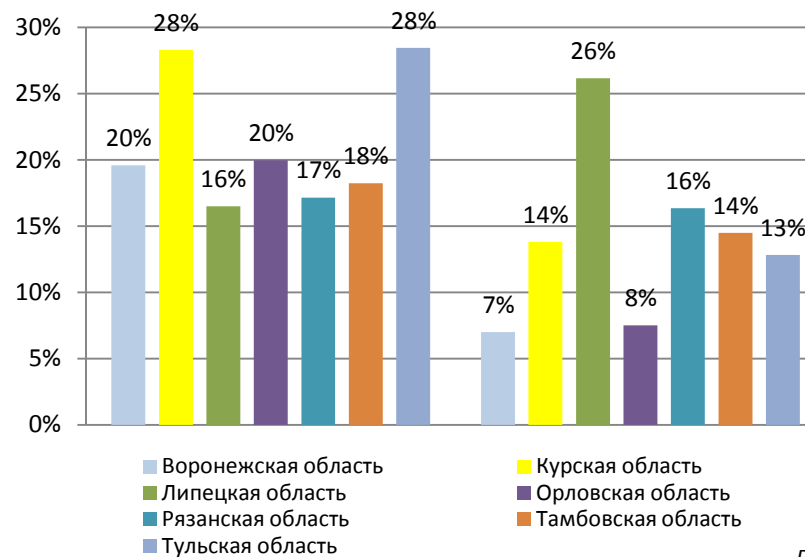
Наименование субъекта РФ	Общая площадь земли с/х назначения	С/х угодья (пашня)	Земли сельскохозяйственного назначения			Земли фонда перераспределения (пашня)	Невостребованные доли
			в гос. и муниципальной собственности	в собственности граждан РФ	в собственности юр. лиц		
Воронежская область	4 213,70	2 915,90	1 320,20	2 689,60	203,90	10,90	526,80
Курская область	2 276,80	1 803,40	491,70	1 536,20	248,90	14,40	434,90
Липецкая область	1 938,70	1 463,40	490,90	1 065,00	382,80	9,50	175,60
Орловская область	2 032,20	1 508,50	597,90	1 321,00	113,30	15,60	263,80
Рязанская область	2 583,50	1 448,70	821,10	1 525,50	236,90	53,10	261,60
Тамбовская область	2 819,20	2 063,60	758,90	1 761,20	299,10	22,10	321,10
Тульская область	1 842,60	1 409,80	437,90	1 224,10	180,60	23,50	348,20

Распределение сельскохозяйственных земель отдельных областей ЦФО по формам собственности (%)



- в государственной и муниципальной собственности
- в собственности граждан РФ
- в собственности юридических лиц

Невостребованные доли в собственности граждан (%)



Земли в собственности юридических лиц от общей площади пашни (%)

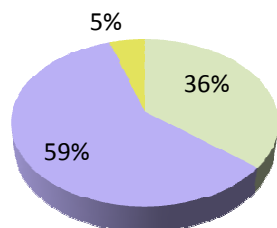
Росреестр, данные BEFL

## Структура рынка с/х земли (3/3)

Сведения о земле сельскохозяйственного назначения по отдельным регионам ЮФО, СКФО, ПФО РФ на 01.01.2011 (тыс. га)

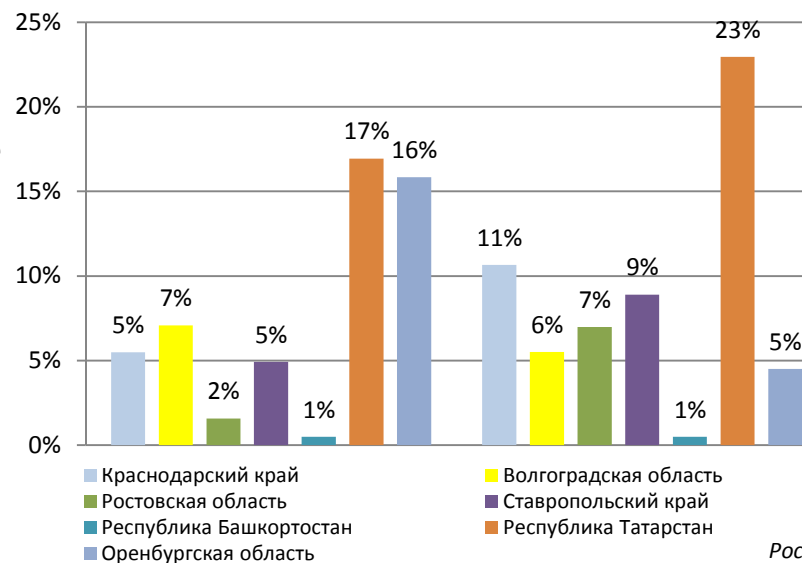
	Наименование субъекта РФ	Общая площадь земли с/х назначения	С/х угодья (пашня)	Земли сельскохозяйственного назначения			Земли фонда перераспределения (пашня)	Невостребованные доли
				в гос. и муниципальной собственности	в собственности граждан РФ	в собственности юр. лиц		
ЮФО	Краснодарский край	4 750,50	3 753,30	1 345,00	3 005,30	400,20	22,40	165,00
	Волгоградская область	9 126,00	5 794,10	2 592,70	6 214,50	318,80	167,60	439,30
	Ростовская область	8 816,00	5 726,40	2 370,60	6 045,50	399,90	48,50	95,20
СКФО	Ставропольский край	6 110,50	3 930,20	1 824,00	3 936,60	349,90	36,50	193,60
ПФО	Республика Башкортостан	7 696,30	3 496,60	5 460,20	2 234,20	1,90	7,70	0,60
	Республика Татарстан	4 627,70	3 307,40	1 611,90	2 256,70	759,10	н/д	382,20
	Оренбургская область	10 938,40	6 035,30	3 438,30	7 228,00	272,10	135,60	1 145,50

Распределение сельскохозяйственных земель отдельных областей ЮФО, СКФО и ПФО РФ по формам собственности (%)

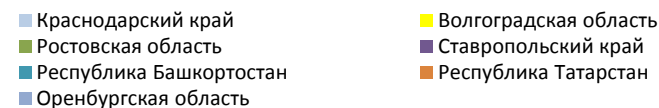


- в государственной и муниципальной собственности
- в собственности граждан РФ
- в собственности юридических лиц

Невостребованные доли в собственности граждан (%)

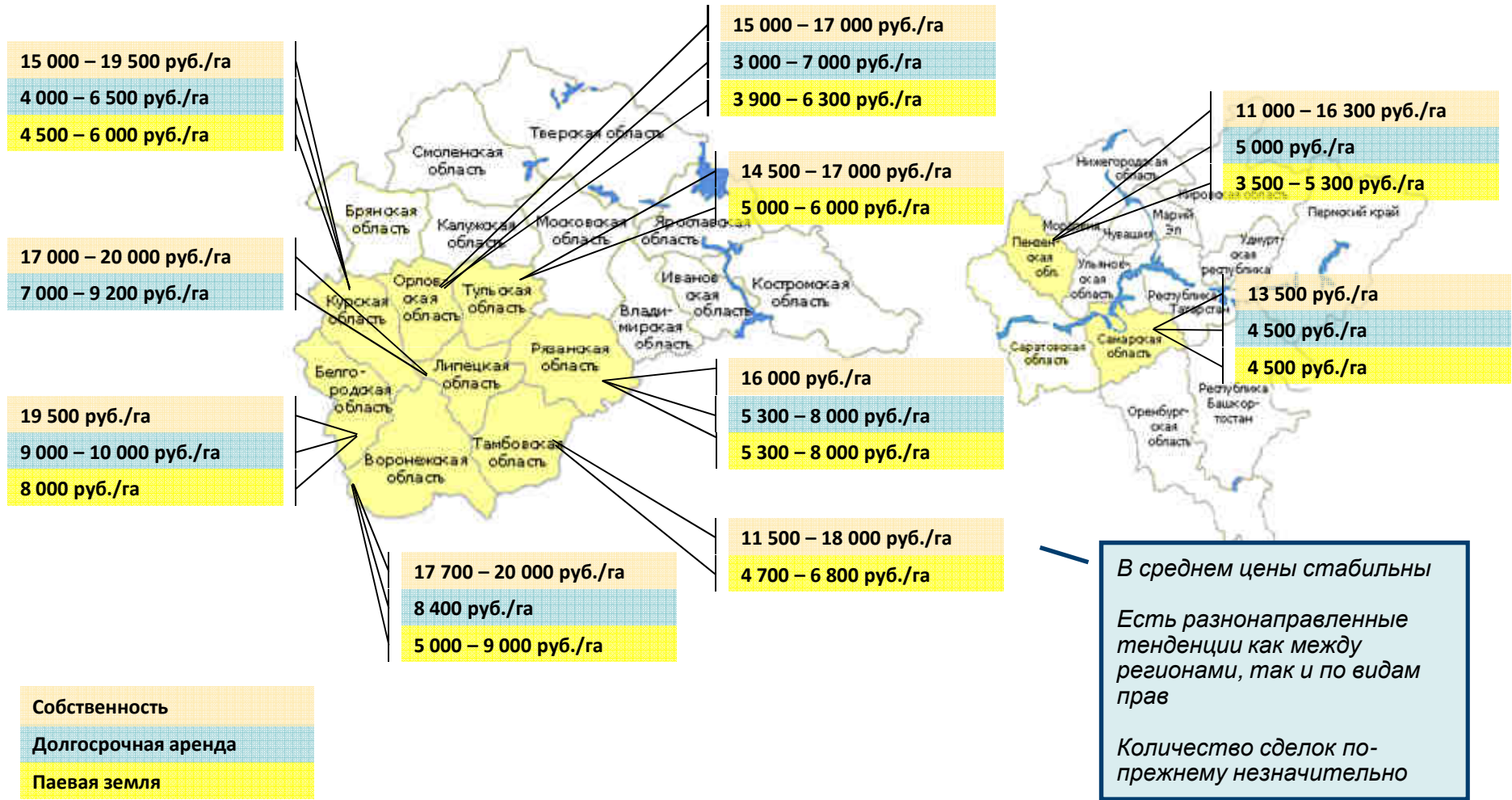


Земли в собственности юридических лиц от общей площади пашни (%)



Росреестр, данные BEFL

# Цены 2011



Данные BEFL по отдельным сделкам

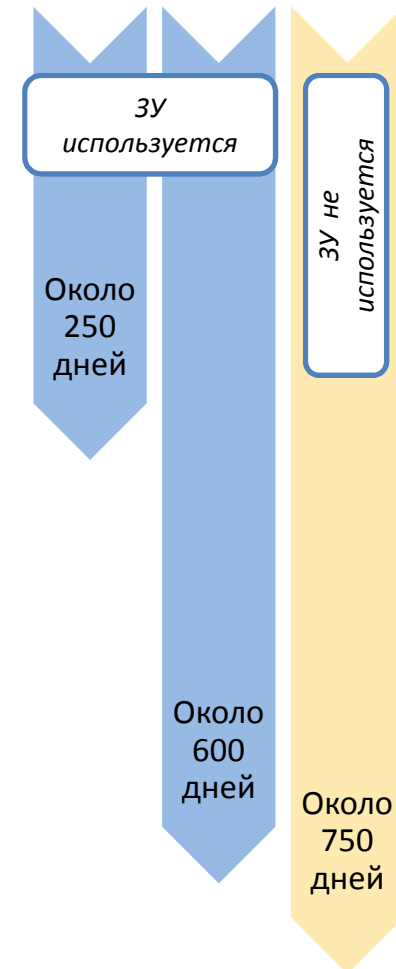
### Изменения в ФЗ об обороте земель сельхозназначения с 01.07.2011

1. **Уточнены основания и процедура принудительного изъятия земельного участка (снижение плодородия земель и неиспользование земельного участка в течение 3 и более лет)**
2. **Внесены изменения в процедуру подготовки и проведения общего собрания участников долевой собственности**
  - 2.1. До принятия решения о выделе необходимо готовить проект межевания земельного участка
  - 2.2. Введены две альтернативные процедуры выдела:
    - на основании решения общего собрания;
    - на основании решения участника без проведения собрания
  - 2.3. Органу местного самоуправления отведена ключевая роль в процессе организации подготовки и проведению общего собрания
  - 2.4. Изменены порядок созыва общего собрания участников долевой собственности, его компетенция, порядок определения кворума и подсчета голосов
  - 2.5. Установлена возможность подписания договора аренды земельного участка, а также осуществление некоторых действий по государственной регистрации прав лицом, уполномоченным общим собранием участников
  - 2.6. Установлены основания для выхода участника долевой собственности из договора аренды без получения на то согласия арендатора
3. **Уточнены критерии отнесения земельных долей к невостребованным, а также детально прописана процедура оформления земельных участков в счет невостребованных земельных долей**

## Приобретение прав на не востребоваанные доли

Этапы

1. Составление и утверждение списка не востребоваанных долей
2. Закрепление права органов местного самоуправления на не востребоваанные доли
3. Предоставление преимущественного права на приобретение не востребоваанных долей
4. Выдел земельных участков в счет не востребоваанных земельных долей
5. Регистрация права собственности органов местного самоуправления на земельный участок
6. Предоставление преимущественного права на приобретение земельного участка
7. Проведение торгов по продаже земельного участка





## Право аренды на земельные участки. Основные риски

*Вне зависимости от статуса арендодателя*

Риск расторжения договора аренды

**Основания**

- неиспользование ЗУ
- неоплата более двух раз подряд арендной платы

*ЗУ находятся в гос. /муниц. собственности или гос. собственность не разграничена*

Риск признания договора аренды недействительным

**Основания**

- нарушение процедуры заключения договора аренды без проведения торгов
- нарушение процедуры подготовки и проведения торгов на право заключения договора аренды

Риск увеличения размера арендной платы

**Риск обусловлен**

- противоречием законодательства субъекта РФ законодательству РФ в вопросах размера арендной платы в отношении ЗУ, гос. собственность на которые не разграничена
- пересмотром кадастровой стоимости ЗУ (теоретически кадастровая переоценка может проводиться ежегодно)

*Земельные участки находятся в собственности юридических или физических лиц*

Риск признания договора аренды незаключенным

**Основание**

- несогласованный размер и порядок уплаты арендной платы (часто ее размер определяется в виде обязательств по передаче зерна (однозначно не указано какого именно) совершения определенных работ и т. п.)












## Право собственности на земельные участки. Основные риски

Риск утраты прав на ЗУ

**Основания**

- нарушение преимущественного права субъекта РФ на приобретение ЗУ
- отсутствие у покупателя прав на приобретение долей в праве собственности на ЗУ
- признание договоров купли-продажи долей в праве собственности на ЗУ притворной сделкой, прикрывающей сделку купли-продажи ЗУ
- нарушение процедуры выдела ЗУ

### Основные факторы

-  Состояние мировой экономики
-  Макроэкономическая ситуация в России
-  Политические риски России
-  Земля – альтернатива многим финансовым активам
-  Практически отсутствуют финансовые инструменты, привязанные к земле
-  Проблема нехватки продовольствия
-  Значительные риски изменения цен на с/х продукцию
-  Государственная поддержка отрасли
-  Недостаток компетенции в отрасли и невысокая эффективность бизнеса
-  Относительно небольшая цена земли
-  Юридические риски, запрет на покупку земли иностранцами

## События 2011

### IPO Русагро

IPO на Лондонской фондовой бирже, привлечено 330 млн долл. США, компания оценена в 1,8 млрд долл. США.

### Сделка PPF Group по покупке PAB Агро-Про

Приобретение 100% акций ЗАО «РАВ Агро-Про» (150 тыс. га земли под контролем, Воронежская, Ростовская и Орловская области).

### Сделка Kernel Holding SA по покупке компании «Русские масла»

Приобретение 100% акций компании «Русские масла», владеющей тремя маслоэкстракционными заводами в Краснодарском и Ставропольском краях (общая мощность переработки - 400 тыс. тонн семян подсолнечника в год).

### ВТБ создал агрофонд

«ВТБ Капитал» объявил о формировании инвестфонда VTB Capital Agri Fund для вложений в агроактивы России и Казахстана.

Планы - приобретение земельных активов площадью 9 000-15 000 га, отдельных элеваторов, точечные проекты в отрасли животноводства.

### АФК Система идет в агробизнес

Компания победила в аукционе по покупке 100% акций ОАО «Донское» (Ростовская область, площадь используемой земли 25,4 тыс. га).

### Avangard Asset Management представила агрофонд + участие в капитале «Разгуляй»

Представлен AVG CIS Agricultural Opportunities Fund (планы – крупные проекты по птицеводству и скотоводству, тепличные хозяйства : Воронежская обл., Республика Башкортостан, Оренбургская обл.)

Основной актив – пакет 29,99% акций ОАО «Группа «Разгуляй».

*Данные компаний*

## БОЛЬШИЕ ВОЗМОЖНОСТИ!

НО

значительные риски, высокий входной барьер, мало хороших активов



низкая активность покупателей



**ПОВЫШАЙТЕ КАПИТАЛИЗАЦИЮ СВОЕГО БИЗНЕСА!**

# **СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

**Управляющий директор Владислав Новоселов**

**[v.novoselov@befl.ru](mailto:v.novoselov@befl.ru)**

**Тел./факс +7 (495) 649 81 55**

**[www.befl.ru](http://www.befl.ru)**