

Чужие на родной земле



Ранний звонок юриста агрокомпании «Эконива» озадачил немца Штефана Дюрра. Николай Чаркин, новый собственник 150 из 12 000 га земли в Курской области, на которой работала компания Дюрра, решил сам обрабатывать угодья. Дюрр и его коллеги узнали об этом, когда трактора Чаркина вышли в поля. Вариантов было два — махнуть рукой или идти в суд. Дюрр выбрал второе. В марте 2013 года Арбитражный суд Курской области признал правоту немца, и «Эконива» продолжила работать на арендованной земле.

Раньше Дюрр предпочитал брать земли в долгосрочную аренду. «Передо мной никогда и не стояла задача купить гектар по \$1000, а затем продать

по \$10 000. Мы арендовали пашни, выращивали на них травы и зерно, жили себе спокойно», — рассказывает в интервью Forbes 49-летний Дюрр. Этот случай в одночасье поменял его отношение к частной собственности. Теперь он старается приобретать угодья, особенно те, на которых расположены его молочные фермы. Хотя по закону иностранцы не имеют права владеть отечественными сельскохозяйственными землями и быть контролирующими акционерами в компаниях, которым принадлежит земля сельскохозяйственного назначения.

По оценке Forbes, девять иностранных компаний контролируют в России через разного рода схемы почти 2 млн га сельскохозяйственных земель, из которых, по данным самих компаний, не менее чет-

Как иностранные компании, инвестфонды и просто физические лица обходят запрет на владение российскими угодьями.

Текст:

ИРИНА
СКРЫННИК



верти находится у них в собственности (см. таблицу). И это только крупные компании, в чьем активе не менее 100 000 га. Всего под контролем «настоящих иностранцев» (без учета офшорных схем россиян), по оценке аналитического центра ИКАР, порядка 2,7 млн га без учета приграничных территорий. Управляющий директор консалтинговой компании BEFL, специализирующейся на проектах в агросекторе, Владислав Новоселов говорит о порядке 3 млн га. На крупнейшие отечественные агрохолдинги (с земельными наделами также более 100 000 га) приходится 5,5–6 млн га.

Почему иностранцы инвестируют миллионы в российское сельское хозяйство, а отечественные аграрии твердят о его непривлекательности?

Коммунисты против

«Исторически в России вопрос о земле [...] был вопрос о власти, о выборе национального пути развития страны. Мы хорошо помним, к каким социальным потрясениям приводили грубые эксперименты с землей» — так Владимир Путин начал свою речь на заседании Госсовета весной 2002 года, когда обсуждался вопрос об обороте земель сельхозназначения. По вопросу приобретения сельхозземли иностранцами «должен быть достигнут национальный консенсус», подчеркнул президент.

Поиски консенсуса были трудными. Первый вариант закона о сельхозземлях, который подготовило либеральное правительство Михаила Касьянова, предполагал, что иностранцы смогут приобретать

Инвестиции/земля/ сельское хозяйство

угодья в приграничных и других районах — каждый случай должен будет утверждать президент указом. Обсуждалась и возможность продажи земли иностранным инвесторам после нескольких лет аренды. Коммунисты и примкнувшая к ним часть расколовшейся Аграрной партии во главе с Николаем Харитоновым подняли шум, выступая против продажи земли вообще, а иностранцам тем более. Они требовали провести общенародный референдум. «Земля — мать, мать не продается», — вспоминает Дюрр кричащие слоганы тех лет.

Референдум коммунистам тогда провести не удалось, но власти пошли на уступки аграрному лобби. Депутаты почти единогласно проголосовали за поправку, разрешавшую иностранцам арендовать

землю сроком до 49 лет, но отклонили правительственную поправку, допускавшую продажу после аренды. Несмотря на то что инициатором закона выступало правительство, Совет Федерации одобрил предложенные трактовок 10 июля, которые через две недели подписал Путин.

Граф-первопроходец

«Мой дед рассказывал, как наши предки работали со Столыпиным. Россия тогда за несколько лет превратилась в одну из ведущих сельскохозяйственных держав, — вспоминает Михаил Орлов, потомок дворянской династии. — Не так давно, всего-то 100 лет назад, именно у нас была самая большая коллекция сортов различных сельхозкультур». Орлову, по его словам, стало «обидно за державу», которая в середине 1990-х укрепила свои позиции в качестве нетто-импортера зерна. Но были и сугубо экономические причины. «В мировом агросекторе существует хронический дисбаланс между спросом и предложением», — добавляет он.

Поэтому в середине 2000-х Орлов, финансист по образованию, решил заняться сельским хозяйством. Хотя на финансовом поприще в 1990-х он добился успехов: руководил московскими офисами западных инвестиционных компаний Invesco и Carlyle Group, в 2002–2004 годах — возглавлял инвестиционный фонд Ballington Investments.

Первую ферму «Даниловка» Орлов приобрел в Калужской области. «На ней я тренировался. Работать на земле в постсоветских условиях было нелегко», — вспоминает бизнесмен. Здесь он научился консолидировать и оформлять паи, здесь пришла идея создать «Агро-Инвест», компанию с большим земельным банком, выращивающую разные культуры.

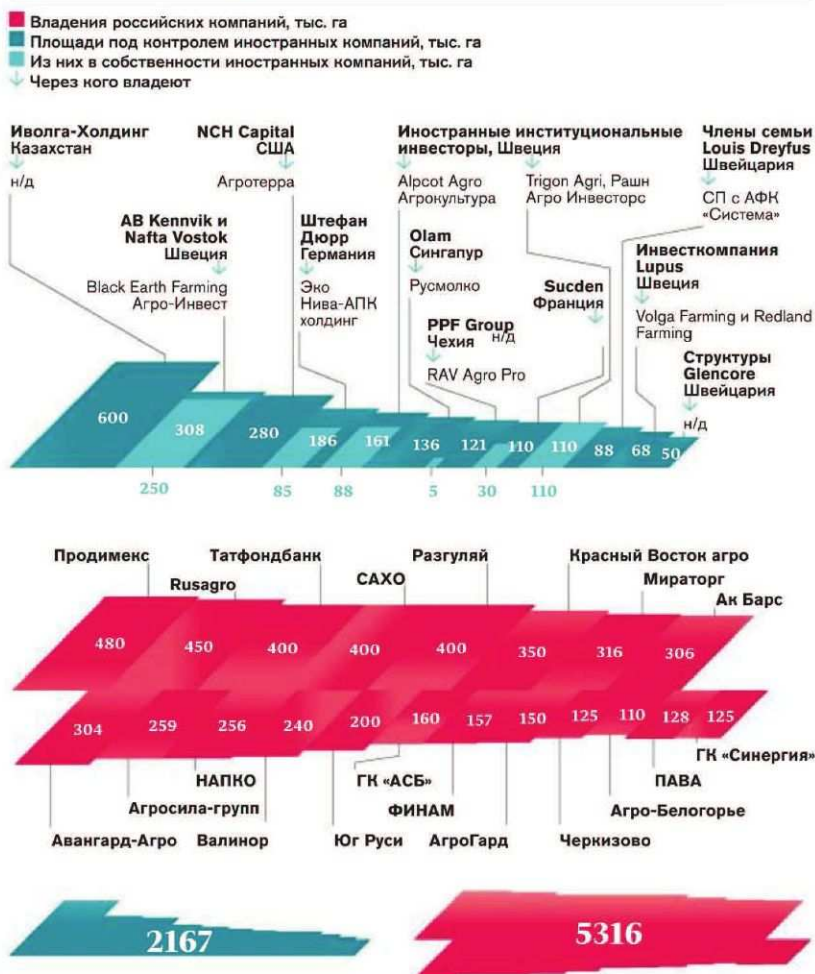
Спустя год первые 12 000 га уже для «Агро-Инвеста» Орлов приобрел в Курской области на собственные средства. Объем стартовых инвестиций он не называет. Тогда земля в России стоила копейки по сравнению с другими перспективными аграрными регионами, например Бразилией, — несколько сотен долларов за гектар, вспоминает один из крупных собственников агробизнеса в России. И тут возникла проблема: «Я понимал, что если хочу делать большой проект с земельным банком несколько сотен тысяч гектаров, то мне необходимы большие инвестиции, порядка \$650 млн», — говорит Орлов. У него таких денег не было, а у российских инвесторов не было желания вкладываться. Западные инвесторы готовы были помочь, но иностранцам напрямую владеть землей нельзя. Что делать? Орлов обратился к юристам.

Образец для подражания

Осенью 1996 года «Газпром» разделил свои акции на «местные», то есть торгующиеся на российских

Русский и иностранный размах

Сколько земли контролируют зарубежные и российские инвесторы.



Источник: данные компаний, BEFL, оценки участников рынка, данные регионов.

площадках, и американские депозитарные расписки, предназначенные для иностранцев. Акции на внутреннем рынке, стоившие в разы дешевле, иностранцам покупать не разрешалось. Спустя полгода президент Борис Ельцин подписал указ, по которому иностранцы могли владеть совокупно не более 9% акций «Газпрома».

Инвестбанкиры нашли способы, как обойти этот запрет. Авторство «серых» схем, позволивших иностранцам скупать «местные» акции, приписывают экс-министру финансов и создателю Объединенной финансовой группы Борису Федорову. Суть одной из них заключалась в следующем. Офшор вместе с российскими компаниями А и В учреждали компанию С, в капитале которой у офшора было менее 50%. Он в свою очередь вместе с компаниями В и С становился учредителем компании А.

Именно эту схему русские юристы, работавшие с акциями «Газпрома», посоветовали использовать Орлову для создания структуры, которая могла бы владеть российской пашней в интересах иностранцев, не нарушая закон. Для подстраховки Орлов проконсультировался с независимыми юристами. Все подтвердили: нарушений нет.

Так появилась ГК «Агро-Инвест», известная на Западе как Black Earth Farming. Материнской Black Earth Farming Ltd до сих пор напрямую принадлежит кипрский офшор Planalto Enterprises, владеющий по 40% долей в ООО «УК «Агро-Инвест» и ООО «УК «Агро-Инвест регионы». Двум последним принадлежат оставшиеся 60% долей друг в друге. Непосредственно земля принадлежала дочерним компаниям, записанным на одну из двух российских управляющих компаний.

За два года, с августа 2005-го по август 2007-го, Орлов привлек в компанию \$217 млн иностранного капитала вместе с инвесторами, среди которых оказались шведские фонды AB Kinnevik и Vostok Nafta Investment. На конец 2012 года они были крупнейшими акционерами Black Earth Farming с пакетами 24,9% и 24,8% соответственно.

Black Earth Farming переживала триумф в 2007 году, когда владельцы решили вывести ее на публичный рынок. (У Орлова к тому моменту оставалось 1,87% акций компании, сколько заработал до этого, он не говорит. Окончательно он вышел из проекта в 2009 году.) Время для размещения было выбрано на редкость удачно — фондовые индексы реагировали на очередной продовольственный кризис, и цены на soft commodities (зерно, кофе, сахар и т.д.) росли невиданными темпами. Инвесторы сорвали банк: спрос на бумаги Black Earth Farming в семь раз превысил предложение, а ее капитализация в день размещения, 19 декабря, составила \$904,8 млн. В середине марта 2008-го она пробила отметку в миллиард долларов.



Триумф был недолгим. Осенью 2008-го, когда начался кризис, акции Black Earth Farming сорвались в пике: 24 октября компания стоила лишь \$188 млн. Для компаний агросектора кризис длился до 2012 года: в 2010-м из-за жары и засухи в России собрали самый низкий урожай за последние 10 лет, в 2011-м — высокие переходящие запасы зерна из-за эмбарго не позволили производителям заработать. И 13 июля 2012 года Black Earth Farming стоила минимум со времен IPO — \$138,4 млн.

В 2012 году компания собрала неплохой урожай, а высокие цены на мировом, а потом и на внутреннем рынке позволили ей хорошо заработать. По итогам 2012 года Black Earth Farming впервые получила чистую прибыль \$7,2 млн при выручке \$229,3 млн. Инвесторы достижение оценили: к 5 апреля 2013-го компания выросла в цене до \$378 млн. Капитализация на 2 августа 2013-го — \$231 млн. Интерес российских инвесторов к Black Earth Farming пока невелик, говорит аналитик БКС Татьяна Бобровская, все ждут, когда показатели ее бизнеса увеличатся хотя бы раза в два.

Храбрый фермер

Летом 1989-го долгоязыкий студент Байройтского университета на северо-востоке Баварии отправился на практику в Советский Союз. Perestroika шла полным ходом, до падения Берлинской стены оставалось меньше шести месяцев, до объединения Германии — немногим больше года. Дюрр оказался первым западногерманским студентом, проходившим стажировку в колхозах Подмосковья и Курской области по программе обмена. Специфика советского села Дюрра не отпугнула, в России ему понравилось. Спустя несколько лет он уже консультировал российских депутатов и сенаторов по вопросам законодательства в агросекторе. Еще через год, в 1994-м, создал фирму «Эконива» и начал торговать поддержанной сельхозтехникой, затем — новой. Заняться земледелием его заставила российская действительность.

Михаил Орлов, потомок дворянской династии, финансист по образованию, посчитал землю лучшим объектом вложения денег и времени



Немецкий предприниматель Штефан Дюрр доволен, что у России плохой инвестиционный имидж

В конце 1990-х Дюрр помимо техники торговал еще и семенами: сначала привозил их из Европы, потом начал сдавать местным фермерам для воспроизводства. «Весной отдавали хозяйствам семена, а осенью забирали урожай. В какой-то момент семена обратно отдавать перестали, и я подумал, что смогу, наверное, выращивать их сам», — смеется Штефан. В 2002 году он продал свое хозяйство на юге Германии и свои средства, в том числе вырученные от этой сделки, вложил в первые 5000 га в Воронеже, Курске и Оренбурге (до 2003 года, пока не заработал Закон о земле, все ее просто арендовали). «Мы зашли в колхоз и начали работать», — констатирует Дюрр.

В каждом бывшем советском колхозе был крупный рогатый скот, находившийся под протекцией главы района. «Коровы всегда шли в нагрузку с любым колхозом, их нельзя было резать ни при каких обстоятельствах, такова была политическая установка — молочное стадо не трогать», — рассказывает немецкий бизнесмен. И тогда Дюрр решил профессионально заняться животноводством. Чтобы минимизировать риски, Дюрр начал выкупать арендованные земли, работая по схеме «внучатых» компаний.

Это классическая схема, которой на рынке сегодня пользуются 90% иностранных компаний, объяснил Forbes Владислав Новоселов из BEFL.

Российское законодательство считает иностранной компанию, зарегистрированную за пределами РФ. Закон о сельхозземлях запрещает иностранным компаниям и гражданам владеть землей, но ничего не говорит о «дочках» их российских «дочек» («внучках»).

На деле структура бизнеса Дюрра выглядит так: российские управляющие компании ООО «Эконива — АПК холдинг» и ООО «Эконива — АПК Черноземье» владеют российскими операционными компаниями, которым принадлежит земля. В свою очередь, владельцами «Эконива — АПК холдинг»

и «Эконива-Черноземье» являются немецкие компании, их контролирующий акционер — Дюрр.

По этому же пути пошел и один из крупнейших в мире производителей сахара Sucden и «Русская земля» членов семьи Louis Dreifus, говорят представители компаний. А также созданная на деньги иностранных институциональных инвесторов Trigop Agri и агроактивы американской инвесткомпании NCH Capital ГК «Агротерра» (ее официальный представитель от комментариев отказался).

Штефан Дюрр говорит, что переломным для его бизнеса стал 2008 год. Агроподразделение в период мирового продовольственного кризиса 2007/08 годов смогло неплохо заработать, а подразделение по торговле сельхозтехникой (крупнейший в России дилер комбайнов John Deere с долей рынка 30%) из-за финансового кризиса оказалось на грани краха. «Я бросил все средства на спасение торговой компании и понял, что сельхозбизнес стал основным по прибыльности», — рассказывает немец.

В 2010 финансовом году EBITDA агробизнеса Дюрра составила €7,8 млн при выручке €48,4 млн. К 2012 году показатели выросли в разы — до €32,9 млн и €108,2 млн соответственно. Дюрр оказался прав, сделав ставку на производство молока. По данным Национального союза производителей молока, этим летом впервые в российской истории произошло снижение объемов производства сырого молока. По итогам полугодия падение составило 5,9%, признало Министерство сельского хозяйства. А в середине июля замминистра официально заявил, что по итогам года молочная продукция может подорожать. Отраслевой союз говорит, что «на 10% и более».

В этом году «Эконива» стала крупнейшим в стране производителем молока, поставляя сырье для Danone и Hochland. В 2012 году ее материнская структура привлекла €110 млн на покупку земель и сельхозпредприятий. Компания планирует к 2015 году увеличить земельный банк на 40%, до 240 000 га, и дойное стадо — больше чем в два раза, до 30 000 голов.

С учетом растущего спроса и дефицита молока на внутреннем рынке компания может привлечь интерес не только институциональных, но и стратегических инвесторов в лице переработчиков молока, которым будет интересно обеспечить себя сырьем в условиях высоких цен, считает Татьяна Бобровская из БКС.

Другие пути

Когда земельный рынок формировался, а иностранцы только присматривались к закону, они для перестраховки пользовались услугами подставных юридических и физических лиц, говорит топ-менеджер иностранной компании, владею-

Инвестиции/земля/ сельское хозяйство

щей крупными земельными наделами в России. Как правило, это были директора предприятий и колхозов, которыми управляли иностранцы.

Например, в годовых отчетах Alpcot Agro (в России представлена ГК «Агрокультура») за 2010 и 2011 годы ОАО «Агрофирма «Родина», расположенное в Липецкой области, называется «подразделением группы», потому что «на основании специального соглашения 100% акций компании владеет один из сотрудников ООО «УК «Агрокультура» в интересах группы». По данным администрации Лебедянского муниципального района (здесь работает предприятие), у нее в собственности есть земли сельскохозяйственного назначения.

Сегодня схема с подставными лицами опасна, поэтому крупные компании от нее отказались, свидетельствует управляющий директор BEFL Владислав Новоселов. В качестве альтернативы он называет вариант с привилегированными акциями. Идея такова: пашня принадлежит российскому акционерному обществу А, им владеют российская компания В с долей 60% и иностранная С с долей 40%. Капитал компании А составляет 10 000 рублей и состоит из 2000 привилегированных акций номиналом 1 рубль и восьми обыкновенных акций по 1000 рублей. Одна акция — один голос. Все привилегированные акции распределены в пользу иностранной компании. Таким образом, при принятии любых решений иностранная компания имеет 2002 голоса против шести у российской. «Но схема работает при условии, если акционерное общество А не выплачивает акционерам дивиденды и привилегированные акции становятся голосующими. При этом российский акционер должен быть максимально лоялен к иностранному партнеру», — уточняет Новоселов.

Мифическая угроза

Сколько земли в действительности находится под контролем иностранцев? Согласно официальной информации иностранных агрокомпаний, в России им в совокупности принадлежит 568 000 га. Впрочем, что в данном случае подразумевается под собственностью — непосредственно земля или же купленные у сельчан паи, не вполне ясно, предупреждают эксперты. В собственности может находиться до 1 млн га, полагает Дмитрий Рылько из ИКАР. По оценке ИКАР, российскими и иностранными фирмами оформлено в собственность в юридическом понимании этого слова не более 20% от общей площади пахотных земель.

Много это или мало? В России к сельскохозяйственным землям относится менее 400 млн га, из них под пашней — 115 млн га. Однако обрабатывается порядка 77 млн га, констатирует Дмитрий Рылько. 2,5 млн га под контролем иностранцев —

это около 2% от общего объема российских пашен. Российская земля никогда не будет консолидирована в руках 10–15 крупнейших игроков, замечает Рылько. «Конкурентоспособное сельское хозяйство — классическая сфера деятельности малого и среднего бизнеса», — считает он.

Председатель совета директоров «Русмолко» Наум Бабаев считает, что России нужна либерализация законодательства о земле: «Если бы разрешили иностранцам владеть землей напрямую, в Россию пришли бы большие инвестиции». Новоселов рассказывает, что несколько крупных иностранных фондов как раз сейчас находятся в стадии принятия решения и если бы закон изменили, то они скорее инвестируют в российский АПК.

Пресс-секретарь президента Дмитрий Песков сомневается, что земельный вопрос будет решен в ближайшем будущем: «Весь комплекс земельных отношений в нашей стране не урегулирован. Его невозможно разрешить быстро, потому что он очень сложный». Что касается либерализации закона о запрете иностранцам владеть землей напрямую, то однозначной позиции «пока не выработано», сказал Песков Forbes.

Земельный дефицит

Казалось бы, столько трудностей: «недружественное» законодательство, высокие политические риски, неготовность государства что-то радикально менять... Почему же иностранцы наращивают присутствие в России? Год назад члены семьи Louis Dreyfus внесли «Русскую землю» в СП с АФК «Система»: компании вложили в проект 41 500 и 46 000 га соответственно. За последние восемь месяцев ФАС удовлетворила три ходатайства объединенной компании на приобретение сельхозпредприятий в Ростовской области. Их земельный банк не назывался, однако, по оценкам местных фермеров и чиновников, речь идет более чем о 50 000 га. Набрать побольше русской земли стремятся не только западные инвесторы. Крупнейшим латифундистом России уже сегодня является казахский агрохолдинг «Иволга». По оценке, компания может контролировать в России от 500 000 до 700 000 га. Компания на запрос Forbes не ответила.

«Здесь очень стабильно, хотя на Западе думают, что плохо. Иногда мне кажется, что так даже лучше: если бы все думали, как я, то все бы прибежали в Россию и мы покупали бы землю не по 15 000, а по 500 000 рублей», — объясняет этот феномен Штефан Дюрр. «Россия — восьмая часть суши, больше идти некуда, потому что больше земли нет нигде в мире», — уверен Бабаев. У России, как всегда, нашлось объективное рыночное преимущество.

— При участии Галины Зинченко