

ПРИБРЕТЕНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ АКТИВОВ: КАК КУПИТЬ АЗС



Полина ЗАГНИТКО,
старший юрист
практики
энергетики и
природных
ресурсов ЮФ
"Василь Кисиль
и Партнеры"

Ныне никого не удивишь тем, что практически любая более-менее крупная инвестиция, связанная с приобретением активов, и тем более в энергетике, начинается с Due Diligence - предынвестиционного обследования, позволяющего получить достоверные и объективные данные о приобретаемом бизнесе и активах, а также максимально снизить связанные с таким приобретением риски. Процесс Due Diligence включает в себя различные направления исследования, в том числе: финансовый и налоговый аудит, правовую экспертизу или анализ правовых рисков, а также обязательный для энергетических активов технический аудит. Дополнительно может проводиться также экологический аудит, кадровый или управленческий аудит и т. д. Необходимо отметить, что сегодня в условиях кризиса Due Diligence часто проводится по сокращенной программе, но, тем не менее, когда речь идет об энергетических активах, инвесторы предпочитают проводить анализ приобретаемого бизнеса и активов в полном

объеме и комплексно по всем направлениям. Здесь мы рассмотрим некоторые особенности правового аудита активов розничной реализации нефтепродуктов, но еще раз подчеркнем необходимость одновременно проводить технический аудит с выездом специалистов на место, так как в нашей практике были случаи, когда идеально оформленный по документам актив реально просто отсутствовал.

Проверка титула

Когда мы говорим о купле-продаже любого объекта недвижимости, то в первую очередь необходимо проверить действительность и полноту прав продавца такого объекта, то есть - чистоту титула. При этом даже если объектом сделки будут являться акции или корпоративные права компании, владеющей, например, сетью АЗС, должна быть осуществлена тщательная проверка титула каждого объекта. В соответствии с особенностями украинского законодательства основными этапами проверки титула являются, во-первых, проверка прав на земельный участок, на котором расположен объект, его правильное целевое оформление, отсутствие каких-либо обременений, прав или претензий третьих лиц на данный участок и, во-вторых, проверка прав на здания и сооружения, а также правильности оформления этих прав и отсутствия обременений на них. Учитывая специфику энергетических активов, на данном этапе важно скоординировать действия юристов и технических специалистов, которые проверят соответствие объекта техническим и экологическим стандартам, а также проектной документации. Кроме того, при проверке титула будут проверены предыдущие трансакции и история перехода прав на интересующие инвестора объекты. Проверка титула особенно

важна тогда, когда в состав потенциального объекта инвестиций включено приватизированное имущество.

Особенные активы

Как показывает наш опыт, энергетические активы редко приобретаются поодиночке. Чаще это сложные имущественные комплексы, в состав которых входит не только недвижимое имущество, а также оборудование, сооружения, транспорт и другие активы, обеспечивающие комплексную работу бизнеса на всех этапах. Так, в состав имущественных комплексов тех же нефтебаз, да и многих более сложных энергетических комплексов, входят такие технически важные активы, как резервуары для нефтепродуктов или нефтехранилища, продуктопроводы, эстакады налива, подъездные железнодорожные пути и т. д. Такие активы по своей природе могут являться объектами, неотделимыми без изменения целевого предназначения от земельного участка, на котором они находятся, но по своим техническим характеристикам они часто не подпадают под режим недвижимого имущества и не могут быть надлежащим образом зарегистрированы. В таком случае важно проверить права продавца на подобные активы, которые имеют большое значение для производственного цикла. Для этого проверяется не только наличие объектов на балансе предприятия, но и первичные документы о приобретении такого имущества.

Многие из перечисленных активов не только должны иметь надлежащим образом оформленный технический паспорт, но и могут подпадать под специальные требования об оформлении и эксплуатации таких объектов. Например, подъездные железнодорожные пути должны быть оформлены в соответствии с Правилами обслуживания подъезд-

ных железнодорожных путей. На каждый такой объект составляется инструкция о порядке обслуживания и организации движения, которая утверждается железной дорогой в соответствии со статьей 67 Устава железных дорог. Владелец подъездной колеи также должен иметь технический паспорт, масштабный план подъездной колеи, продольный и поперечный профили железнодорожных путей и чертежи искусственных сооружений, а также эксплуатационные договоры с компетентным подразделением "Укрзалізниця".

Регуляторные особенности

Основной особенностью энергетических активов, какими бы разными они ни были, являются регуляторные ограничения, связанные с их функционированием, а также с деятельностью предприятий-операторов таких активов. Когда речь идет о розничных активах в нефтяной отрасли, то есть в первую очередь об АЗС, нефтехранилищах и транспортных парках, регуляторные вопросы имеют немаловажное значение. Торговые патенты, разрешения на размещение объектов торговли, сертификация продукции, лицензирование производства нефтепродуктов (в том числе путем внесения специальных добавок), разрешения в сфере охраны труда, лицензирование складских помещений, разрешения в сфере охраны окружающей среды, сертификация лабораторий - вот далеко не полный список регуляторных вопросов розницы, которые должны быть изучены для успешного приобретения такого бизнеса и активов.

Полина ЗАГНИТКО,
старший юрист практики
энергетики
и природных ресурсов
ЮФ "Василь Кисиль
и Партнеры"
zagnitko@vkr.kiev.ua