



# Управление рисками в области недвижимого имущества компании

**Алексей Елфимов**

Заместитель директора по правовым вопросам –  
начальник отдела по корпоративной работе и имуществу  
ОАО «Пивоваренная компания «Балтика»

Москва, гостиница «Националь», 30 сентября 2008 года

# «Балтика» – лидер отрасли в России



- **№1** в России, доля рынка – **более 38%**
- **№2** по продажам в Европе – бренд «Балтика»
- Около **30** торговых марок пивоваренной продукции
- Продажи в **50** странах мира
- **70%** объема российского экспорта пива
- Производительность – **50** млн гл в год
- **11** заводов в **10** регионах России, 1 завод в Азербайджане
- **3** солодовни
- Продажи в **98%** торговых точек России
- Более **12 000** сотрудников





# Реорганизация 1 этап



*Структура холдинга (2004 г.)*

**BALTIC BEVERAGES HOLDING  
AB**

«Балтика»

«Ярпиво»

«Пивзавод  
Воронежский»

«ВЕНА»

«Золотой  
Урал»

«Пикра»

2005 г.

1. Присоединение «Пивзавода Воронежский» к «Ярпиву»
2. Присоединение «Золотого Урала» к «ВЕНЕ»

# Реорганизация 2 этап: присоединение Пикры, ВЕНЫ и Ярпива к Балтике (2006 г.)



# Структура Baltic Beverages Holding AB (Восточная Европа 2008 г.)



**Carlsberg Group**

(Дания)

100%

**Baltic Beverages Holding AB (Швеция)**

**Белоруссия**

**Аливария**

- Минск

**Россия**

**Балтика**

- Санкт-Петербург (2 завода)
- Воронеж
- Красноярск
- Новосибирск
- Ростов-на-Дону
- Самара
- Тула
- Хабаровск
- Челябинск
- Ярославль

**Украина**

**Славутич**

- Запорожье
- Киев

**Львовская  
Пивоварня**

- Львов

**Узбекистан**

**Sarbast  
Plus**

- Ташкент

**Азербайджан**

**Баку-  
Кастель  
(Балтика)**

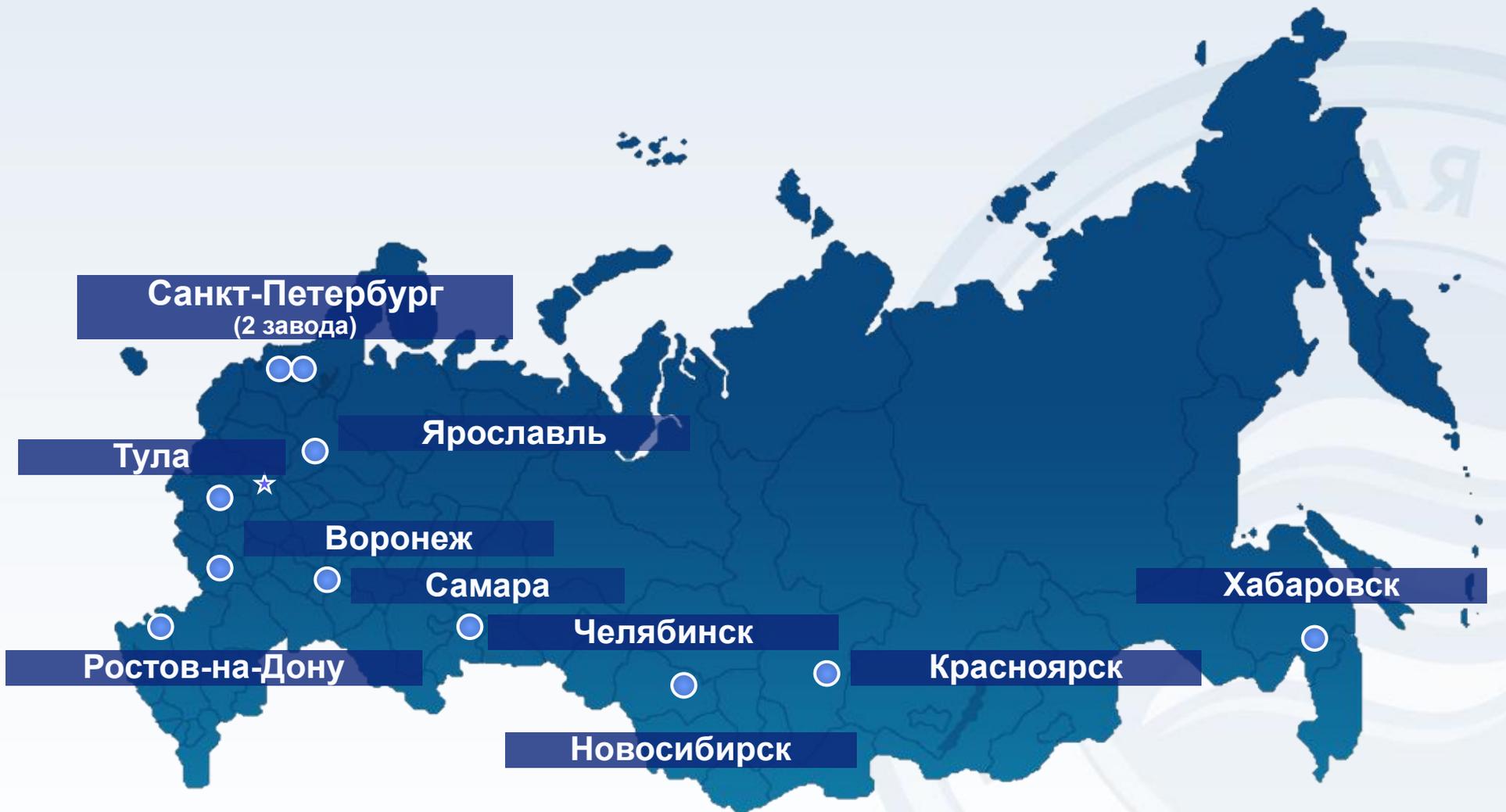
- Баку

**Казахстан**

**Derbes**

- Алматы

# Объединенная компания «Балтика» включает в себя 11 заводов во всех регионах России



# Реорганизация компании: риски



- **Передаточный акт**
  - *Не указание объекта в передаточном акте*
  - *Неполное описание объекта*
- **«Скелет в шкафу»**
  - *До сих пор выявляются объекты, права на которые не были перерегистрированы в ходе первого этапа реорганизации*
- **Доказательства правопреемства**
  - *Выписка из ЕГРЮЛ*
  - *Устав*
  - *Передаточный акт*
  - *Договор*
  - *Решение о реорганизации*

# Строительство новых объектов: риски

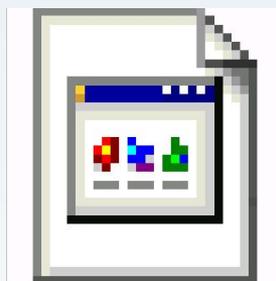


- **Отсутствие разрешения на строительство**
  - *приостановление деятельности на срок до 90 суток, штраф для юридических лиц от 500 тыс. до 1 млн. рублей., для должностных лиц – от 25 тыс. до 50 тыс. рублей*
- **Отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию**
  - *штраф для юридических лиц от 10 тыс. до 20 тыс. рублей., для должностных лиц – от 1 тыс. до 2 тыс. рублей*
  - *однако п.6. ст. 19.5 КоАП – невыполнение в установленный срок законного предписания органа строительного надзора – приостановление деятельности на срок до 90 суток, штраф для юридических лиц от 50 тыс. до 100 тыс. рублей., для должностных лиц – от 5 тыс. до 10 тыс. рублей*
- **Строительство на земельном участке, не отведенном для данных целей**
  - *Последствия: пункт 3 ст.222 ГК: «Право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка»*
  - *Строительство на чужом земельном участке (например, арендованном) - риски неустранимы*



- **Контроль за распоряжением недвижимым имуществом**
  - Установление в уставе определенных порогов, при достижении которых требуется одобрение органов управления (например, совета директоров)
- **Контроль за приобретением недвижимого имущества**
  - Пример: приобретение земельных участков, зданий, сооружений, реконструкция, новое строительство в обязательном порядке предварительно рассматривается инвестиционной комиссией «Балтики»
- **Учет недвижимого имущества**
  - Пример: создание электронной базы недвижимого имущества и ее периодическая актуализация

# Текущее управление и контроль: Электронная база недвижимого имущества



Ääïïñòðàöëïïúé ðïëëêê.exe

# Контактная информация



## ОАО «Пивоваренная компания «Балтика»

194292, г. Санкт-Петербург,  
6-ой Верхний пер., д. 3  
тел: (812) 325-9-325, e-mail: [post@baltika.ru](mailto:post@baltika.ru)

**Елфимов Алексей Юрьевич,**  
**Зам.директора по правовым вопросам,**  
**Начальник отдела по корпоративной работе и имуществу**

тел: (812) 329-91-09, местный: 6977      e-mail: [Elfimov@spb.baltika.ru](mailto:Elfimov@spb.baltika.ru)



Спасибо за внимание!  
Ваши вопросы?