



ДЕЛАЙТЕ ЗЕМЛЮ АГРОБИЗНЕСОМ

МОЖНО ЛИ СЕЙЧАС ЗАРАБОТАТЬ НА ИНВЕСТИЦИЯХ В СЕЛЬХОЗУГОДЬЯ

Земли сельхозназначения продолжают консолидироваться. Сейчас девять крупнейших частных агрогрупп контролируют в России 5 млн га. Остается много не востребовавшихся долей – их в стране 20-30 млн га. На рынке есть место новым инвесторам. Но, в отличие от предкризисного периода 2007-2008 годов, стратегия простой скупки участков уже себя не оправдывает. Теперь, чтобы заработать на землях, нужно инвестировать в создание на них ликвидного агробизнеса с понятной стратегией и эффективным управлением.

Владислав Новоселов

Россия обладает огромным количеством сельскохозяйственной земли – одна только пашня составляет около 110 млн га. Исторически сложилось так, что значительная часть земель сельхозназначения находится в госсобственности, большая доля – в долевой собственности физлиц, в начале 1990-х годов получивших паи. Собственниками тогда стали около 12 млн человек.

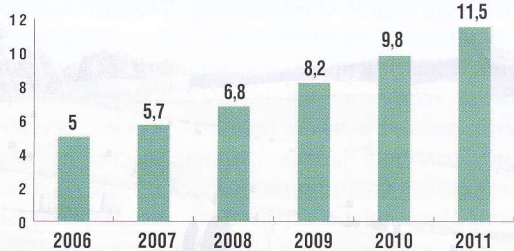
Сейчас укрепляется тенденция увеличения объема земли в собственности компаний и юридиче-

ских лиц, работающих в агросфере. По данным Росрестра, за 6 лет они нарастили свою долю более чем вдвое – с 5 млн га в 2006 году до 11,5 млн га в 2011-м (таблица «У кого сколько» и график «Гектары у юрлиц»). Данные компании BEFL об объемах земель под контролем юрлиц существенно превышают статистические: девять крупнейших групп, представленных в АПК, уже контролируют в общей сложности около 5 млн га (см. таблицу «Аграрные лендлорды» на с. 44). Причем значительная доля этой земли прошла процедуру оформления в собственность юридических или физических лиц, аффилированных с этими компаниями. Невостребованные земельные доли год назад составляли от 20 млн га до 30 млн га.

Сегменты и цены

Рынок сельхозземель можно условно разделить на несколько сегментов: паевые; в муниципальной или государственной собственности; в частной собственности; долгосрочная аренда участков, находящихся в частной, муниципальной или госсобственности; корпоративные права на сельхозкомпании с землей в собственности и с правом долгосрочной аренды «паевой» и/или муниципальной и/или государствен-

ГЕКТАРЫ У ЮРЛИЦ В собственности, млн га



Источники: BEFL, Росреестр, Минсельхоз

У КОГО СКОЛЬКО Сельхозземли по формам собственности *

В собственности	%
государства	67
граждан	30
юридических лиц	3
Земли в обработке, млн га	106

* 2011 г.
Источники: BEFL, Росреестр,
Минсельхоз

ной земли. Сейчас желающие купить землю могут выбрать актив почти из всех перечисленных сегментов. Говорить о возможности быстро найти желаемый участок пока не приходится, но можно констатировать, что рынок сельхозземель состоялся и развивается несмотря на многочисленные барьеры.

Компаниям, собирающимся инвестировать в сельхозсектор или расширять существующий агробизнес, необходимо учитывать не столько общую статистику по стране, сколько ситуацию в том регионе, где они планируют работать. Региональные различия могут быть весьма значительными как в отношении цен, так и наличия свободной земли. Так, в Липецкой области собственность бизнеса и юридических лиц оформлена на 20% общей площади земель сельхозназначения. Эта цифра намного больше, чем средний показатель как по стране, так и по Центральному федеральному округу (к которому относится Липецкая область) или, например, по югу.

В последние годы рост цен на землю почти не фиксируется. В одних регионах есть незначительное увеличение, а в других обратная тенденция – снижается стоимость прав долгосрочной аренды. В 2011 году активность покупателей на рынке сельхозземли была низкой. Оформлялись прежде всего сделки приобретения паев или прав долгосрочной аренды, причем заключали их преимущественно агрокомпании, расширяющие существующие бизнесы и увеличивающие

РОСТ ЦЕН НА
ЗЕМЛЮ
В ПОСЛЕДНИЕ
ГОДЫ ПОЧТИ
ПРЕКРАТИЛСЯ

ЭТАПЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ НА НЕВОСТРЕБОВАННЫЕ ДОЛИ

- Составление и утверждение списка долей
- Закрепление права на них органов местного самоуправления
- Предоставление преимущественного права на приобретение долей лицу, использующему земельный участок *
- Выдел участков в счет невостребованных земельных долей
- Регистрация права собственности органов местного самоуправления на земельный участок
- Предоставление преимущественного права на его приобретение лицу, использующему участок *
- Торги по продаже участка

* Лица, которые могут реализовать преимущественное право, сейчас практически отсутствуют. Из-за этого приобрести участок, образованный в счет невостребованных земельных долей, возможно только на торгах.

Источник: BEFL



БЕТАГРАН РАМОНЬ

САМЫЙ СОВРЕМЕННЫЙ ЗАВОД
В РОССИИ И ЕВРОПЕ ПО ПРОИЗВОДСТВУ
ДРАЖИРОВАННЫХ СЕМЯН
САХАРНОЙ СВЕКЛЫ

Семенной завод оснащен современным оборудованием мирового уровня производственной мощностью 400 тыс. посевных единиц в год.

Дражированные семена сахарной свеклы производятся с использованием новейших технологий, позволяющих производить качественную и многовариантную обработку системами защиты.

Выпускаются семена гибридов сахарной свеклы зарубежной селекции Lion Seeds и отечественной селекции, сочетающие в себе лучшие качества продуктивности, сахаристости, устойчивости к болезням.



ЩЕЛКОВО АГРОХИМ

российский аргумент защиты

ЗАО «Щелково Агрохим»

ул. Заводская, д. 2
г. Щелково Московской обл., 141101
тел.: (495) 777-84 91, 745-01-98
745-05-51, 777-84-94
e-mail: info@betaren.ru
www.betaren.ru

ГЛЕБ ТИХОМИРОВ: «ЗЕМЛЮ ПРИОБРЕТАЕМ НЕБОЛЬШИМИ УЧАСТКАМИ»



ФОТО ИЗ ЛИЧНОГО АРХИВА

Под контролем нашей компании более 100 тыс. га сельхозугодий в Липецкой, Пензен-

ской, Тамбовской областях и в Краснодарском крае. Обработывается примерно 90 тыс. га, на которых в первую очередь выращиваем сахарную свеклу для переработки на наших предприятиях, пшеницу и пивоваренный ячмень. Сейчас, для расширения имеющихся участков, придерживаемся стратегии покупки земли прежде всего в Липецкой и Тамбовской

областях. Нарращиваем сельхозугодья пропорционально увеличению перерабатывающих мощностей нашего Добринского сахарного завода под Липецком. Покупаем земли небольшими и средними участками (до 2 тыс. га). Большие массивы сельхозземель нам тоже предлагают, но стоят они очень дорого.

Автор комментария – финдиректор Sucden в России

объемы обрабатываемой земли путем покупки прилегающих земельных участков. В таких сделках площади измерялись, как правило, сотнями гектаров.

Риски

Все инвесторы, которые приобретают землю, говорят о многочисленных юридических рисках, связанных с правами на нее. К примеру, желающие арендовать землю могут столкнуться с риском расторжения договора аренды на основании неиспользования участка или невыплаты средств за аренду более двух раз подряд. Разные нарушения процедур подготовки и проведения торгов на право заключения договора аренды (либо вообще их непроведение) создают опасность признания такого договора недействительным. При несогласовании размера и порядка выплаты арендной платы арендный договор может быть признан незаключенным. Кроме того, всегда существует риск увеличения арендной платы за землю.

ПЛОЩАДЬ
РОССИЙСКОЙ
ПАШНИ –
110 МЛН ГА

СЕРГЕЙ БУТ: «ВЫКУПАЕМ РАНЕЕ АРЕНДОВАННЫЕ ЗЕМЛИ»

Общая площадь земель под контролем группы «Разгуляй» – 495,7 тыс. га. В обработке находится пахота, часть земель представляет собой залежи, сенокосы и пастбища, которые пока невозможно использовать без коренного улучшения [состояния этих угодий]. Стратегия группы на рынке сельхозземель – максимальное обеспечение сырьем производственных предприятий в целевых регионах – сахарных заводов, элеваторов и свиномкомплексов. Для этого мы приобретаем земли в ра-

зумной доступности от производственных предприятий группы в Орловской, Курской, Оренбургской, Белгородской областях и в Краснодарском крае. В остальных регионах, где присутствует группа, осуществляется продажа земель. В их числе – Алтайский и Ставропольский края, Ростовская и Волгоградская области. Предложения о продаже больших объемов земель на рынке сейчас единичны. Для нашей компании наиболее эффективен выкуп мелких участков (или долей в пра-

ве), расположенных рядом с уже имеющимися землями. Тем более что цена выкупа земельной доли минимум в два раза ниже цены гектара сформированного земельного участка. Кроме того, мы выкупаем ранее арендованные земли, чем повышаем их капитализацию и устраняем риски утраты контроля над этими угодьями.

Автор комментария – начальник отдела правового сопровождения дирекции стратегических проектов группы «Разгуляй»

Покупатели земли часто вынуждены принимать на себя риски потери права собственности вследствие нарушений, совершенных предыдущими собственниками. В их числе – отсутствие прав на приобретение долей в праве собственности на земельный участок, нарушение процедуры его выдела или преимущественного права региона / органа местного самоуправления на приобретение участка, притворность сделок купли-продажи долей в праве собственности. Последние совершаются с целью формально обойти требование закона о преимущественном праве региона или органа местного самоуправления. Все эти риски стандартные и являются следствием ошибок покупателей.

Такая негативная ситуация с правами во многом обусловлена положениями федерального закона об обороте земель сельхозназначения. С 2011 года действуют изменения в этот закон. В их числе можно выделить следующие. Уточнены основания и процедура принудительного изъятия (снижение плодородия земель и неиспользование участка в течение трех и более лет). Внесены изменения в процедуру подготовки и проведения общего собрания участников долевой собственности. Кроме того, определены критерии отнесения земельных долей к невостребованным, а также детально прописана процедура оформления земельных участков в счет невостребованных долей. Но, к сожалению, изменения существенно не облегчили приобретение земли, находящейся в долевой собственности.

Распространено мнение о том, что есть много невостребованной земли, и можно быстро приобрести ее в собственность. Закон позволяет лицам, использующим землю, которая относится к невостребованным долям, купить права на нее в преимущественном порядке, причем в относительно небольшие сроки. Но не все так просто. В подавляющем числе случаев использование земли из невостребованных долей (даже если она обрабатывается) не может быть подтверждено юридически значимыми документами. Поэтому, когда речь идет о перспективах покупки земли, относящейся к невостребованной, уместно говорить о периоде, измеряемом двумя-тремя годами (см. врез «Этапы приобретения»). Также не следует забывать о том, что земля, относящаяся к невостребованным долям, вероятнее всего, будет не консолидирована в крупные земельные массивы, а рассредоточена на небольшие участки. Причем существенная доля такой земли не будет пахотной.

Что делать с землей?

Нет однозначных рекомендаций, какую стратегию работы с землей лучше выбрать инвестору: «держат», «покупать» или «продавать». Необходим анализ огромного количества факторов, чтобы в каждом случае ответить на этот вопрос. В числе тех, что способствуют росту цен на сельхозземли, – глобальная нехватка продовольствия, долгосрочная государственная поддержка агроотрасли, относительно небольшая цена

ЧТО С ДОЛЯМИ

Распределение сельхозземель в ЦФО и на юге

Области	Доли граждан, % *	Земли юрлиц, % **
Волгоградская	7	3
Воронежская	20	5
Краснодарский край	5	8
Курская	28	11
Липецкая	16	20
Орловская	20	6
Ростовская	2	5
Рязанская	17	9
Ставропольский край	5	6
Тамбовская	18	11
Тульская	28	10

* В собственности, неволебуемые

** В собственности, от общей площади сельхозназначения региона

Источники: Росреестр, BEFL

российских земель. Из негативных факторов можно упомянуть состояние мировой экономики, внутрисельскохозяйственные политические риски, почти полное отсутствие привязанных к землям финансовых инструментов, волатильность цен сельхозпродукции,

6 ЗНАЧИМЫХ СОБЫТИЙ

влияющих на рынок сельхозземли *

«Русагро»: IPO

Размещение на Лондонской фондовой бирже LSE. Привлечено \$330 млн. Компания оценена в \$1,8 млрд.

PPF Group: покупка «РАВ Агро-про»

Приобретено 100% акций «РАВ Агро-про». У компании под контролем 150 тыс. га земли в Воронежской, Ростовской и Орловской областях.

Kernel Holding: поглощение компании «Русские масла»

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

ВТБ: создание агрофонда

«ВТБ Капитал» объявил о формировании инвестфонда VTB Capital Agri Fund для вложений в агроактивы России и Казахстана. Планы – приобретение земельных активов в 9-15 тыс. га, элеваторов, точечные проекты в отрасли животноводства. Сфера интересов – Россия и Казахстан.

«АФК Система»: выход на агрорынок

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

Avangard Asset Management: участие в капитале «Разгуляя»

AAM представил инвестфонд AVG CIS Agricultural Opportunities Fund. В планах – крупные проекты по птице- и скотоводству, тепличные хозяйства в Воронежской, Оренбургской областях и Башкортостане. Основной актив – 29,99% акций группы «Разгуляя» (на момент объявления о создании AVG).

* 2011 год



Центрино® ВК - держит ровно!

Регулятор роста для предотвращения полегания и повышения урожайности зерновых.

Действующее вещество: хлормекватхлорид, 750 г/л.

- решает проблему полегания зерновых путем равномерного укорачивания междоузлий и придания стеблям дополнительной жесткости
- усиливает кущение и увеличивает число продуктивных стеблей
- повышает устойчивость к неблагоприятным факторам окружающей среды
- положительно влияет на элементы структуры урожайности
- облегчает и ускоряет уборку урожая

www.agroex.ru

СЕРГЕЙ ИВЛЕВ: «НАС ИНТЕРЕСУЮТ БОЛЬШИЕ МАССИВЫ»



«АГРО-ФИНАНС»

Под контролем нашей компании больше 250 тыс. га в Пензенской, Саратовской, Волгоградской, Тамбовской, Нижегородской, Калужской, Смоленской, Брянской и Новосибирской областях. Сельхозземли рассматриваем и как финансовый инструмент, и как актив для развития собственного сельхозбизнеса. Обычно при работе с землей

придерживаемся смешанной стратегии: продаем, покупаем и «придерживаем». Сейчас, например, собираемся уйти из Новосибирской области, так как имеющихся там участков недостаточно для развертывания полномасштабного агропроизводства. В некоторые другие регионы нам, наоборот, интересно прийти или расширить имеющиеся там угодья.

Нас интересуют большие массивы, от 10 тыс. га, на которых можно организовать сельхозбизнес. Начали приобретать землю с покупки паев – большинство площадей компании было приобретено как раз таким образом. Сейчас, если будет возмож-

ность купить паи, воспользуемся ей: у нас большой опыт приобретения и оформления паевых угодий. Будет возможность присоединить обрабатываемые угодья рядом с нашими – тоже присоединим, если, конечно, будет вменяемой цена.

Кстати, цены по регионам сильно различаются. Например, в Пензенской области, где есть черноземы, обрабатываемая земля может стоить до 20-25 тыс. руб./га. А вот в Саратовской области участок с такими же характеристиками обойдется примерно в 6 тыс. руб./га.

Автор комментария – гендиректор компании «Агро-Финанс»

СКОЛЬКО СТОИТ

Цены на землю по регионам, тыс. руб./га

Области	Собственность	Долгосрочная аренда	Пай
Белгородская	19,5	9-10	8
Воронежская	17,7-20	8,4	5-9
Курская	15-19,5	4-6,5	4,5-6
Липецкая	17-20	7-9,2	н/д
Орловская	15-17	3-7	3,9-6,3
Пензенская	11-16,3	5	3,5-5,3
Рязанская	16	5,3-8	5,3-8
Самарская	13,5	4,5	4,5
Тамбовская	11,5-18	н/д	4,7-6,8
Тульская	14,5-17	н/д	5-6

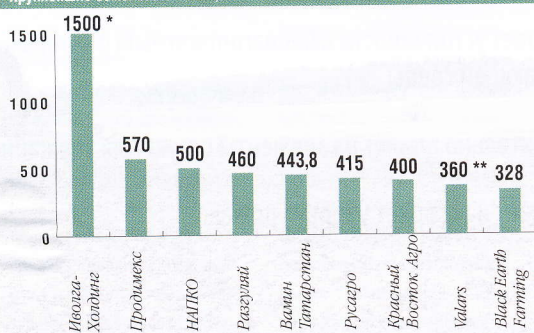
* Цены отдельных сделок

Источник: BEFL

У 9 КРУПНЕЙШИХ АГРОГРУПП 5 МЛН ГА ЗЕМЛИ

АГРАРНЫЕ ЛЕНДЛОРДЫ

Крупнейшие земельные банки, тыс. га



* Россия, Казахстан
** Россия, Украина

Источники: BEFL, Росреестр, данные компаний, «Ведомости»

нехватку в отрасли квалифицированных менеджеров и высокопрофессиональных специалистов, низкую доходность или убыточность агробизнеса, упомянутые выше юридические риски и запрет на покупку земли иностранцами.

Стратегия, доминировавшая в 2006-2008 годах, – «захват» дешевой паевой земли и быстрая продажа участков на праве собственности / долгосрочной аренды – сейчас почти неосуществима. Так можно ли теперь заработать на инвестициях в сельхозземли? Для ответа на этот вопрос нужно понять, кто в среднесрочной и долгосрочной перспективе может стать потенциальным покупателем земель или агробизнеса.

Ждать массового прихода небольших непрофильных инвесторов, как это было в 2004-2008 годах, уже не приходится. Нужно ориентироваться на так называемых стратегических инвесторов: будут расти успешные агрохолдинги, причем в первую очередь за счет территорий, прилегающих к их землям или перерабатывающим мощностям. Примеры холдингов, которые так растут, – «Мираторг» и «Русагро».

Другой вариант – финансовые инвесторы. Многие из них считают землю альтернативой финансовым активам, в которых разочаровались с 2008 года. Но, к сожалению, ее часто просто невозможно купить из-за ограничений, существующих в правилах инвестирования. Не всякий бизнес способен сделать земельный актив интересным и доступным для финансовых инвесторов. Вторым важным моментом – юридический, в частности ограничения на приобретение земли сельхозназначения иностранцами, а также на покупку долей в праве собственности на сельхозземли. Отмена этих ограничений сделала бы Россию конкурентоспособнее в плане привлечения инвестиций в агросектор плюс выросла бы конкурентоспособность каждого игрока, работающего в АПК.

Хочется надеяться, что все эти препятствия будут преодолены. В любом случае ставку нужно делать не на землю саму по себе, а инвестировать в создание на ней ликвидного агробизнеса с четкой стратегией и эффективным управлением. **АН**

Автор статьи – управляющий директор аудиторско-консалтинговой компании BEFL

