

Правовые аспекты оценки скважин и объектов их обустройства



М.А. Козодаев,
начальник Отдела оценки
Главного управления казначейства
и корпоративного финансирования
ОАО «ЛУКОЙЛ»

Актуальность проблемы

Оценка расположенных в пределах месторождений углеводородов распределенного фонда недр поисково-разведочных и эксплуатационных скважин и объектов их обустройства (далее в настоящей статье — скважины) вне имущественного комплекса нефтегазодобывающего предприятия бывает востребована в следующих случаях:

- определения цены отчуждения нынешним собственником скважины недропользователю, имеющему лицензию на право пользования недрами месторождения, в пределах горного отвода которого находится данная скважина (далее — недропользователь), посредством:
 - купли-продажи;
 - внесения в уставный капитал;
- определения стартовой цены при проведении аукциона в случае приватизации скважины, находящейся в государственной собственности;
- при постановке на баланс (например, при прекращении договора простого товарищества или выявлении в ходе инвентаризации неучтенной на балансе предприятия скважины).

Во всех вышеперечисленных случаях проведение оценки является обязательным.

Оценка скважин, расположенных в пределах месторождений нераспределенного фонда недр, встречается крайне редко и в рамках данной статьи не рассматривается.

Отдельную проблему представляет оценка в случае аренды скважин, то есть определение величины арендной платы. Вопросы оценки аренды явля-

ются предметом горячих дискуссий в оценочном сообществе. Свою позицию по данной проблеме автор подробно изложил в статье «Оценка аренды»¹.

Сделки с нефтяными и газовыми скважинами — довольно распространенное явление. По нашим оценкам, в России ежегодно по договорам купли-продажи отчуждается до пятисот скважин, из них по договорам между юридическими лицами, не являющимися взаимозависимыми, — не более 10 %. Еще порядка пятидесяти скважин вносятся в уставные капиталы дочерних и зависимых обществ. Количество сдаваемых в аренду скважин существенно больше (вероятно, превышает двадцать тысяч), причем в подавляющем большинстве случаев договоры заключаются между взаимозависимыми лицами².

Таким образом, можно утверждать, что, поскольку большинство сделок со скважинами носит внутригрупповой характер, они могут являться предметом контроля в части правильности уплаты налогов в соответствии с требованиями Налогового кодекса Российской Федерации, следовательно, существуют определенные налоговые риски для сторон сделок.

Тем не менее лишь малая часть сделок со скважинами совершается по ценам, определенным на основании результатов независимой оценки, и даже в тех случаях, когда оценка скважин выполнялась, отчеты об их оценке оставляли желать лучшего. В немалой степени это вызвано тем, что общепризнанной методики оценки нефтяных и газовых скважин на сегодняшний день не существует, а посвященные данной теме публикации³ по меньшей мере дискуссионны.

¹ Козодаев М.А. Оценка аренды // Оценочная деятельность. М., 2009. № 4. С. 52–59.

² Количество договоров аренды скважин между лицами, не являющимися взаимозависимыми, существенно вырастет, если государство в лице Минприроды России найдет способ создать такие условия для недропользователей, чтобы им стало выгодно заключать комплексные операторские договоры с нефтесервисными компаниями, согласно которым те брали бы в аренду простаивающие малодобитные скважины и осуществляли путем их использования добычу нефти на месторождениях данных недропользователей. Однако сегодня это перспективное направление не развивается из-за нежелания недропользователей допускать на свои промыслы сторонних операторов-арендаторов, контролировать их деятельность и брать на себя связанные с этим риски.

³ См., например: Котов Д.П. Особенности применения затратного подхода при массовой оценке нефтяных скважин // Вопросы оценки. М., 2007. № 1. С. 30–38; Он же. Оценка недвижимости в недропользовании // Вопросы оценки. М., 2009. № 2. С. 19–32; Филатов С.А. Особенности экономической оценки активов в сфере недропользования. СПб.: Недра, 2009.

Вид стоимости, подлежащий определению при оценке скважин

Отсутствие у скважин рыночной стоимости

В статьях 7 и 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон «Об оценочной деятельности») закреплено доминирование рыночной стоимости над другими видами стоимости. Напомним ее определение, содержащееся в федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (далее — ФСО № 2), утвержденном приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255:

*«6. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки **на открытом рынке в условиях конкуренции** (здесь и далее выделено авт. — М.К.), когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:*

- *одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*
- *стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*
- *объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;*
- *цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и **принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;***
- *платеж за объект оценки выражен в денежной форме».*

Рыночный оборот скважин законодательно не ограничен, и теоретически на приобретение скважины может претендовать широкий круг российских и иностранных юридических и физических лиц, включая соответствующего недропользователя. Однако открытого конкурентного рынка скважин не существует, поскольку у любой скважины, расположенной в пределах месторождений распределенного фонда недр, существует единственный потенциальный конечный выгодоприобретатель, для которого данная скважина обладает полезностью, — недропользователь⁴. Никто кроме недропользователя (или лица, заключившего с ним операторский договор), включая собственника скважины⁵, не имеет права осуществлять с ее использованием добычу полезных ископаемых.

На практике скважины приобретаются или арендуются только недропользователями или аффилированными с ними лицами⁶, потому что никакой независимый инвестор не станет приобретать или арендовать скважину без наличия твердых договоренностей с недропользователем по условиям дальнейших взаимоотношений. В силу того что согласно пункту 5 статьи 22 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (далее — Закон «О недрах») недропользователь имеет право «ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода», его переговорная позиция существенно сильнее, чем у собственника скважины, и в случае несогласия последнего заключить договор на его условиях недропользователь имеет право потребовать от собственника скважины ликвидировать скважину за свой счет. Такое требование является последним аргументом в переговорах о цене приобретения скважин и приводит к уступкам со стороны собственника. Случаи ликвидации скважин по требованию недропользователя автору неизвестны, так как такой исход невыгоден в том числе и для недропользователя, затраты которого по бурению новой скважины будут выше.

Теоретически скважина может быть приобретена также любым неаффилированным с недропользователем лицом для дальнейшего использования ее одним из следующих способов:

- 1) перепродажи недропользователю;
- 2) сдачи недропользователю в аренду;
- 3) самостоятельного использования для добычи нефти по операторскому договору с недропользователем.

Но в любом случае именно недропользователь будет диктовать условия дальнейших перепрода-

⁴ Теоретически возможны случаи возникновения конкуренции за оцениваемую скважину между двумя (и даже более) недропользователями, обладающими правом пользования недрами расположенных на разных горизонтах залежей, каждая из которых может разрабатываться с использованием данной скважины, однако на практике с подобными случаями автору встречаться не приходилось.

Конкуренции за скважины, расположенные в пределах месторождений нераспределенного фонда недр, также не существует. Такие скважины приобретаются крайне редко и только в том случае, если недропользователь уверен, что он получит соответствующую лицензию на право пользования недрами, что реально только для компаний с доминирующим государственным участием. Как было отмечено выше, оценка таких скважин в рамках данной статьи не рассматривается.

⁵ Если собственник не является одновременно недропользователем и не заключил с ним операторский договор.

⁶ Подтверждением этого является выступление на 9-й Международной конференции «Нефть, Газ и Право» заместителя декана по научной работе юридического факультета РГУ нефти и газа им. И.М. Губкина В.Д. Мельгунова, который отметил, что ни один из аукционов по приватизации скважин не состоялся бы, если бы недропользователи сами не обеспечивали формальное наличие конкурирующего предложения от аффилированного или дружественного претендента.

жи, аренды или использования скважины, а соответственно, и ее инвестиционную стоимость для данного конкретного покупателя. Говорить об открытой конкуренции за скважину таких промежуточных покупателей и, соответственно, о рыночной стоимости скважин некорректно.

Практика отделения операторского бизнеса от недропользователя не распространена в силу того, что вся ответственность за пользование недрами, в том числе в части соблюдения лицензионного соглашения, законодательством возлагается исключительно на недропользователя, для которого передача оператору процесса добычи равносильна полной потере контроля за рисками.

Все вышесказанное свидетельствует об отсутствии у скважин рыночной стоимости. Данной позиции придерживаются такие авторы, как В.Н. Тришин, который пишет, что «само понятие «рыночная стоимость» из российского оценочного стандарта ФСО № 2 для объектов движимого и недвижимого имущества специализированных активов абсурдно из-за отсутствия рынка для них»⁷, и Д.П. Котов, который утверждает, что «нарушаются два необходимых условия возможности определения рыночной стоимости, приведенные в п. 6 <...> ФСО № 2...»⁸.

Не существует у скважин и ликвидационной стоимости, являющейся производной величиной от рыночной стоимости, а также особого вида рыночной стоимости, определяемого методами массовой оценки, — стоимости кадастровой.

Инвестиционная стоимость скважин

Какая же стоимость должна определяться при оценке скважин? В силу того что у них отсутствуют три из четырех видов стоимости, определения которых даны в ФСО № 2, рассчитывать надлежит их инвестиционную стоимость.

В подтверждение данной позиции приведем следующее высказывание Д.П. Котова:

«...есть возможность охарактеризовать рассматриваемую стоимость как инвестиционную <...> Именно этот вид стоимости в дальнейшем и будет подразумеваться в дальнейшем изложении по отношению к объектам недвижимости в недропользовании»⁹.

В монографии Е.С. Озерова также указано на необходимость определения инвестиционной стоимости, «если рассматривается вариант совершения сделки с объектом оценки в условиях наличия единственного покупателя»¹⁰.

Согласно ФСО № 2:

«8. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен».

Приобретение актива по цене, равной инвестиционной стоимости, обеспечивает инвестору не только прибыль, но и целевую доходность инвестора, к которой приравнивается ставка дисконтирования. Соответственно, инвестиционная стоимость — это максимальная цена приобретения актива, при которой сделка все еще остается выгодной для покупателя, так как обеспечивает ему целевую доходность.

Основные отличия между рыночной и инвестиционной стоимостью представлены в таблице 1.

Таблица 1

Отличия между рыночной и инвестиционной стоимостью

Критерии отличия	Стоимость	
	рыночная	инвестиционная
Требование о наличии открытого рынка и конкуренции	обязательное	отсутствует
Существование у любого актива	нет	да
Объективность / субъективность	объективность интерсубъективного характера	субъективна
Возможные значения	положительные ¹¹	любые
Предположение о возможности отчуждения	обязательное	необязательное
Аддитивность	обычно имеет место	отсутствует

⁷ Тришин В.Н. Об оценке специализированных и квазиспециализированных основных средств // Вопросы оценки. 2009. № 3. С. 4.

⁸ Котов Д.П. Оценка недвижимости в недропользовании // Вопросы оценки. 2009. № 2. С. 20.

⁹ Там же.

¹⁰ Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / СПб.: Изд-во «МКС», 2007. С. 155.

¹¹ Согласно пункту 1 статьи 454 «Договор купли-продажи» Гражданского кодекса Российской Федерации «по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)». То есть договор купли-продажи носит возмездный характер со стороны покупателя, но уплатить ни нулевую, ни отрицательную цену невозможно, соответственно, рыночная стоимость есть всегда величина положительная.

В соответствии со статьей 22 Закона «О недрах» «пользователь недр обязан обеспечить <...> ликвидацию в установленном порядке <...> буровых скважин, не подлежащих использованию», соответственно, такие скважины имеют отрицательную стоимость, равную по величине затратам на их ликвидацию. Это является еще одним косвенным доказательством правильности выбора для оценки скважин не рыночной, а инвестиционной стоимости, поскольку отрицательные значения из перечисленных в ФСО № 2 видов стоимости может принимать только стоимость инвестиционная. Очевидно, что такое возможно только для объектов, не имеющих рыночной стоимости.

Проблема заключается в том, что ни в одном федеральном или региональном законе, включая Закон «Об оценочной деятельности», инвестиционная стоимость даже не упоминается. В случаях обязательной оценки законодательство требует определять только рыночную стоимость, вне зависимости от того, существует у данного имущества таковая или нет.

В результате этого оценщики при оценке скважин¹² либо допускают принципиальную ошибку и пытаются в соответствии с требованием законодательства рассчитывать их несуществующую рыночную стоимость с использованием всех трех оценочных подходов, либо рассчитывают инвестиционную стоимость и называют ее рыночной или приравнивают к ней рыночную, совершая тем самым подмену понятий.

Чтобы устранить данную проблему, необходимо в ряд нормативных правовых актов внести изменения, которые будут изложены далее.

Как же рассчитывать инвестиционную стоимость? О методологии определения инвестиционной стоимости написано немного. Вероятно, это объясняется отсутствием в законодательстве норм, обязывающих определять данный вид стоимости. Единственным известным автору нормативным документом, регламентирующим основы методологии определения инвестиционной стоимости, является «Европейское применение оценки 5 Применение инвестиционной стоимости (полезности) для индивидуальных инвесторов», включенное в принятую в 2009 г. шестую редакцию Европейских стандартов оценки¹³, согласно которому:

«4.1. Чтобы рассчитать полезность или инвестиционную стоимость, оценщик обычно должен использовать метод дисконтирования денежного потока (DCF) или эквивалентный ему. На крайний случай приемлемым может быть метод остатка» (перевод с англ. авт. — М.К.).

И метод дисконтирования денежного потока, и метод остатка относятся к доходному подходу, то есть при определении инвестиционной стоимости можно и нужно использовать методы исключительно доходного подхода, что представляется абсолютно корректным, так как только они позволяют определить «стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки». Как это сделать в случае оценки скважин, будет показано далее.

Справедливая стоимость скважины

В стандарте 2 (МСО 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» Международных стандартов оценки¹⁴ (далее — МСО-2007) введено отсутствующее в российских нормативных документах понятие справедливой стоимости, чрезвычайно важное, в первую очередь, при проведении оценки для целей международной отчетности в соответствии с требованиями МСФО и US/UK GAAP:

«3.2. Справедливая стоимость. Денежная сумма, за которую может быть обменян актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными покупателями».

Проще говоря, справедливая стоимость — это такая цена актива, сделка по которой наиболее справедлива в отношении обеих ее сторон, в том числе при отсутствии у данного актива рыночной стоимости.

Понятие «рыночная стоимость» по российскому законодательству шире понятия «справедливая стоимость» по МСО-2007, так как российские оценщики могут определять рыночную стоимость не только активов, но и работ и услуг, но и одновременно уже, так как ряд активов не имеют рыночной стоимости, но имеют стоимость инвестиционную. Определение справедливой стоимости в МСФО еще шире, так как позволяет оценивать не только активы, но и обязательства. Границы применения инвестиционной стоимости совпадают с границами применения справедливой стоимости по МСО-2007. Графически границы применимости рассматриваемых видов стоимости показаны на рисунке 1.

¹² И иных объектов, не имеющих рыночной стоимости.

¹³ European Valuation Standards 2009. Sixth edition. Belgium, Gillis nv/sa. P. 88–91.

¹⁴ Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 / Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова; под ред. Г.И. Микерина и И.Л. Артеменкова. М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2008.



Рис.1. Применимость различных видов стоимости

На рисунке 2 показаны диапазоны возможных альтернатив для продавца (собственника) и покупателя (недропользователя). Наиболее вероятно, что сделка со скважиной будет заключаться по цене, находящейся в пределах пересечения данных диапазонов, то есть больше нуля, но не больше инвестиционной стоимости.

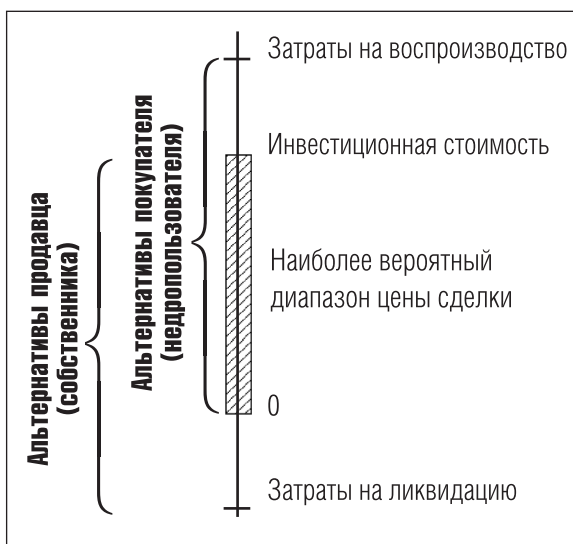


Рис. 2. Диапазоны возможных альтернатив продавца (собственника) и покупателя (недропользователя)

В случае реализации скважин, принадлежащих юридическому лицу, справедливая стоимость скважины зависит от источника финансирования ее строительства, которым могли быть:

- средства данного юридического лица (собственные или заемные);
- бюджетные средства, в частности отчисления на воспроизводство минерально-сырьевой базы¹⁵.

Рассмотрим случай из практики автора, когда отчуждаемая скважина была построена за счет средств ее собственника.

Добывающая скважина была построена собственником во втором полугодии 2004 г. за 264 млн рублей. Остаточная стоимость скважины на дату оценки, 1 декабря 2009 г., составляла 177 млн рублей.

Доходы, полученные от скважины до даты оценки, незначительны и могут не учитываться.

Номинальная целевая доходность недропользователя в рублях составляет 13 % годовых. Согласно

¹⁵ Отчисления на воспроизводство минерально-сырьевой базы были отменены с 2002 г. со вступлением в силу главы 26 «Налог на добычу полезных ископаемых» Налогового кодекса Российской Федерации.

выполненным расчетам при дисконтировании по ставке равной целевой доходности инвестиционная стоимость скважины для недропользователя составляет 144 млн рублей.

Покажем, что справедливой ценой отчуждения данной скважины является ее инвестиционная стоимость для недропользователя. В таблице 2 приведены результаты расчетов внутренней нормы доходности и прибыли от реализации оцениваемой скважины для сторон сделки при отчуждении скважины по цене, равной:

- инвестиционной стоимости;
- 1/2 инвестиционной стоимости.

Таблица 2

Доходность и прибыльность купли-продажи для сторон сделки

Показатели	Цена купли-продажи скважины равна	
	инвестиционной стоимости	1/2 инвестиционной стоимости
Для продавца:		
внутренняя норма доходности, %	-2,6	-9,7
чистая прибыль (убыток), млн р.	-32,9	-105,1
Для покупателя – недропользователя:		
внутренняя норма доходности, %	13,0	34,9
чистая прибыль ¹⁶ , млн р.	86,3	146,4

Как видно из таблицы 2, отчуждение скважины по инвестиционной стоимости для покупателя выгодно, так как обеспечивает доходность не ниже целевой.

Реализация же скважины по цене вдвое ниже ее инвестиционной стоимости обеспечивает необоснованно высокие показатели как доходности, так и рентабельности сделки для покупателя, ухудшая при этом и без того отрицательные показатели доходности и рентабельности ранее осуществленных собственником скважины инвестиций. Именно поэтому сделка со скважиной, построенной за счет средств ее собственника, по цене, равной инвестиционной стоимости для недропользователя, является наиболее справедливой для обеих сторон сделки, а справедливая стоимость равна стоимости инвестиционной.

В случае строительства скважины в счет отчислений на воспроизводство минерально-сырьевой базы, то есть фактически безвозмездно для ее собственника, справедливой стоимостью является 1/2 инвестиционной стоимости скважины.

Необходимость совершенствования законодательства, регулирующего оценочную деятельность

Как уже было сказано выше, основная проблема оценки скважин связана с тем, что законодательство требует в случаях обязательной оценки определять их рыночную стоимость, однако таковая у скважин отсутствует, и порождена данная проблема незаслуженным игнорированием инвестиционной стоимости российским законодательством.

Для того чтобы сделать инвестиционную стоимость «рабочим инструментом» оценщиков, достаточно дополнить статью 3 Закона «Об оценочной деятельности» определением инвестиционной стоимости, а статью 7 следующим текстом:

«В случае проведения обязательной оценки объекта оценки, не имеющего рыночной стоимости, определению подлежит его инвестиционная стоимость»,

а также изменить соответствующим образом названия данных статей.

В силу того что необходимость определения при обязательной оценке рыночной стоимости закреплена именно в федеральных законах, необходимость расчета вместо рыночной стоимости для объектов, таковой не имеющей, стоимости инвестиционной должна быть закреплена именно на законодательном уровне.

Наличие таких требований в федеральных стандартах или в методических указаниях по оценке не может отменить требований федеральных законов и, соответственно, не решит проблемы в силу их более низкого статуса.

Данное предложение было внесено автором в Комитет по совершенствованию законодательства и взаимодействию с государственными органами Национального совета по оценочной деятельности, но, к сожалению, активной поддержки не нашло. □

¹⁶ Определялась как сумма избыточной чистой прибыли, полученной покупателем (недропользователем) в течение прогнозного периода в случае приобретения оцениваемой скважины вместо строительства новой скважины.