

## Due diligence при покупке строительного бизнеса

Внимание!! Данная статья была ранее опубликована в научном журнале. При использовании текста данной статьи для написания научных трудов, просьба не забывать указывать ссылку на первоисточник.

Ссылка для списка используемой литературы

Татаров К.Ю. Due diligence при покупке строительного бизнеса \\\ Бухучет в строительных организациях. 2015. №10. С.12-19

В статье рассматривается новое направление в экономической жизни due diligence - комплексная и полная проверка юридического лица перед его продажей или реорганизацией, осуществляемая в интересах приобретателя. Позволяет выявить все сильные и слабые стороны приобретаемой организации, оценить риски и последствия сделки. Впервые подробно рассмотрены вопросы, касающиеся строительных технологий, на которые должно быть обращено основное внимание в процессе процедуры due diligence. Сделан вывод о взаимосвязи финансовой устойчивости покупателя после приобретения подрядной строительной организации.

Экономическая ситуация в России, международные санкции и кризисные явления заставляют строительные подрядные организации искать новые формы выживания и продолжения хозяйственной деятельности. Одни компании принимают жесткие кризисные планы, другие в корне пересматривают всю хозяйственную политику, а некоторые просто сворачивают всякую. В некоторых случаях, принимая решение о сворачивании хозяйственной деятельности, собственники бизнеса выставляют свою компанию на продажу как целостный имущественный комплекс. В этом случае продаже подлежит строительная компания со всем ее имуществом и обязательствами, а также с договорами подряда по возводимым объектам, персоналом и нематериальными активами. В некоторых случаях реализация подобной схемы позволяет получить определенные выгоды, как бывшему собственнику строительного бизнеса, так и будущему. Бывший собственник при подобном подходе избавлен от множества протокольных процедур, связанных с ликвидацией юридического лица. В частности, он избавлен от необходимости всевозможных проверок, реализации имущества отдельными лотами, а также оформления кучи бумаг. Параллельно с этим нельзя сбрасывать со

счетов и временной фактор. Все вышеописанное требует значительных большого количества времени и вызывает дополнительные материальные расходы. Современные экономические отношения позволяют получить большую выгоду от продажи бизнеса целиком.

Многие крупные строительные компании используют сегодняшнюю экономическую ситуацию для пересмотра своих парадигм и внедрения принципиально новых методик управления. В частности, многие запускают процесс оптимизации налогообложения через создание или приобретение нового юридического лица, работающего на упрощенной системе налогообложения и\или пользующихся большинством льгот, определенных малому бизнесу. Таким образом, дифференциация бизнеса начинает реализовываться через разделение доходных потоков организации. На основной материнской компании остаются крупные проекты, объекты по государственному заказу или полученных по результатам конкурсных мероприятий. Все не крупные и разовые заказы, заказчиками по которым выступают физические лица или субъекты малого предпринимательства, применяющие УСНО и не являющимися плательщиками НДС, начинают реализовываться через дочернее юридическое лицо.

При принятии подобного решения, на первый план выходит вопрос, связанный с управлением организацией и расчеты возможных рисков при различных вариантах действий. Что будет более экономически выгоднее: создать дочернюю компанию «с нуля» или приобрести уже готовый подрядный бизнес целиком, и только подкорректировать его под свои нужды и проблемы. У каждого варианта развития события имеются как свои плюсы, так и минусы.

Дочерняя компания может быть создана с «нуля». Подобный подход гарантирует отсутствие проблем, перетекающих от прошлых собственников. Например, в виде не всегда корректно оформленной договорной базы с контрагентами или приостановления операций по расчетным счетам за несданную налоговую отчетность. Вновь созданное юридическое лицо гарантирует юридическую чистоту создания и отсутствия фактов прошлой деятельности, могущих повлиять на сегодняшнюю деятельность.

На настоящий момент сложилась целая система приобретения юридических лиц, так сказать на «вторичном рынке». Смысл подобных действий заключается в том, что у прошлого хозяина новый собственник просто приобретает все права на фирму. Юридически это оформляется приобретением долей уставном капитале (акций), и переназначением нового руководителя. При этом сразу решается несколько задач.

- Приобретаемое юридическое лицо уже имеет определенный возраст, исчисляемый с момента его государственной регистрации. Это может оказаться необходимым условием, например, для участия новых собственников в государственных закупках. Одним из условий допуска к торгам является возраст организации – претендента. Чтобы на первоначальном этапе отвести фирмы-однодневки. Так же возраст фирмы имеет значения для начала сотрудничества с крупными и известными организациями. Служба безопасности строго контролирует и проверяет историю деятельности потенциального контрагента на предмет исключения сомнительности и уменьшения налоговых рисков.

- Вместе с пакетом документов приобретатель может получить и уже раскрученный бизнес. Это выражается в том, что в случае приобретения компании, в распоряжение покупателя переходит весь штатно-кадровый потенциал. Другими словами, одномоментно можно получить хорошо обученных людей, имеющих соответствующее образование и профессиональные наработки. В некоторых случаях, при подобном подходе, можно получить ряд квалифицированных сотрудников, которых можно использовать по основной организации. При этом, все сертификаты, квалификационные аттестаты, дипломы и прочие документы, имеющиеся на руках у сотрудников, продолжают свое действие. Новому собственнику остается только правильно и грамотно распорядиться подобным нефинансовым активом.

- При купле-продаже действующего юридического лица сохраняются все его лицензии, аккредитации, членства в СРО и прочие разрешительные документы. Таким образом, приобретая компанию, члена СРО, уже нет необходимости заниматься получением подобных документов.

- И последний, немаловажный фактор сегодняшней жизни, это время. Приобретая уже действующее юридическое лицо, потенциальный покупатель просто экономит время, которое ему пришлось бы потратить на государственную регистрацию нового юридического лица.

### **Бухгалтерский учет операций приобретения юридического лица**

Методика бухгалтерского учета в рассматриваемых ситуациях в основном отработана, однако определенные специфические моменты, например, имеющие место в строительном бизнесе, по-прежнему, встречаются.

Пример 1: ПАО "Спецстройотделка" принимает решение вложиться в приобретение дочерней компании, чтобы через нее начинать оформлять подряды, заказчиками которых являются физические лица. Сделка проводится в порядке перемены состава учредителей. Ранее учредителями состояли ООО "Луиза" и физическое лицо Петрова Л.Л. Уставный капитал приобретаемого юридического лица составляет 50000 руб. доли учредителей равны. Стоимость приобретения составила 80000 руб.

Содержание операции	Дебет	Кредит	Сумма
Произведена оплата ООО "Луиза"	58	51	40000
Произведено начисление Петровой Л.Л.	58	76	40000
Произведена оплата Петровой Л.Л.	76	51	38050
Удержан НДФЛ с дохода Петровой Л.Л. * (40000-25000)х13%	78	68\НДФЛ	1950***

\* Данная проводка будет иметь место при владении Петровой долей в продаваемой организации менее трех лет. Для целей налогообложения продажу доли в уставном капитале организации признаем реализацией имущества, принадлежащего физическому лицу. Для целей налогообложения признаем расходы Петровой Л.Л. в сумме ее оплаченной доли в момент регистрации ООО "Луиза".

Важно заметить, что в рассматриваемом примере, приобретаемое юридическое лицо полностью сохраняет свою юридическую самостоятельность.

Также сохраняются все атрибуты и элементы его идентификации, такие как фирменное наименование, расчетный счет, регистрационные номера, лицензии и прочие. Все сотрудники сохраняют свои рабочие места. Никаких записей о переименовании или ликвидации юридического лица-работодателя в их трудовые книжки не вносятся. Все ранее заключенные договоры продолжают исполняться в прежнем режиме. Уведомления контрагентов о перемене собственника также не требуется. Единственное, за чем необходимо следить в подобной ситуации, за договорами, находящимися в процессе производства. Это связано с тем, что в преамбулах договоров будет указана одна фамилия генерального директора, а в актах на выполненные работы может уже фигурировать другая. Подобный казус необходимо будет урегулировать с заказчиками.

С точки зрения бухгалтерского учета у ООО "Луиза" никаких проводок в регистрах бухгалтерского учета делать не надо, за исключением корректировки аналитического учета по счету 80 "Уставный капитал" в разрезе объединения долей.

Между тем, в хозяйственной практике. Имеет место приобретение юридического лица, оформленное путем присоединения. При подобном способе реорганизации, приобретаемая организация теряет самостоятельность как юридическое лицо, полностью растворяясь в организации-приобретателе. Решение о присоединении должно быть принято на общем собрании акционеров (собственников, владельцев долей и т.д.). Основная компания, наоборот, сохраняет все свои законодательные основы и приобретает все активы присоединяемого лица. Таким образом увеличивается капитализация, происходит финансовое и материальное укрупнение организации, улучшается ее конкурентоспособность. В сегодняшних условиях экономического кризиса это может оказаться залогом рыночной устойчивости строительной организации.

При подобном разворачивании событий ООО "Луиза" должна составить бухгалтерскую отчетность на дату принятия решения о присоединении. Подобная заключительная отчетность представляется в налоговые органы, органы государственной статистики, собственникам (бывшим), а также компании-

приобретателю, в нашем примере ПАО "Спецстройотделка". Последнему необходимо также передать заключительную оборотно-сальдовую ведомость, составленную на последний день хозяйственной деятельности. При этом особое внимание необходимо уделить аналитическому учету, так как это крайне необходимо для постановки учета у приобретателя. Относительно взаимоотношений с налоговыми органами и органами государственных внебюджетных фондов, то необходимо сдать всю заключительную отчетность с постановкой отдельного кода "Реорганизация". Особое внимание при этом необходимо уделить Декларации по НДС, чтобы по представленной книге продаж заказчики реорганизуемой организации могли принять входящий НДС к зачету. Что по вопросу представления РСВ-1 и персонифицированного учета в органы Пенсионного фонда, то это поможет сотрудникам сохранить стаж и отчисления за текущий квартал.

У организации – приобретателе, в нашем примере у ПАО "Спецстройотделка", возникнет необходимость корректировки собственного аналитического учета по причине различий с присоединяемой компанией (различная степень детализации учетной информации) [1]. Большая проблема здесь может кроиться именно для строительных организаций в части учета и наименований строительных материалов. В некоторых случаях может понадобится корректировка наименований, так как в учете двух организаций названия материалов могут различаться. В этой работе, помимо бухгалтеров, могут принимать участие и инженеры ПТО, имеющие опыт классификации материалов. Также возможно возникновение проблем в единицах учета. У одной организации материалы могут учитываться в тоннах, а у другой – в кубометрах. Перевод одной единицы измерения в другую может потребовать дополнительных временных и трудовых затрат.

Компания - приобретатель может не согласиться с порядком учета основных средств, осуществляемом в присоединяемой организации. Вопросы могут возникнуть начиная от формирования первоначальной стоимости, правил начисления амортизации и вывода остаточной стоимости, до признания подлинности причин списания. При этом необходимо помнить, что большинство строи-

тельных машин и механизмов являются источниками повышенной опасности, требующих специальных знаний при учете и эксплуатации.

Конгломерат подобных вопросов способен вызвать множество вопросов у бухгалтеров. Вдобавок, часть из них может оказаться незамеченной в период оформления присоединения и может проявиться в последующем, по мере осуществления хозяйственной деятельности. По истечении времени выявленные неурядицы могут таить в себе потенциальные финансовые затраты. На сегодняшний день в экономической жизни разработана целая система выявления и оценки подобных рисков, связанных с реорганизацией юридических лиц. На практике это получило название *due diligence*.

### **Сущность и методики системы *due diligence* применительно к строительным организациям**

На сегодняшний день, в хозяйственную деятельность строительных компаний начинает входить новое явление, получившее название *due diligence* (должная добросовестность). Смысл данного понятия в комплексном исследовании объекта инвестирования, в нашем примере ООО "Луиза". Это общий анализ приобретаемого предприятия – юридический, финансовый, бухгалтерский, профессиональный с целью получения достоверной информации о состоянии дел. Смысл подобного действия в комплексном исследовании и представлении потенциальному покупателю полной и достоверной информации об объекте инвестирования со всех точек зрения. Как отмечает А.И. Пискунов "Процедура *due diligence* играет важнейшую роль в процессе слияния и поглощения. Отсутствие должной проверки является здесь ведущей причиной плохих финансовых результатов в период после сделки слияния и поглощения и основной причиной судебных исков против должностных лиц и директоров. Исследования Mercer Management Consulting показывают, что половина слияний и поглощений уменьшает богатство акционеров и что ведущей причиной этого является неадекватная процедура *due diligence*." [2]

Источниками информации при этой процедуре могут служить Официальные документы, регламентированные отчеты, собственные исследования и наблюдения компании исполнителя. При этом, в качестве первичной информации для анализа могут выступать неформальные источники – частные беседы, интервью, слухи, внутренние служебные записки, то есть все то, что в официальном документообороте не рассматривается и юридической основой не признается.

Это общехозяйственный разносторонний аудит. Проверке и исследованию подлежат все сферы хозяйственной деятельности. При этом, серьезное внимание уделяется строительной составляющей проверки. Для целей настоящей статьи мы анализируем только строительную составляющую due diligence. Юридические и финансовые аспекты, а также вопросы достоверности бухгалтерской отчетности нами раскрываются и не рассматриваются.

С точки зрения организации подобного процесса имеет смысл доверить его проведение специализированной консалтинговой компании, имеющей опыт проведения строительного аудита. Также очень желательно, чтобы исполнитель работ являлся членом аудиторской СРО, так как предстоит проверка финансовой деятельности. Временной интервал, по нашему мнению, следует выбирать с начала работ по объектам строительства, возведение которых осуществляется в период реорганизации. Для целей оценки профессиональных рисков имеет смысл рассматривать объекты давностью не более 3-х лет, предшествующих реорганизации. Это связано с окончанием срока исковой давности, а также с уменьшением трудоемкости, и как следствие, удешевлением процедуры due diligence.

Применительно к строительным организациям, выступающими объектами исследования, в программу проверки необходимо включение следующих разделов:

- Организационные вопросы:



- Проверка уставных документов, регистрационных свидетельств, извещений страхователю, а также правильность внесения в них изменений и дополнений;

- Наличие соответствующих разрешений, допусков СРО и квалификационных требований для производства строительного-монтажных ремонтных, реставрационных и прочих) работ;

- Наличие внутренних локальных документов, регламентирующих деятельность организации – приказов, распоряжений, стандартов экономического субъекта и пр.

• По материальным ресурсам:

- Инвентаризацию строительных материалов по местам их хранения и в разрезе ответственных лиц. Составление инвентаризационной и сличительной ведомости, выявление расхождений;

- Проверка документооборота по материальным ресурсам. Соответствие осуществляемых действий внутренним локальным документам, правильность оприходования, учета и списания материалов. Учитывая материалоемкость строительного процесса, на данный момент следует обратить особое внимание;

- Правильность учета и списания материальных потерь – брака, боя, негодности к использованию по причине халатности;

- При использовании уникальных, специальных или не имеющих аналогов строительных материалов, проверке подлежат сертификаты поставщиков, таможенные декларации, а также иные документы по отдельному учету специальных материалов. Технологические замены материалов должны быть согласованы с проектной организацией;

- Обследование строительных конструкций, имеющих на строительной площадке исследуемой организации и предназначенных для дальнейшего монтажа. Отдельное внимание необходимо уделять правильности хранения конструкций, так как нарушение складских технологий может повлечь невозможность их дальнейшего использования по причине негодности. Это может обер-

нуться потенциальными убытками компании-приобретателя и срывом графика строительства;

- Обследование приобретенного оборудования, предназначенного для монтажа. Внимание следует уделять вопросам комплектации, доставки и расчетов с поставщиками.

- По строительным машинам и механизмам:

- Наличие и правильность оформления паспортов и иных документов на грузоподъемные механизмы, объекты Ростехнадзора, иные объекты повышенной опасности, соблюдения графиков их капитальных ремонтов, испытаний и переосвидетельствований;

- Проверка правильности определения сроков полезного использования машин и механизмов, с учетом специфики их эксплуатации и технических характеристик;

- Анализ источников их появления в приобретаемой организации на предмет взаимозависимости поставщика. Правильно сделанный анализ этого вопроса поможет избежать споров с налоговыми органами по вопросам начисления и уплаты налога на имущество организаций, являющегося весьма существенным в строительном бизнесе.

- Анализ кадрового потенциала:

- Соответствие штатного расписания организации и функционала должностей, оговоренного в должностных инструкциях, профессиональным стандартам, утвержденным на государственном уровне. В частности, на сегодняшний день уже приняты такие профессиональные стандарты как каменщик, кровельщик, машинист экскаватора, сварщик, слесарь-электрик и ряд других;

-

- Наличие в организации иностранной рабочей силы и ее соответствие миграционному законодательству страны.

- Исследование качества строительных работ и объектов незавершенного строительства:

- Оценка существующей системы контроля качества производимых работ. Наличие локальных документов, регламентирующих вопросы качества. Приемы и методики контроля, наличие договора с испытательными лабораториями;

- Проверка разрешений на строительство по уже начатым договорам. Согласованность и утвержденность проектно-сметной документации. Наличие разработанных проектов производства работ, технологических карт и инструкций;

- Проверку имеющихся договоров подряда. Проверке будет подвергнуты журналы выполнения работ, наличие актов на скрытые работы, соответствие уже смонтированных элементов проектно-сметной документации, контроль качества выполненных работ на момент приобретения бизнеса. Учитывая специфику строительного бизнеса, отдельное внимание следует уделить территориальному месторасположению строящихся объектов, наличию транспортной инфраструктуры, коммуникаций, так как компании-приобретателю придется продолжать начатое строительство;

- Исследование инвесторов и заказчиков по действующим договорам. Контроль полученных предоплат и авансов, а также наличие закрывающих документов. Анализ заказчиков и инвесторов на предмет платежеспособности, финансовой устойчивости и способности в дальнейшем осуществлять свои функции;

- В условиях санкций может иметь место уменьшение потока иностранных инвестиций в нашу страну, направленных на реализацию строительных и девелоперских проектов. Могут быть пересмотрены программы строительства элитного жилья, складских терминалов, портовых мощностей, объектов временного размещения. Другими словами всего того, что в чем были заинтересованы иностранные инвесторы. Важно убедиться, что подобная ситуация не затрагивает потенциального продавца:

- Исследование законсервированных объектов. Наличие разрешительно документации. Анализ перспектив продолжения строительства с течением времени.

- По вопросам охраны труда и техники безопасности

- Общий анализ системы охраны труда при условии наличия профессиональных рисков, свойственных строительному производству;

- Наличие необходимых приказов, распоряжений, инструкций, а также журналов вводных, текущих и специальных инструктажей по безопасному производству работ;

- Проведение специальной оценки условий труда в обследуемой организации и уплата по ее результатам дополнительных страховых взносов в Пенсионный фонд РФ;

По окончании проверки, в комплексном заключении, помимо подтверждения рыночной стоимости бизнеса, генерируются предложения по максимально эффективному использованию имеющихся мощностей с учетом региональной специфики, предлагаются идеи по повышению конкурентоспособности организации в различных сегментах строительного рынка. При этом подобные заключения рассматривают не только приобретаемую фирму, но и положение покупателя после осуществления сделки, с учетом приобретенных активов.

Отдельное внимание уделяется оценке рисков, которые могут возникнуть у покупателя после завершения сделки, связанные со строительным бизнесом, осуществляемого приобретаемой организацией. В частности риски могут быть связаны с изменением цен на строительные материалы и конструкции, удорожание стоимости доставки, увеличением накладных расходов и прочими аналогичными факторами. Подобные случаи могут возникать у организации, подписавших договор строительного подряда в твердых ценах, не предусматривающих их изменения. Например, при оформлении договора строительного подряда по результатам тендера, где рассчитанная наперед стоимость строительства являлась основополагающим моментом. Это может негативно отразиться на финансовом состоянии компании-приобретателя.

Список литературы:

1. Кулагина О.В., Иноземцева .А. Бухучет после реорганизации: на стыке двух эпох //Главная книга.2014. №7. С.37-44.
2. Пискунов А.И. Проведение процедуры " due diligence " в сделках слияния и поглощения компаний // Актуальные вопросы экономических наук. 2010. №11-1. С. 130-133.