Стандартный переход

Публичные компании станут еще более открытыми

бухгалтерия

С этого года стартовал обязательный переход на систему по Международному стандарту финансовой отчетности (МСФО) для публичных компаний, хотя правительство России обозначило курс на сближение российских стандартов отчетности с международными более 10 лет назад. Компании, готовящие отчетность по МСФО, отмечают, что документ позволяет привлекать иностранных инвесторов и работать на внешних рынках. Компании, которым предстоит переход на новый стандарт, готовятся, ведь работа потребует дополнительных людских, а значит, и финансовых затрат.

С переходом на международный стандарт отчетности количество документов, которые придется готовить бухгалтерам компании, значительно увеличится ФОТО КОНСТАНТИНА ВОРОБЬЕВА

2012 год должен стать стартовым по практическому переходу публичных компаний на подготовку отчетности по МСФО. Это продиктовано решением правительства. Процедура по переходу была запущенна еще в 1998 году постановлением правительства РФ от 06.03.98 №283 «Об утверждении программы реформирования бухгалтерского учета в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности», еще 13 лет назад. Однако активная фаза началась с момента принятия 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» в 2010 году, в котором были определены контрольные даты перехода. «Необходимость применения в России МСФО назрела давно. Но самое важное, что все законодательные нормы, которые предписывал 208-ФЗ, появились вовремя, — считает Дмитрий Рачин, директор департамента оценки бизнеса филиала консалтинговой группы „НЭО Центр“ в Санкт-Петербурге. — Сроки и критерии компаний, которые обязаны внедрить МСФО, закреплены законодательно — это банки, страховые организации и публичные компании. Отчетность по МСФО уже за 2012 год должны представить открытые акционерные общества, акции которых котируются на бирже (причем к ценным бумагам относятся не только акции, но и облигации), страховые организации и кредитные учреждения. Через год присоединятся субъекты, занимающиеся финансовыми услугами. С 2014 года по МСФО будут отчитываться организации, занимающиеся вспомогательной деятельностью в области финансовых и страховых услуг. С 2015 года должны перейти компании, размещающие на бирже облигации. К 2016 году планируется полный переход публичных компаний на МСФО», — рассказывает эксперт.

Управленческий эффект

Елена Хромова, партнер BDO в России, отмечает, что переход на международные стандарты отчетности является позитивным фактором для привлечения инвестиций, поскольку делает отчетность более понятной для инвестора, чем данные по российским стандартам. «Этот процесс активизировался в связи с намерением правительства создать в России международный финансовый центр, без прозрачной отчетности это невозможно. Сложностями являются недостаток на рынке квалифицированных специалистов и возможное ухудшение финансовых показателей в первые годы составления отчетности. Но выиграют от этого в конечном счете все: и компании, и пользователи отчетности, ведь компании становится проще анализировать», — говорит Елена Хромова.

С ней согласен Дмитрий Рачин: «Ведение отчетности по МСФО отвечает интересам как собственников и менеджмента предприятий, так и сторонних инвесторов. При отсутствии единой отчетности инвесторы вынуждены проводить самостоятельные аналитические исследования, направленные на выявление истинного финансового положения объекта инвестиций, в результате чего капитал становится дороже. Введение МСФО в РФ сократит затраты на трансформацию отчетности, уменьшит издержки, повысит прозрачность и снизит инвестиционные риски. С другой стороны, руководство предприятия, использующего МСФО, получает отчетность, которая объективно отражает действительность и на основе которой можно принимать обоснованные управленческие решения».

Доводы экспертов подтверждают и сами компании, уже не первый год отчитывающиеся по МСФО: бизнес считает, что переход компании на этот стандарт — это возможность привлечения иностранного капитала, повышение прозрачности финансовой отчетности, а также формирование высоких стандартов управления и репутации открытого и надежного партнера. Начальник управления консолидированной отчетности по международным стандартам ОАО «Силовые машины» Ирина Савинова говорит, что принципы составления отчета по МСФО рассчитаны на подготовку наиболее полной информации о реальном финансовом положении компании, как для руководства, так и для внешних пользователей. «Принципы и подходы, применяемые в МСФО, представляют собой методологическую базу для формирования управленческого учета. Бесспорным преимуществом отчетности по МСФО является ее принятие и понимание иностранными партнерами, а сопоставимость информации с международными компаниями дает возможность проведения бенчмаркинга (адаптация примеров наиболее эффективного управления к деятельности конкретной компании) с мировыми лидерами в индустрии», — говорит она.

Открывая мировой рынок

По словам Ирины Савиновой, основное различие между отчетом по российским стандартам бухгалтерской отчетности (РСБУ) и МСФО состоит в практическом применении принципа «приоритет содержания перед формой». «Стандарты МСФО позволяют учитывать транзакции компании исходя из их сути, а не из юридического оформления, и являются более гибкими за счет описания не столько правил, сколько принципов учета. То, насколько необходима компании отчетность, подготовленная по международным стандартам, зависит от требований акционеров, менеджмента, целей и задач бизнеса: чем амбициознее цели, тем большую значимость приобретает подготовка отчетности по международным стандартам», — считает Ирина Савинова.

Дмитрий Пинчуков, исполнительный директор ОАО «Дека», говорит, что наличие отчетности по МСФО сегодня становится жизненной необходимостью для компании, которая стремится развиваться, работать с зарубежными партнерами и выходить на международные рынки. «Для нас здесь на первом месте стоит даже не необходимость работать с западными партнерами, а в целом подходы к ведению бизнеса — наши топ-менеджеры лучше ориентируются в МСФО. Западные стандарты вообще больше применяются для управления предприятием, тогда как РСБУ готовится для того, чтобы отчитаться перед государством», — признается Дмитрий Пинчуков.

Банковское требование

В то же время вынужденный переход компаний на МСФО может быть вызван различными преференциями, такими как снижение ставок по кредитам при условии предоставления в банк отчетности, подготовленной в соответствии с принципами МСФО. Такими причинами руководствуются, например, компании, которые не первый год готовят отчет по МСФО, но по каким-либо причинам не раскрывают его публично. Финансовый директор ОАО «Кировский завод» (готовят отчетность по МСФО с 2006 года) Александр Данилов говорит, что общество раскрывает отчет по МСФО, но не публично, а, например, банкам в рамках процедуры получения кредитов. «Это влияет на снижение процентных ставок по кредитам, дает руководству группы объективную картину о финансовом состоянии группы. Кроме того, наличие трехлетней отчетности — обязательное условие при принятии решения о выходе на международные рынки акционерного или заемного капитала», — рассказывает Александр Данилов. Галина Кузнецова, главный бухгалтер — начальник департамента бухгалтерского и налогового учета и отчетности ОАО «Ленэнерго» (готовят отчет по МСФО с 1999 года), добавляет также, что данные из отчетности по МСФО используются рейтинговыми агентствами для проведения анализа деятельности компании и присвоения рейтинга по международной и национальной шкале.

Компании, которым предстоит переход на МСФО, в основном его приветствуют. Но переход некоторых компаний на новый стандарт зависит от «команды» головной компании. «Мы готовы перейти на МСФО, как только такое распоряжение даст головная компания „Объединенная двигателестроительная корпорация“, — сообщили в ОАО „Климов“. — До 2015 года мы точно перейдем на МСФО». Антон Беляков, исполнительный директор технопарка «Ингрия», говорит, что на данном этапе для компании переход не является необходимым. «В среднесрочной перспективе он возможен в силу развития проекта технопарка, открытия его первой очереди и интеграции с деятельностью ведущих международных компаний. Положительным фактором для перехода может стать наличие крупных иностранных партнеров или инвесторов технопарка „Ингрия“, с некоторыми уже подписаны соглашения о намерениях», — считает он.

Олег Костин, генеральный директор ОАО «Особые экономические зоны» (ОЭЗ, оператор развития индустриальных и инновационных парков, а также туристических и портовых кластеров), рассчитывает, что переход на МСФО позволит расширить партнерскую сеть компании, в том числе для привлечения внебюджетного финансирования. «Финансовая отчетность по итогам 2012 года будет уже выполнена в соответствии с МСФО. В этом году мы будем пользоваться услугами аудиторской компании, которую выберем по тендеру. Но уже к концу текущего года, в штате компании появятся специалисты, которые будут сопровождать подготовку отчетности за 2013 год по МСФО, не прибегая к аутсорсингу», — добавил Олег Костин.

Цена вопроса

Очевидно, что переход на новый стандарт потребует от компаний дополнительных временных, людских, а значит, и финансовых затрат. По словам финансового директора рекрутингового портала Superjob.ru Анастасии Чучаловой, есть два способа подготовки отчетности по МСФО: параллельный учет по МСФО и трансформация отчетности по российскому стандарту в отчетность по международному стандарту. «Ведение учета по МСФО требует постоянного наличия профильных специалистов в штате. Количество сотрудников зависит от структуры, размера и деятельности компании, — комментирует Анастасия Чучалова. — Если говорить о трансформации отчетности, то процесс при первичном применении МСФО может занять около месяца. При последующем применении МСФО при составлении отчетности это занимает меньше времени, так как используется уже готовая модель трансформации. Портал Superjob.ru пошел вторым путем, при этом мы воспользовались консультациями PWC, а также привлечением трех сотрудников нашей компании». По ее словам, специалисту, готовящему отчетность, необходимо знание РСБУ и МСФО, знание программы, в которой ведется учет в компании, и Excel при трансформации отчетности. «Специалисты, работающие с трансформацией отчета в МСФО, могут претендовать на зарплату от 100 тыс. рублей в Санкт-Петербурге и от 70 тыс. рублей по России. Как правило, требование знания РСБУ и МСФО выдвигается для финансовых директоров и главных бухгалтеров», — оценивают затраты в Superjob.ru.

Тотальный переход на МСФО — это знаковое событие и для финансовых консультантов. По мнению Дмитрия Рачина, сама процедура в обязательном порядке выполняется с привлечением аудиторов, также возрастет потребность в услугах оценочных компаний для оценки активов. Перевод отчетности по МСФО подразумевает также оценку активов и обязательств компании по справедливой стоимости, при этом по результатам оценки стоимость активов, как правило, будет возрастать, что позволит увеличить капитал компании без физического изменения активов. «Правда здесь есть одно „но“ — компании, которые регулярно проводили переоценку по РСБУ, наоборот могут недосчитаться — причиной тому является так называемый тест на обесценение специализированных активов с точки зрения рентабельности бизнеса, предусмотренный по МСФО», — предупреждает Дмитрий Рачин.

АНАСТАСИЯ ЦЫБИНА

Строительные коррективы

Застройщики получили новые правила игры

закон

Законодательство, регулирующее строительную отрасль и градостроительную политику, в 2011 году претерпело существенные изменения. Важнейшие нововведения в правовом регулировании этой сферы и их влияние на строительный бизнес комментируют отраслевые юристы и сами участники рынка недвижимости.

Александр Рассудов, генеральный директор юридической компании Rightmark group: «Прошлый год ознаменовался появлением долгожданных и не очень законодательных новелл в области градостроительства, а также коренным пересмотром ранее сложившейся практики арбитражных судов относительно правовой природы инвестиционных договоров. В первую очередь обращу внимание на принятие в июле прошлого года пленумом Высшего арбитражного суда РФ постановления № 54.

Этот судебный акт обязателен для применения всеми арбитражными судами и в силу этого обстоятельства, по сути, имеет для сторон, чьи споры в настоящее время рассматриваются, „силу закона, которому придана обратная сила“. Таким образом, в настоящее время права юридических лиц-инвесторов, которые, как правило, и осуществляли все функции застройщика в рамках процесса создания жилого дома/нежилого здания, оказались, с точки зрения их судебной защиты, значительно ущемлены по сравнению с тем, как они воспринимались сторонами инвестиционного договора при его заключении. Принятие одной из высших судебных инстанций таких обязательных для применения разъяснений и придание им „обратной силы“ поставило инвесторов строительства в зависимость от доброй воли обладателей прав на застраиваемый земельный участок, что вряд ли способствует устойчивости гражданского оборота. Что касается Градостроительного кодекса, то с 2012 года эксплуатация зданий отнесена законодателем к сфере градостроительной деятельности. Причем данные положения градостроительного законодательства затронули интересы как проектантов, застройщиков, так как соответствующий раздел об эксплуатации здания должен стать составной частью проектной документации, так и пользователей уже существующих объектов недвижимости, поскольку для последних установлена ответственность за ненадлежащую эксплуатацию».

Дмитрий Бачурин, адвокат, управляющий партнер юридической компании «Бачурин и партнеры»: «Согласно изменениям в Жилищном кодексе РФ, принятым в 2011 году, законодателем приняты меры по ужесточению контроля за структурами, управляющими многоквартирными домами (ТСЖ и УК). В частности, теперь застройщики домов не имеют права участвовать в создании ТСЖ, что, несомненно, направлено на защиту будущих собственников жилья от мошеннических действий со стороны компаний-застройщиков. В 2011 году был внесен также ряд изменений в Градостроительный кодекс РФ. Основные из них касаются упрощения процедуры получения разрешения на производство капитального ремонта строительными компаниями. Строительным компаниям теперь не нужно предоставлять свою проектную документацию на государственную экспертизу, что значительно сокращает сроки выполнения капитального ремонта, а также повышает интерес малого бизнеса к данному виду деятельности».

Кирилл Вязовский, вице-президент ГК «Эталон»: «В 2011 году были внесены многочисленные изменения в Градостроительный кодекс РФ (изменения вносились более десяти раз). Среди наиболее существенных изменений стоит отметить поправки, предусматривающие расширение сферы действия негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Негосударственная экспертиза будет производиться юридическими лицами, аккредитованными на право проведения негосударственной экспертизы соответствующего вида. Также регламентирована процедура прекращения действия и выдачи разрешений на строительство в связи с переходом прав на земельный участок. В установленных случаях новый правообладатель земельного участка вправе осуществлять строительство (реконструкцию) в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю. Все указанные изменения определенно направлены на снижение административных барьеров в сфере строительства, однако практическая реализация будет во многом зависеть от работы государственных органов и своевременного принятия подзаконных актов, регламентирующих их деятельность».

Юрий Халимовский, старший юрист практики недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» в Санкт-Петербурге: «В 2012 году прекращается действие ряда переходных положений градостроительного и земельного законодательства. Так, с 31 декабря 2012 органы государственной и местной власти по общему правилу не могут утверждать проекты планировки и межевания и градпланы, резервировать земли и изымать участки для публичных нужд при отсутствии утвержденной градостроительной документации (схем территориального планирования, генеральных планов). А при отсутствии Правил землепользования и застройки — не могут выдавать разрешения на строительство и предоставлять для этих целей участки. Упрощенный порядок изменения видов разрешенного использования участков и строений и изменения границ населенных пунктов сохранится лишь до конца 2012 года. Следует отметить, что в большинстве регионов степень готовности градостроительной документации очень низкая.

Кроме того, на рассмотрении находится законопроект о содействии строительству жилья экономкласса. Возможно также принятие масштабных поправок в Гражданский кодекс РФ на основе ранее разработанного проекта, предусматривающего новые правовые категории и новые права на недвижимость (например, право застройки как самостоятельное основание для владения земельным участком, право постоянного землевладения). Идея законопроекта, принятого во втором чтении (номер законопроекта 456651–5), состоит в проведении особых аукционов, условием победы в которых является предложение наименьшей цены за 1 кв. м будущего жилья. Взамен победитель получает, во-первых, земельные участки для комплексного освоения и жилищного строительства без торгов и предварительного согласования места размещения объектов. Во-вторых — обязательство органа власти обеспечить строительство и реконструкцию необходимой инженерной инфраструктуры, к которой можно будет подключить будущие дома экономкласса. В случае если закон примут, будет структурно и юридически выделена новая область рынка жилой недвижимости — жилье экономкласса. Застройщики, работающие в этой сфере, получат определенные преференции и, возможно, приобретут узкую специализацию, а рынок дешевого жилья вырастет».

Михаил Возиянов, генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург»: «Прежде всего, необходимо обратить внимание на отмену, в результате принятых судебных решений, градостроительных регламентов для территорий в центре Санкт-Петербурга. Это, безусловно, наиболее серьезное изменение, которое коснулось большой части территории города. Отмена всех содержавшихся в Правилах землепользования и застройки градостроительных регламентов (а не только высотных параметров) принесла значительную неопределенность для участников рынка недвижимости. Добросовестные девелоперы столкнулись со значительными трудностями, и многие проекты в центре города фактически оказались приостановленными почти на год. В то же время для недобросовестных застройщиков возникший правовой вакуум открыл определенные возможности... Инициируя подобные радикальные решения, способные негативно отразиться на деятельности застройщиков на огромной территории, необходимо задумываться о последствиях — будет ли это в действительности благом для города?!

Говоря о влиянии законодательных изменений на строительную отрасль в Петербурге, следует особо сказать об изменениях, которые так и не произошли в 2011 году. У застройщиков были серьезные ожидания, связанные с корректировками генплана и Правил землепользования и застройки, но они так и не последовали. Девелоперам по-прежнему приходится работать в условиях, когда генплан и Правила землепользования и застройки фиксируют существующую ситуацию, не создавая условий для развития территорий. В первую очередь это относится к участкам, имеющим промышленное назначение. С учетом цикла обновления генплана — порядка пяти лет — оказываются на длительный срок замороженными решения по изменениям этого зонирования. Поэтому даже в тех случаях, когда собственник готов продать, а девелопер купить объект недвижимости, проект не может стартовать, поскольку пересмотр генплана идет долго и тяжело. Участок, обозначенный в генплане как „промка“, можно купить и снести находящуюся на нем застройку, но девелопер не может построить новый объект иного функционального назначения. Было бы целесообразно применить к промышленному поясу некое зонирование, допускающее реализацию проектов деловой, жилой застройки без обновления генплана. Для таких территорий должно устанавливаться зонирование, позволяющее конвертировать промышленную застройку в жилую, — разумеется, при подготовке всей градостроительной документации, проектов планировки и т. д. Если бы была возможность оперативно решать такие вопросы, то многие территории не оставались бы без развития...»

Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»: «Продлены сроки выкупа земли под объектами недвижимости по льготной цене. Обозначенный ранее срок прекращения действия льготных условий — 01.01.2012 — был продлен до 01.07.2012. Это дает возможность застройщикам, не успевшим реализовать планы до 01.01.2012, дополнительные шансы на приобретение земельных участков. Так, в соответствии со статьей 2 Закона о введении в действие Земельного кодекса РФ № 137-ФЗ, до 1 июля 2012 года действуют ограничения максимальной цены продажи земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений. Конкретная цена выкупа определяется субъектами РФ, однако, в зависимости от места расположения участка и оснований приобретения прав на недвижимость, установлены максимальные значения выкупной цены земли, рассчитываемые либо через определенный процент кадастровой стоимости, либо путем привязки выкупной цены к ставке земельного налога. В первом случае максимальная выкупная цена участка, устанавливаемая субъектами РФ, не может превышать 20% кадастровой стоимости участка в городах с населением свыше 3 млн человек и 2,5% кадастровой стоимости в иной местности.

Также важными являются объявленные изменения в генеральный план и Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Необходимость внесения изменений назрела давно, так как очень многие проекты по редевелопменту невозможно реализовать по причине несоответствия текущего и планируемого зонирования. Развитие редевелопмента важно для городской экономики, поскольку зачастую только такие проекты могут стать толчком к развитию депрессивных промышленных территорий в черте города. Успешность изменений будет зависеть от критериев их отбора, которые пока не ясны».

АНАСТАСИЯ ЦЫБИНА

Реклама

RIGHTMARK GROUP
Правовая безопасность бизнеса.

Наши ключевые практики:

- коммерческая
- корпоративная
- судебных споров
- недвижимости и градостроительства
- налоговая
- семейная и наследственная
- международного права

Компания Rightmark group
поможет ориентироваться в сложном правовом поле
решит сложные и нестандартные задачи

Телефон / факс: +7 (812) 676 03 05
196191, Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.7., оф. 612
www.rightmark-group.ru