



BEFL

аудиторы ■ консультанты ■ оценщики

Владислав Новоселов
Управляющий директор
ЗАО «БЭФЛ»

Актуальные вопросы оборота сельскохозяйственных земель

Международный форум «Аграрное Черноземье», г. Орел, 19–21 июля 2011

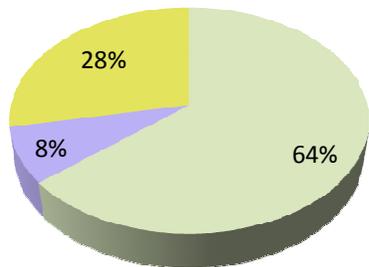
Структура рынка с/х земли	3
Приобретение прав на не востребованные земельные доли	7
Право аренды на земельные участки. Основные риски	8
Право собственности на земельные участки. Основные риски	9
Рост: за и против	10

**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 с/х назначения			Земли фонда перераспределения (пашня)	Невостребованные доли
			в гос. и муниципальной собственности	в собственности граждан РФ	в собственности юр. лиц		
Воронежская область	4 237,2	2 916,0	1 355,4	2 763,3	118,5	11,30	549,0
Курская область	2 275,9	1 802,5	493,8	1 610,9	171,2	14,60	505,4
Липецкая область	1 938,7	1 554,6	490,9	1 065,0	382,8	10,00	175,6
Орловская область	2 032,2	1 508,5	597,9	1 321,0	113,3	17,10	263,8
Рязанская область	2 601,7	1 448,0	838,4	1 570,2	193,1	56,40	303,6
Тамбовская область	2 819,2	2 039,8	758,9	1 761,2	299,1	22,10	321,1
Тульская область	1 842,6	1 409,8	437,9	1 224,1	180,6	27,40	361,2
Итого	17 747,5	12 679,2	4 973,2	11 315,7	1 458,6	158,90	2 479,7

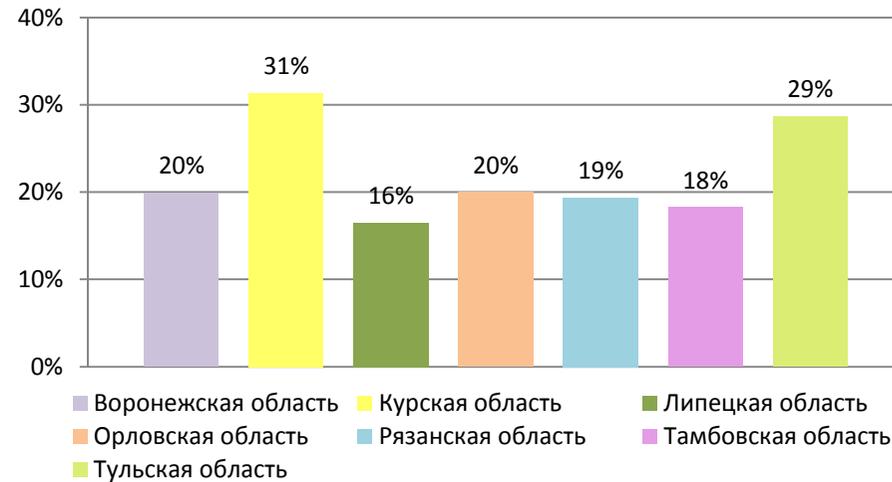
* указаны данные на 01.01.2011, а при их отсутствии - данные на 01.01.2010

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

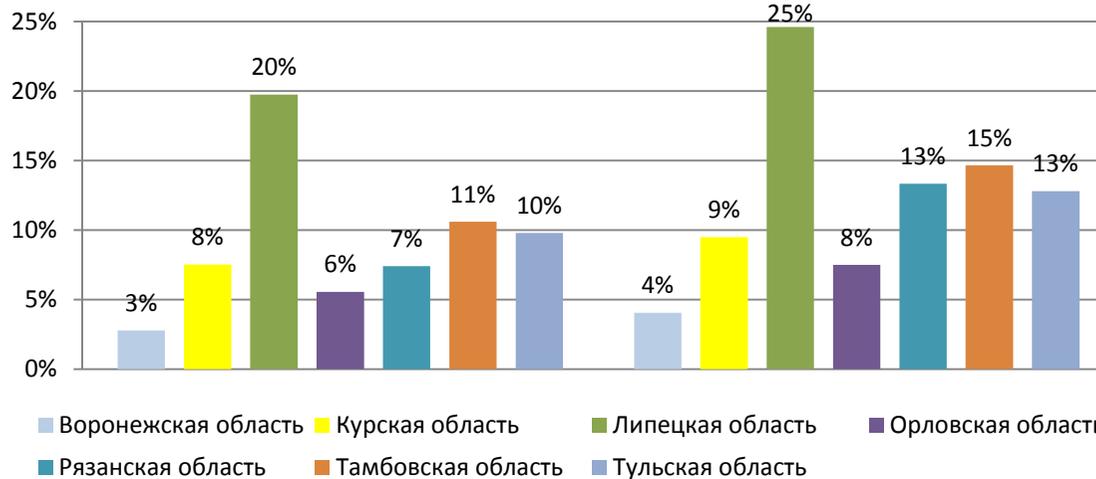


- В собственности граждан
- В собственности юридических лиц
- В государственной и муниципальной собственности

Невостребованные доли в собственности граждан (%)



Земли в собственности юридических лиц от общей площади земель с/х назначения (%)



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

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

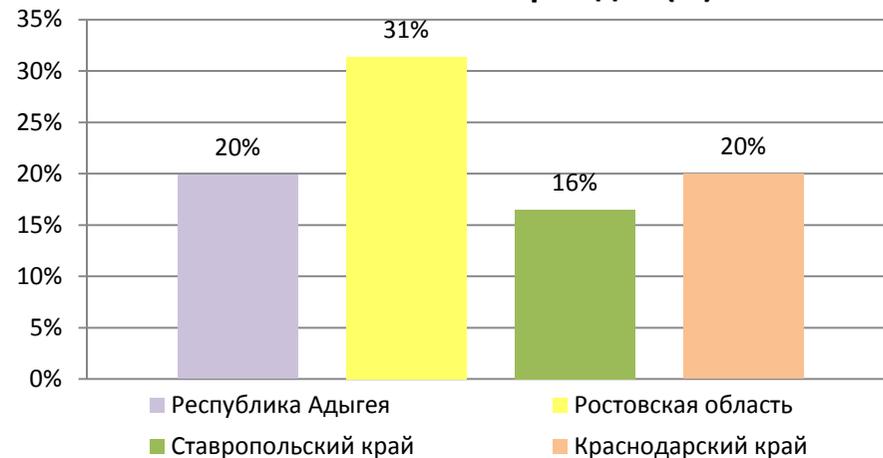
Наименование субъекта РФ	Общая площадь земли с/х назначения	С/х угодья (пашня)	Земли с/х назначения			Земли фонда перераспределения (пашня)	Невостребованные доли
			в гос. и муниципальной собственности	в собственности граждан РФ	в собственности юр. лиц		
Республика Адыгея	341,93	261,07	140,48	192,85	8,60	2,30	25,20
Ростовская область	8 816,00	5 871,40	2 370,60	6 045,50	399,90	47,70	107,30
Ставропольский край	6 110,50	3 995,70	1 824,00	3 936,6	349,9	35,8	206,00
Краснодарский край	4 751,80	3 754,40	1 345,50	3 049,00	357,3	23,2	187,80
Итого	20 020,2	13 882,6	5 680,6	13 223,9	1 115,7	109,00	526,3

* указаны данные на 01.01.2011, а при их отсутствии - данные на 01.01.2010

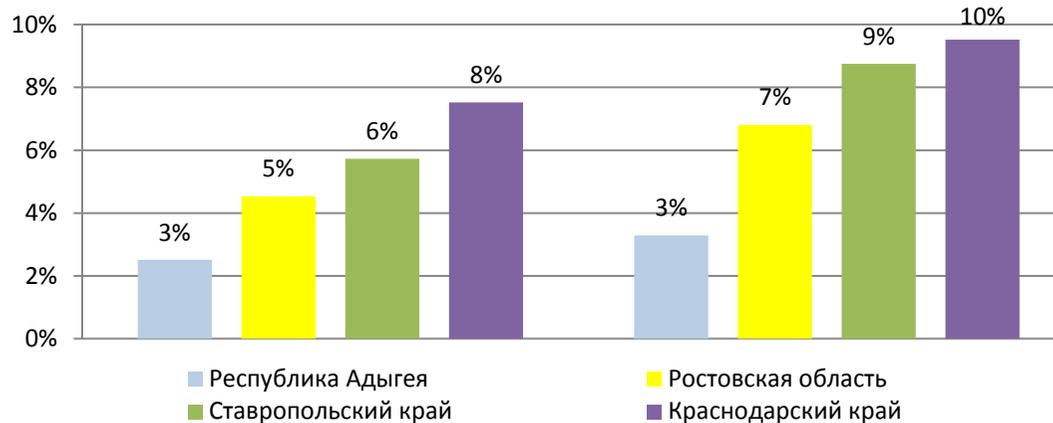
Распределение сельскохозяйственных земель отдельных областей ЮФО и СКФО по формам собственности (%)



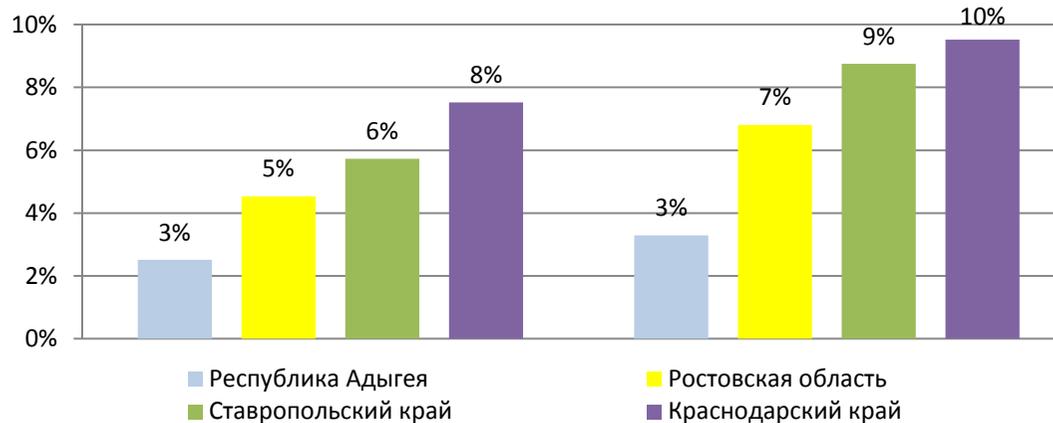
Невостребованные доли в собственности граждан (%)



Земли в собственности юридических лиц от общей площади земель с/х назначения (%)



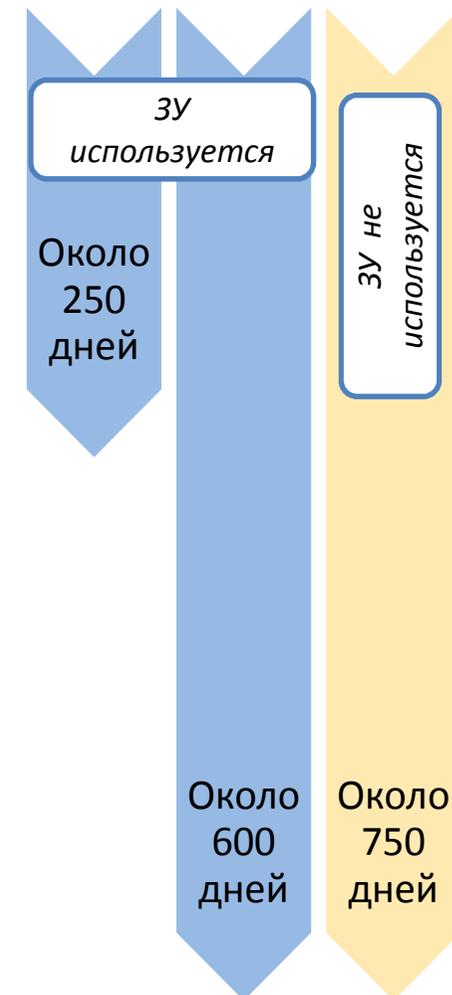
Земли в собственности юридических лиц от общей площади пашни (%)



Приобретение прав на не востребоваанные земельные доли

Этапы

1. Составление списка не востребоваанных долей. Публикация и размещение списка
2. Публикация сообщения о проведении общего собрания участников
3. Утверждение списка на собрании участников
4. Утверждение списка органом местного самоуправления
5. Обращение в суд о признании права муниципальной собственности на не востребоваанные доли
6. Регистрация права ОМС на не востребоваанные доли
7. Публикация информации в СМИ о возможности приобрести земельные доли
8. Заключение договора купли-продажи земельных долей
9. Государственная регистрация права собственности на **ЗЕМЕЛЬНУЮ ДОЛЮ**
10. Подготовка проекта межевания земельного участка
11. Публикация и размещение сообщения о необходимости согласования проекта межевания
12. Утверждение проекта межевания
13. Проведение кадастровых работ
14. Постановка земельного участка на кадастровый учет
15. Регистрация права собственности ОМС на земельный участок
16. Принятие решения о продаже земельного участка на торгах
17. Публикация извещения в СМИ о проведении торгов по продаже земельного участка
18. Проведение торгов по продаже земельных участков
19. Заключение договора с победителем торгов
20. Регистрация права собственности победителя торгов на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**



Право аренды на земельные участки. Основные риски

Вне зависимости от статуса арендодателя

Риск расторжения договора аренды



Основания расторжения:

- неиспользование земельных участков
- неоплата более двух раз подряд арендной платы

Земельные участки находятся в собственности РФ, субъекта РФ, муниципального образования или государственная собственность на земельные участки не разграничена

Риск признания договора аренды недействительным



Основания расторжения:

- 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 связан с наличием следующих обстоятельств:

- противоречие законодательства субъекта РФ законодательству РФ в вопросах определения размера арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена
- пересмотр кадастровой стоимости земельного участка (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

Зачастую размер арендной платы определяется в виде обязательств по передаче зерна, совершения определенных работ и т. п. При этом однозначно не указано, какое зерно передается в счет арендной платы

**Риск утраты прав
на земельные
участки**



Основания:

- нарушение преимущественного права субъекта РФ на приобретение земельных участков
- отсутствие у покупателя прав на приобретение долей в праве собственности на земельный участок
- признание договоров купли-продажи долей в праве собственности на земельные участки притворной сделкой, прикрывающей сделку купли-продажи земельных участков
- нарушение процедуры выдела земельных участков

1. Выход на финансовые рынки

Акции допущены к торгам

- OJSC Krasny Vostok Agro (RTS)
- OJSC PAVA (RTS)
- OJSC Cherkizovo Group (RTS)
- OJSC Razgulay Group (RTS)
- OJSC Rusgrain Holding (RTS)
- Rusagro Group (LSE)

Планируют IPO в 2011 году

- Group of Companies Yug Rusi
London Stock Exchange (LSE)
- Valars Group
Warsaw Stock Exchange (WSE)

**Динамика
капитализации
агрокомпаний,
\$ млн**



Компания	Тип	Земля под контролем, га	Регион расположения
BrasilAgro	Инвестиционная компания	165 000	Бразилия
Brookfield Asset Management	Инвестиционная и производственная компания	220 000	Бразилия
Cazenave (CASA)	Инвестиционная и производственная компания	800 000	Аргентина, Колумбия, Бразилия, Парагвай, Уругвай
Cresud	Инвестиционная компания	430 000	Аргентина, Парагвай, Боливия
Great Southern	Инвестиционная и производственная компания	1 400 000	Австралия
International Farmland Holdings / Adeco Agropecuaria	Инвестиционная компания	263 000	Аргентина, Бразилия, Уругвай
Jarch Capital	Инвестиционная компания	400 000	Южный Судан
Macquarie Pastoral Fund / Paraway Pastoral Company	Специализированный фонд	3 000 000	Австралия

www.vedomosti.ru, www.kommersant.ru, www.rts.ru, www.grain.org

Агробизнес в РФ: мнение иностранных инвесторов

Крис Эриксон («Soyatech», США). Новые потоки капиталовложений в сельское хозяйство

- ✓ России нужно 100-150 млрд долл.
- ✓ Государство может предоставить только небольшую часть
- ✓ Иностранные инвесторы могут устранить дефицит

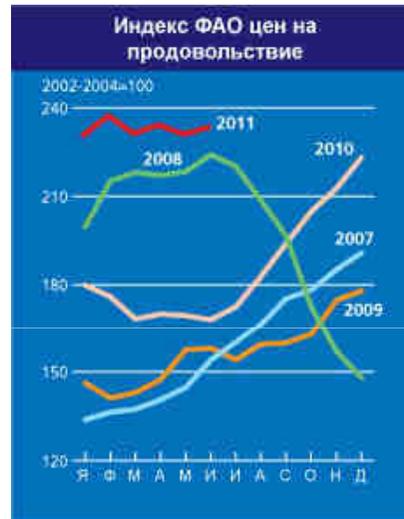
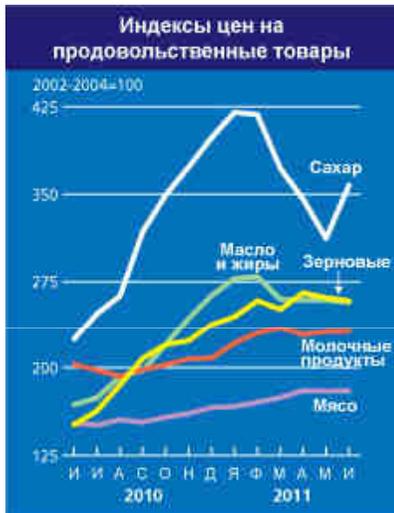
Препятствия:

Законодательная система

Земельная собственность

Политический риск

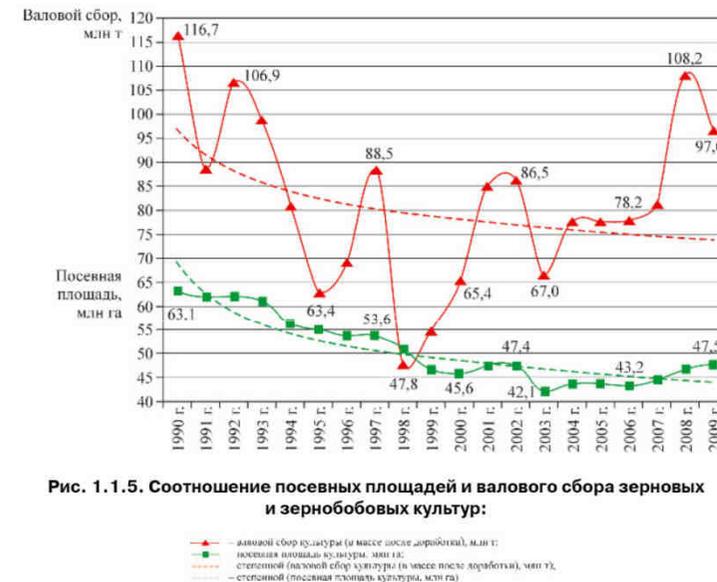
2. Цены на продовольствие в мире



3. Отмена моратория на продажу с/х земли в Украине в 2011-2012 гг.

4. Вступление России в ВТО

5. Эффективность с/х производства



6. Государственная поддержка АПК (2011 г., до 170 млн руб.)

Ежегодный доклад минсельхоза РФ «О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения», Продовольственная и сельскохозяйственная организация, ФАО

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Управляющий директор Владислав Новоселов

v.novoselov@befl.ru

Тел./факс +7 (4862) 42 22 24

Тел./факс +7 (495) 649 81 55

www.befl.ru