|  |  |
| --- | --- |
| «СОГЛАСОВАНО»  Генеральный директор  ООО «СДК «Гарант»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Есаулкова Т.С.  «24» декабря 2015 г. | «УТВЕРЖДЕНЫ»  Генеральный директор  ООО «УК КапиталЪ ПИФ»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Шемендюк Р.Н.  «24» декабря 2015 г. |

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ**

**в Правила определения стоимости чистых активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов**

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости**

**«КапиталЪ – инвестиции в строительство», на 2016 год**

Изложить Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство», на 2016 год в следующей редакции:

**Правила определения стоимости чистых активов**

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство»**

1. Общие положения

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – «Правила») Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство» разработаны в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчёта среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчётной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (далее – «Указание») и иных нормативных актов Банка России.

Правила устанавливают порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда (далее – «стоимость чистых активов»), в том числе порядок расчёта среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, порядок определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда и порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев Фонда.

Настоящие изменения и дополнения в Правила подлежат применению с 01 января 2016 года.

Изменения и дополнения в Правила могут быть внесены только в случаях, предусмотренных Указанием.

Данные, подтверждающие расчёты величин, произведенные в соответствии с Правилами, хранятся не менее трех лет с даты соответствующего расчёта.

Копии отчётов оценщиков, использованных в течение последних трёх лет при определении стоимости чистых активов Фонда, не позднее трёх рабочих дней с даты использования при расчёте стоимости чистых активов в полном объёме раскрываются на сайте Управляющей Компании Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Копии отчётов оценщиков, использованных в течение трёх последних лет при определении стоимости чистых активов, предоставляются по требованию владельцев инвестиционных паёв Фонда. Плата, взимаемая за предоставление указанных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Правила с внесёнными изменениями и дополнениями предоставляются Управляющей Компанией Фонда по требованию заинтересованных лиц.

Правила, а также изменения и дополнения в Правила подлежат раскрытию Управляющей Компанией Фонда на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в сроки, предусмотренные Указанием. На сайте Управляющей Компании Фонда должны быть доступны Правила, действующие в течение трех последних календарных лет, и все изменения и дополнения, внесенные в Правила за три последних календарных года.

В случае приобретения активов, критерии признания которых или методы определения стоимости которых не описаны в настоящих Правилах, Управляющая Компания заблаговременно вносит дополнения в настоящие Правила.

1. Порядок и периодичность (даты) определения стоимости чистых активов, а также время, по состоянию на которое определяется стоимость чистых активов

Стоимость чистых активов определяется как разница между стоимостью всех активов Фонда (далее – «активы») и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов (далее – «обязательства»), на момент определения стоимости чистых активов.

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным [стандартом](consultantplus://offline/ref=E4D11F858E9325CE968D7DED75C5DC06BD205CA2E023E126B4B8C1901D3DO5J) финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации [приказом](consultantplus://offline/ref=E4D11F858E9325CE968D7DED75C5DC06BD245BABE12EE126B4B8C1901D3DO5J) Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчётности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года за № 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года за № 35544, с учетом требований Правил.

Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее - отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Активы (обязательства) принимаются к расчёту стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации.

Стоимость актива может определяться на основании отчета оценщика, если:

- отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет;

- оценка стоимости активов произведена оценщиком не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов.

При определении стоимости чистых активов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику Фонда и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного Фонда (далее – «резерв на выплату вознаграждения»), определенный исходя из размера вознаграждения, предусмотренного соответствующим лицам правилами доверительного управления Фондом. В состав обязательств не включается резерв на выплату вознаграждения, размер которого зависит от результатов инвестирования.

Не допускается включение в состав обязательств иных резервов, в том числе резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд.

Стоимость чистых активов Фонда определяется:

* на дату завершения (окончания) формирования Фонда;
* в случае приостановления выдачи, погашения и обмена инвестиционных паев – на дату возобновления их выдачи, погашения и обмена;
* в случае прекращения Фонда – на дату возникновения основания его прекращения;
* после завершения (окончания) формирования Фонда – ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца;
* на последний рабочий день срока приёма заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паёв;
* на дату составления списка владельцев инвестиционных паёв в случае частичного погашения инвестиционных паёв без заявления требований владельцев инвестиционных паёв об их погашении.

Стоимость чистых активов определяется не позднее рабочего дня, следующего за днем, по состоянию на который осуществляется определение стоимости чистых активов.

Стоимость чистых активов Фонда определяется по состоянию на час и минуты московского времени, соответствующие 23 час. 59 мин. даты, на которую рассчитывается стоимость чистых активов того часового пояса, на котором совершена наиболее поздняя сделка (операция) с имуществом Фонда в дату расчета стоимости чистых активов, или раскрыты наиболее поздние данные (с учетом разницы во времени), требуемые для определения справедливой стоимости активов (обязательств).

Стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяются с точностью до двух знаков после запятой, с применением правил математического округления в валюте, указанной в правилах доверительного управления Фондом.

В случае если в правилах доверительного управления Фондом не указана валюта, в которой определяются стоимость чистых активов, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, или расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда, то указанные стоимости определяются в рублях.

В случаях изменения данных, на основании которых была определена стоимость чистых активов, стоимость чистых активов подлежит перерасчёту. Перерасчёт стоимости чистых активов может не осуществляться только в случае, когда отклонение использованной в расчёте стоимости актива (обязательства) составляет менее чем 0,1% корректной стоимости чистых активов и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчёта составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов.

1. Критерии признания, прекращения признания и методы определения справедливой стоимости активов и обязательств
   1. Признание и определение справедливой стоимости денежных средств на расчетных счетах в кредитных организациях

Денежные средства на расчетных счетах в кредитных организациях признаются на основании выписок по указанным счетам, предоставленных соответствующими кредитными организациями на дату расчета стоимости чистых активов в том размере, который указан в соответствующих выписках кредитных организаций.

В случае отсутствия на дату расчета стоимости чистых активов выписки кредитной организации денежные средства признаются в размере остатка, отраженного в выписке по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате расчета стоимости чистых активов.

В случае, если на остаток денежных средств на расчетном счете кредитной организацией начисляются проценты, при этом ограничений на использование денежных средств не накладывается, такие проценты признаются в день расчета стоимости чистых активов в качестве дебиторской задолженности до момента их зачисления кредитной организацией на расчетный счет в размере, исчисленном исходя из условий соответствующего соглашения с кредитной организацией в отношении базы начисления процента и процентной ставки, за период, прошедший со дня предыдущего зачисления процентов на расчетный счет, или с момента начала действия такого соглашения, если проценты еще не зачислялись, по дату расчета стоимости чистых активов.

В случае, если у кредитной организации была отозвана лицензия, справедливая стоимость остатков денежных средств на расчетном счете в такой кредитной организации, принимается равной нулю с даты публикации решения Банка России об отзыве лицензии на официальном сайте Банка России.

В случае, если кредитная организация ликвидирована справедливая стоимость остатков денежных средств на расчетном счете в такой кредитной организации, принимается равной нулю с даты внесению сведений о ее прекращении в ЕГРЮЛ в порядке установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

В случае, если кредитная организация объявлена банкротом справедливая стоимость остатков денежных средств на расчетном счете в такой кредитной организации, принимается равной нулю с даты опубликования в соответствии с законодательством Российской Федерации сведений о признании кредитной организации банкротом.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности в отношении процентов, начисляемых на остаток денежных средств на расчетном счете в кредитной организации, у которой отозвана лицензия, в случае если кредитная организация ликвидирована или объявлена банкротом, также принимается равной нулю.

Денежные средства, перечисленные на другой расчетный счет Фонда, в отношении которых на дату расчета стоимости чистых активов не получена выписка из кредитной организации, подтверждающая зачисление денежных средств на соответствующий расчетный счет, признаются в качестве «переводов в пути» и оцениваются в сумме перечисленных денежных средств.

* 1. Признание и определение справедливой стоимости депозитов

Депозит в банке признается в качестве актива с момента поступления денежной суммы депозита на счет по депозиту, открытый на имя Фонда в кредитной организации.

Прекращение признания депозитов осуществляется:

- с даты возврата депозита на расчетный счет в соответствии с условиями договора с кредитной организацией (далее – договор депозита);

- с даты внесения сведений о прекращении кредитной организации в ЕГРЮЛ в порядке установленном законом о государственной регистрации юридических лиц в случае ее ликвидации.

По истечении срока размещения депозита в соответствии с условиями договора депозита сумма депозита и начисленные проценты признаются в составе дебиторской задолженности и оцениваются в соответствии с пунктом 4 раздела III настоящих Правил.

В целях расчета стоимости чистых активов и определения справедливой стоимости депозитов, депозиты подлежат классификации на краткосрочные и долгосрочные.

Краткосрочным является депозит, соответствующий одному из следующих условий:

* срок депозита - «до востребования» или не более 90 дней с даты размещения депозита;
* срок депозита более 90 дней, но менее 366 дней с даты размещения депозита (при условии соблюдения критерия существенности изменения ключевой ставки Банка России);
* договор депозита может быть расторгнут вкладчиком в любой день без потери начисленных на дату расторжения процентов;
* если условиями договора депозита предусмотрено право на уменьшение суммы депозита путем снятия части депозита, при этом минимальная сумма депозита не ограничена и без потери процентов.

Критерий существенности изменения ключевой ставки Банка России устанавливается в размере 5 процентных пунктов. Со дня изменения ключевой ставки Банка России более чем на 5 процентных пунктов справедливая стоимость краткосрочного депозита, размещенного на срок более 90 дней, но менее 366 дней, определяется в порядке, предусмотренном для долгосрочных депозитов.

Долгосрочным является депозит, не соответствующий ни одному из условий краткосрочного депозита.

Справедливая стоимость краткосрочного депозита определяется как остаток денежных средств во вкладе с учетом процентов, начисленных на дату расчета стоимости чистых активов, по ставке, предусмотренной договором депозита.

Для определения справедливой стоимости долгосрочного депозита на дату расчета стоимости чистых активов производится проверка соответствия процентной ставки, определенной в договоре депозита, рыночным условиям.

Процентная ставка по долгосрочному депозиту признается рыночной, если выполнено условие:

,

где:

– процентная ставка, определенная в договоре депозита,

– оценка средневзвешенной рыночной процентной ставки, определенная по формуле:

,

где:

– средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ, за месяц наиболее близкий к дате признания депозита, по депозитам, со сроком привлечения, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на дату расчета стоимости чистых активов до даты возврата депозита согласно условиям договора депозита,

– ключевая ставка Банка России, установленная на дату расчета стоимости чистых активов,

– средняя ключевая ставка Банка России за календарный месяц, за который определена ставка .

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России рассчитывается по формуле:

где:

– количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

– ключевая ставка Банка России, действовавшая в *i*-ом периоде календарного месяца,

– количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка .

В том случае, если процентная ставка по долгосрочному депозиту не признана рыночной, в качестве рыночной признается ставка:

На дату расчета стоимости чистых активов справедливой стоимостью долгосрочного депозита признается:

* остаток денежных средств в депозите с учетом начисленных на дату расчета стоимости чистых активов процентов по ставке, предусмотренной договором депозита, в случае если процентная ставка по депозиту при признании депозита признана рыночной;
* приведенная к дате расчета стоимости чистых активов стоимость (далее – PV), оставшихся до момента возврата депозита и процентов по договору депозита, рассчитанная с использованием в качестве ставки дисконтирования рыночной процентной ставки, в случае если процентная ставка по договору депозита не признана рыночной.

В любом случае справедливая стоимость долгосрочного депозита не может быть ниже суммы денежных средств, которые получил бы Фонд в случае досрочного расторжения договора депозита на дату расчета стоимости чистых активов.

Приведенная к дате расчета стоимости чистых активов стоимость (PV) рассчитывается по формуле:

где:

– ставка дисконтирования,

– количество оставшихся на дату расчета стоимости чистых активов платежей по договору,

– величина *i*-го платежа,

– дата *i*-го платежа,

– дата расчета стоимости чистых активов.

В случае, если у кредитной организации была отозвана лицензия, справедливая стоимость краткосрочных и долгосрочных депозитов в такой кредитной организации, включая сумму начисленных процентов, принимается равной нулю с даты публикации решения Банка России об отзыве лицензии на официальном сайте Банка России.

В случае, если кредитная организация объявлена банкротом, справедливая стоимость краткосрочных и долгосрочных депозитов в такой кредитной организации, включая сумму начисленных процентов, принимается равной нулю с даты опубликования в соответствии с законодательством Российской Федерации сведений о признании кредитной организации банкротом.

* 1. Признание и определение справедливой стоимости дебиторской задолженности
     1. Общие положения признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность по договору признается в день, когда у Фонда в соответствии с действующим договором возникает право требования оказания услуг, выполнения работ, имущества (далее – предоплата) или получения денежных средств от контрагента по договору (далее – дебиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами).

Дебиторская задолженность, возникшая на основании судебного акта, признается в день вступления судебного акта в законную силу в размере, признанном судом. При этом если судебный акт принят по сделке, совершенной с активами Фонда, по которой ранее в составе активов Фонда была признана дебиторская задолженность, и изменяет ее размер, дебиторская задолженность по указанной сделке признается в размере, определенном судом, со дня вступления в законную силу судебного акта.

Дебиторская задолженность, возникшая по иным основаниям, признается в день выявления соответствующих оснований для признания права требования в соответствии с законодательством.

Признание дебиторской задолженности Фонда прекращается в случае:

* исполнения обязательства должником;
* передачи Фондом соответствующего права требования третьему лицу;
* прочего прекращения права требования в соответствии с законодательством или договором.
* истечения срока исковой давности.

В случае превышения величины признанных в отчетном году расходов, связанных с доверительным управлением Фондом и подлежащих оплате за счет имущества Фонда, над величиной максимального размера таких расходов, установленного Правилами доверительного управления Фондом, дебиторская задолженность Управляющей компании в размере такого превышения определяется в последний рабочий день года, на основании бухгалтерской справки, составленной Управляющей компанией, и согласованной Специализированным депозитарием, признается в составе прочих доходов Фонда и учитывается в составе дебиторской задолженности до момента ее погашения.

Порядок определения справедливой стоимости дебиторской задолженности (применяется во всех случаях, если настоящими Правилами не предусмотрено иное):

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами со сроком «до востребования» признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, в момент первоначального признания, в срок, не превышающий 366 дней и не превышающая 5% от последней определенной стоимости чистых активов на дату признания, признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

В случае, если срок погашения дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, превышает 366 дней или сумма дебиторской задолженности по каждому основанию возникновения в отдельности превышает 5% от последней определенной стоимости чистых активов на дату признания, справедливая стоимость такой дебиторской задолженности определяется по приведенной к дате расчета стоимости чистых активов стоимости платежа (PV), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки .

В качестве рыночной процентной ставки в данном случае принимается следующая ставка:

В качестве рыночной процентной ставки в данном случае принимается следующая ставка:

где:

– средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте Банка России за месяц наиболее близкий к дате расчета стоимости чистых активов , по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в той же валюте, что и оцениваемая дебиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на дату расчета стоимости чистых активов до погашения оцениваемой задолженности,

– ключевая ставка Банка России, установленная на дату расчета стоимости чистых активов,

– средняя ключевая ставка Банка России за календарный месяц, за который определена ставка .

Средняя за календарный месяц ключевая ставка Банка России рассчитывается по формуле:

где:

– количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,

– ключевая ставка Банка России, действовавшая в *i*-ом периоде календарного месяца,

– количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка .

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению имуществом, возникшей по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, признается равной справедливой стоимости имущества, подлежащего получению, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по выданным авансам, а именно по предоплатам определяется в сумме фактически перечисленных денежных средств на дату расчета стоимости чистых активов, если срок исполнения обязательства контрагента не истек.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, срок погашения которой на дату расчета стоимости чистых активов истек (просроченная дебиторская задолженность, в т.ч. по предоплатам), определяется по формуле:

где:

– номинальная сумма дебиторской задолженности,

– процент обесценения дебиторской задолженности, определяемый следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| **Срок просрочки** | **Процент обесценения** |
| До 90 дней | 0% |
| От 91 дня до 180 дней | 25% |
| от 181 дня до года | 50% |
| Более года или при признании должника банкротом или при его ликвидации | 100% |

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности по операционной аренде

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендодателем, дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период по постоянной части арендной платы (период определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж) признается в момент окончания текущего расчетного периода. Дебиторская задолженность прекращает признаваться в момент оплаты арендатором. Если арендная плата внесена арендатором авансом, то прекращение признания дебиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания кредиторской задолженности по соответствующему полученному авансу.

В случае расчета стоимости чистых активов на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода по постоянной части арендной платы, при этом дата расчета стоимости чистых активов является последним рабочим днем расчетного периода по постоянной части арендной платы, дебиторская задолженность признается в полном размере арендного платежа за текущий расчетный период, если договором аренды не предусмотрено иное.

В иных случаях расчета стоимости чистых активов на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода, дополнительно (в день расчета стоимости чистых активов) признается дебиторская задолженность в сумме доли арендного платежа, рассчитанной пропорционально количеству дней до даты расчета стоимости чистых активов. Такая задолженность рассчитывается по формуле:

где:

– арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

– дата расчета стоимости чистых активов,

– дата начала расчетного периода,

– дата окончания расчетного периода.

Дебиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период, по переменной части арендной платы признается и определяется на дату формирования соответствующего документа о расчете переменной части арендной платы.

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка.

Дебиторская задолженность по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка, признается с даты вступления в силу соглашения с кредитной организацией о размещении денежных средств на расчетном счете в форме неснижаемого остатка либо с даты начала начисления процентов в соответствии с заключенным соглашением.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка, определяется в размере процентов, начисленных на дату расчета стоимости чистых активов, по ставке, предусмотренной соглашением с кредитной организацией.

Прекращение признания дебиторской задолженности по процентному доходу по денежным средствам, размещенным в кредитной организации на условиях неснижаемого остатка, осуществляется в наиболее раннюю из дат:

* фактического получения соответствующих денежных средств на расчетный счет Фонда;
* даты раскрытия информации о решении Банка России об отзыве лицензии кредитной организации;
* даты опубликования в доступном источнике информации о признании кредитной организации банкротом;
* даты внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации кредитной организации согласно информации в выписке из ЕГРЮЛ, полученной в бумажном или в электронном виде с официального сайта налогового органа.
  1. Признание и определение справедливой стоимости кредиторской задолженности
     1. Общие положения признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность по договору признается в момент, когда у Фонда в соответствии с действующим договором возникает обязательство по передаче имущества (далее - авансы полученные или предоплата) или выплате денежных средств контрагенту по договору (далее - кредиторская задолженность, подлежащая погашению денежными средствами).

Кредиторская задолженность, возникшая на основании судебного акта, признается в день вступления судебного акта в законную силу в размере, признанном судом. При этом если судебный акт принят по сделке, совершенной с активами фонда, по которой ранее в составе активов Фонда была признана кредиторская задолженность, и изменяет ее размер, кредиторская задолженность по указанной сделке признается в размере, определенном судом, со дня вступления в законную силу судебного акта.

Кредиторская задолженность, возникшая по иным основаниям, признается в день выявления соответствующих оснований признания обязательства в соответствии с законодательством.

Признание кредиторской задолженности прекращается в случае:

* исполнения обязательства Фондом;
* прочего прекращения обязательства в соответствии с законодательством или договором.

Порядок определения справедливой стоимости кредиторской задолженности (применяется во всех случаях, если настоящими Правилами не предусмотрено иное):

Справедливая стоимость кредиторской задолженности со сроком «до востребования» признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышает 366 дней и не превышающая 5% от последней определенной стоимости чистых активов на дату признания, признается равной фактической сумме обязательства Фонда.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания превышает 366 дней или сумма кредиторской задолженности превышает 5% от последней определенной стоимости чистых активов на дату признания, признается по приведенной к дате оценки стоимости платежа (PV), рассчитанной с использованием рыночной процентной ставки .

В качестве рыночной процентной ставки в данном случае принимается следующая ставка:

где:

– средневзвешенная процентная ставка, публикуемая на официальном сайте ЦБ РФ за месяц наиболее близкий к дате расчета стоимости чистых активов, по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в той же валюте, что и оцениваемая кредиторская задолженность, со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на дату расчета стоимости чистых активов до погашения оцениваемой задолженности,

– ключевая ставка ЦБ РФ, установленная на дату расчета стоимости чистых активов,

– средняя ключевая ставка ЦБ РФ за календарный месяц, за который определена ставка .

Средняя за календарный месяц ключевая ставка ЦБ РФ рассчитывается по формуле:

где:

* – количество дней в календарном месяце, за который рассчитывается процентная ставка,
* – ключевая ставка ЦБ РФ, действовавшая в *i*-ом периоде календарного месяца,
* – количество дней календарного месяца, в течение которых действовала процентная ставка .

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению имуществом, возникшей по договорам мены, новации и другим аналогичным договорам, равна справедливой стоимости имущества, подлежащего передаче, в соответствии с порядком определения справедливой стоимости такого имущества, установленным настоящими Правилами.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности по полученным авансам, а именно по предоплатам определяется в сумме фактически полученных денежных средств на дату расчета стоимости чистых активов.

* + - 1. Особенности признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности по договорам операционной аренды

По договорам операционной аренды, в которых Фонд выступает арендатором, кредиторская задолженность в сумме платежа, подлежащего оплате за расчетный период (период определяемый договором аренды, как период, за который производится арендный платеж) признается в момент окончания текущего расчетного периода. Кредиторская задолженность прекращает признаваться в дату списания денежных средств в счет оплаты задолженности Фондом. Если арендная плата оплачена Фондом авансом, то прекращение признания кредиторской задолженности производится одновременно с прекращением признания отраженной ранее в качестве актива предоплаты по соответствующему авансу.

В случае расчета стоимости чистых активов на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода, при этом дата расчета стоимости чистых активов является последним рабочим днем расчетного периода, кредиторская задолженность признается в полном размере арендного платежа за текущий расчетный период, если договором аренды не предусмотрено иное.

В иных случаях расчета стоимости чистых активов на дату, которая не совпадает с датой окончания текущего расчетного периода, дополнительно признается кредиторская задолженность по оплате доли арендного платежа в сумме, рассчитанной пропорционально количеству дней с начала расчетного периода до даты расчета стоимости чистых активов. Такая задолженность признается в день расчета стоимости чистых активов и рассчитывается по формуле:

где:

– арендный платеж, относящийся к текущему периоду,

– дата расчета стоимости чистых активов,

– дата начала расчетного периода,

– дата окончания расчетного периода.

* + - 1. Особенности признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности по выплате дохода по инвестиционным паям Фонда

Кредиторская задолженность по выплате доходов пайщикам признается в соответствии с условиями начисления, определенными правилами доверительного управления Фондом, в дату формирования соответствующего документа о расчете дохода по инвестиционным паям Фонда, подлежащих выплате.

* + - 1. Особенности признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности по налогам

Кредиторская задолженность по уплате налогов признается в момент возникновения у Фонда соответствующего обязательства в соответствии с налоговым законодательством.

* 1. Признание и определение справедливой стоимости активов и обязательств, связанных с недвижимым имуществом
     1. Признание и определение справедливой стоимости договоров строительства и приобретения объектов недвижимого имущества

В целях расчета стоимости чистых активов и определения справедливой стоимости признается следующий актив:

- договор участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества (согласно инвестиционной декларации Фонда «имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенного в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AC5B8C6341FE4E959D8418C7A04747E5EF87C3F25C2BB265D317FDC7ACcBx2J) от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" признаются в качестве»).

Данный договор признается активом или обязательством в период с момента вступления в силу до наступления одного из следующих событий:

* исполнения договора Застройщиком;
* передачи Фондом прав и обязательств по договору третьему лицу;
* прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Справедливая стоимость данных договоров определяется на дату расчета стоимости чистых активов следующим образом по каждому договору:

*СС договора = СС прав по договору(объекта недвижимости) – СС обязательств по договору,*

где:

*СС договора –* справедливая стоимость договора,

*СС прав по договору (объектов недвижимости) –* справедливая стоимость прав по договору, а в случае приобретения объектов недвижимости справедливая стоимость объекта недвижимости, определяемая независимым оценщиком,

*СС обязательств по договору –* справедливая стоимость неисполненных обязательств Фонда по оплате договора по состоянию на дату расчета стоимости чистых активов.

Если определенная справедливая стоимость договора является положительной, то договор признается активом, если определенная справедливая стоимость договора является отрицательной, договор признается обязательством.

В случае, если на дату расчета стоимости чистых активов заключен договор о приобретении недвижимого имущества в состав Фонда, но переход права собственности на дату расчета стоимости чистых активов не зарегистрирован или не получен документ, подтверждающий государственную регистрацию перехода права собственности на Фонд, определяется справедливая стоимость договора по вышеуказанной формуле.

Определение справедливой стоимости прав по договору (объекта недвижимости) производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Отчет оценщика используется для определения справедливой стоимости договора с момента, когда он был предоставлен оценщиком Управляющей Компании по акту.

Оценка справедливой стоимости обязательств по договору производится на дату расчета стоимости чистых активов по методике определения справедливой стоимости кредиторской задолженности.

Управляющая Компания предпринимает действия, направленные на получение отчета оценщика в отношении справедливой стоимости прав по договору (объекта недвижимости) в течение трех месяцев с момента заключения договора. До момента получения отчета оценщика в отношении справедливой стоимости прав по договору (объекта недвижимости), справедливая стоимость договора принимается равной нулю. С момента получения отчета оценщика справедливая стоимость договора определяется в порядке, описанном в данном разделе выше.

* + 1. Признание и определение справедливой стоимости недвижимого имущества

Объект недвижимого имущества признается активом с даты перехода права собственности на объект недвижимости Фонду.

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется на основании доступного на момент определения стоимости чистых активов отчета оценщика с датой наиболее близкой к дате определения стоимости чистых активов.

Прекращение признания объекта недвижимости с составе активов Фонда производится в день перехода права собственности покупателю.

При определении справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в отчете об оценке. Отдельный актив или обязательство в отношении договора операционной аренды объекта недвижимости не признается. При этом в справедливую стоимость объекта недвижимости не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды, которые признаются в качестве отдельного обязательства или актива.

* + 1. Признание и определение справедливой стоимости договора аренды, в котором Фонд является арендатором

Если справедливая стоимость договора аренды включена оценщиком в справедливую стоимость объекта недвижимости, то признания отдельного актива или обязательства в отношении такого договора не происходит.

Договор операционной аренды недвижимого имущества, в котором Фонд является арендатором, который не включен в справедливую стоимость объекта недвижимости, признается с момента вступления в силу. Данные договоры признаются до наступления момента:

* завершения срока аренды;
* прочего прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Справедливая стоимость договора аренды, который не включен в отчет оценщика при проведении оценки объекта недвижимости, равна нулю в следующих случаях:

* если срок договора аренды не превышает один год;
* если договор аренды предусматривает право арендодателя регулярно пересматривать размер арендной платы.

В иных случаях, справедливая стоимость договора аренды, в котором Фонд является арендатором, определяется на основании отчета оценщика, рассчитанная как нетто-величина справедливой стоимости договорных прав и обязательств Фонда по состоянию на дату оценки. Если справедливая стоимость договора положительна, договор признается в качестве актива, если справедливая стоимость договора отрицательная, договор признается в качестве обязательства.

Оценка справедливой стоимости договора аренды производится оценщиком в сроки, соответствующие требованиям законодательства. Отчет оценщика используется для оценки договора с момента, когда он был предоставлен оценщиком Управляющей Компании по акту. Если оценка справедливой стоимости производится до момента, когда станет доступным первый отчет оценщика, справедливая стоимость договора принимается равной нулю.

1. Порядок расчёта величины резерва на выплату вознаграждения

Резерв на выплату вознаграждения формируется отдельно в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании и в части совокупного резерва на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

Резерв на выплату вознаграждения формируется нарастающим итогом в течение календарного года и начисляется ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца.

Резерв на выплату вознаграждений не начисляется со дня, следующего за:

·· датой возникновения основания для прекращения Фонда в части резерва на выплату вознаграждения управляющей компании;

· датой окончания начисления вознаграждений, которая предшествует дате расчета с кредиторами первой очереди, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд, в части совокупного резерва на выплату вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда.

Резерв на выплату вознаграждения управляющей компании и совокупный резерв на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, определяются исходя из среднегодовой стоимости чистых активов (далее – СГСЧА) и рассчитываются в следующем порядке:



где:

*k* – порядковый номер каждого начисления резерва в отчетном году, принимающий значения от 1 до i.

k=i – порядковый номер последнего (текущего) начисления резерва;

- сумма начисленного резерва за прошедший период текущего календарного года;

- сумма очередного (текущего) начисления резерва в текущем календарном году;

*D* - количество рабочих дней в текущем календарном году;

- количество рабочих дней периода, определенного с начала текущего календарного года до (включая) даты начисления резерва (= D при начислении резерва на последний рабочий день года);

*t* – порядковый номер рабочего дня, принадлежащего периоду, за который определено , принимающий значения от 1 до d (t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва );

- стоимость чистых активов, рассчитанная в соответствии с настоящими Правилами за исключением дня d. Если на рабочий день t стоимость чистых активов не определена, она принимается равным стоимости чистых активов за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года, а если расчет стоимости чистых активов в календарном году до даты d не производился – на последний рабочий день предыдущего года;

- расчетная (промежуточная) величина стоимости чистых активов на дату d, определенная как стоимость активов, включая дебиторскую задолженность, за вычетом кредиторской задолженности (без учета резерва ). Значение определяется с точностью до двух знаков после запятой;

- процентная ставка, соответствующая:

если производится расчет суммы резерва на выплату вознаграждения управляющей компании - размеру вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленному Правилами доверительного управления;

если производится расчет суммы резерва на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда – размеру вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, относительно СГСЧА, установленному Правилами доверительного управления.

N – кол-во ставок, действовавших в отчетному году;

- каждая процентная ставка, действовавшая в течение периода ;

- количество рабочих дней периода, в котором действовала ставка , принадлежащее периоду . 

Размер сформированного резерва на выплату вознаграждения уменьшается на суммы выплачиваемого управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда, вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года.

В случае недостаточности резерва на выплату вознаграждения в течение отчётного года, сумма превышения фактического вознаграждения над суммой резерва на выплату вознаграждения признается дебиторской задолженностью Управляющей компании перед фондом на дату превышения. Дебиторская задолженность Управляющей компании корректируется при очередном начислении резерва на выплату вознаграждения в пределах размера начисленного резерва.

Не использованный в течение календарного года резерв на выплату вознаграждения подлежит восстановлению в первый рабочий день следующего календарного года.

1. Порядок расчёта среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда

Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда на любой день определяется как отношение суммы стоимостей чистых активов на каждый рабочий день календарного года (если на рабочий день календарного года стоимость чистых активов не определялась – на последний день ее определения, предшествующий такому дню) с начала года (с даты завершения (окончания) формирования Фонда) до даты расчёта среднегодовой стоимости чистых активов к числу рабочих дней в календарном году и определяется по формуле:

,

где:

D - количество рабочих дней в текущем календарном году;

- стоимость чистых активов, рассчитанная в соответствии с настоящими Правилами за исключением дня d. Если на рабочий день t стоимость чистых активов не определена, она принимается равной стоимости чистых активов за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года, а если расчет стоимости чистых активов в календарном году до даты d не производился – на последний рабочий день предыдущего года.

Расчётная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется на каждую дату, на которую определяется стоимость чистых активов Фонда, путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на дату определения расчётной стоимости.

Перерасчёт среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и расчётной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного Фонда осуществляется в случае перерасчёта стоимости чистых активов.

1. Порядок определения стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев

Стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, определяется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах», принятых в соответствии с ним нормативных актов, требованиями Указания и Правил.

1. Порядок урегулирования разногласий между Управляющей Компанией и Специализированным Депозитарием при определении стоимости чистых активов
   1. Процесс сверки СЧА

Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий на даты расчета стоимости чистых активов осуществляют обязательную сверку стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда. Для этого Управляющая Компания формирует и передает в Специализированный Депозитарий справку о стоимости чистых активов Фонда.

Специализированный Депозитарий осуществляет сверку стоимости чистых активов и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда, рассчитанных Управляющей Компанией, с собственными расчётами данных показателей.

Правильность определения стоимости чистых активов и расчётной стоимости одного инвестиционного пая Фонда подтверждается подписью уполномоченного лица Специализированного Депозитария и заверяется печатью Специализированного Депозитария на справке о стоимости чистых активов Фонда.

В случае обнаружения расхождений, выявленных в процессе сверки, Специализированный Депозитарий направляет Управляющей Компании информацию с результатами по сверке данных учёта имущества Фонда, с указанием позиций, по которым были обнаружены данные расхождения.

* 1. Выявление расхождений в процессе сверки СЧА

При выявлении расхождений по составу активов или обязательств при расчёте стоимости чистых активов Фонда Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий осуществляют сверку активов и обязательств, по которым выявлены расхождения, на предмет правильности их учёта в соответствии с критериями их признания (прекращения признания).

При обнаружении расхождений по стоимости активов или обязательств при расчёте стоимости чистых активов Фонда Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий осуществляют следующие действия:

* сверку информации, используемой для определения справедливой стоимости активов или обязательств Фонда, в том числе, её источников и порядка их выбора;
* сверку порядка конвертации величин стоимостей, выраженных в одной валюте, в другую валюту.

После устранения выявленной причины расхождений в расчете стоимости чистых активов Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий повторно осуществляют действия, предусмотренные в пункте 1 раздела VII настоящих Правил.

* 1. Выявление ошибки в расчете СЧА и стоимости одного инвестиционного пая

В случае выявления ошибки в расчёте стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Специализированный Депозитарий и Управляющая Компания не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выявления ошибки оформляют Акт выявления ошибки в расчёте стоимости чистых активов и проводят соответствующую процедуру корректировки ошибки.

В случае, если на дату, по состоянию на которую выявлена ошибка, отклонение стоимости актива (обязательства), использованной в расчёте, составляет менее, чем 0,1% корректной стоимости чистых активов, и отклонение стоимости чистых активов на этот момент расчета составляет менее 0,1% корректной стоимости чистых активов (далее – «отклонения»), производится проверка, не привела ли выявленная ошибка к отклонениям, составляющим 0,1% и более от корректной стоимости чистых активов, в последующих датах.

Если рассчитанные отклонения в каждую из дат составили менее 0,1%, пересчёт стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда не производится и корректировка отражается на дату выявления ошибки.

Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий принимают все необходимые меры для предотвращения повторения ошибки в будущем.

В случае, когда в какую-либо из дат оба отклонения или одно из них составляет 0,1% и более корректной стоимости чистых активов, Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий осуществляют пересчёт стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда за весь период, начиная с даты допущения ошибки.

В случае, если с момента допущения ошибки, приведшей к пересчёту стоимости чистых активов и стоимости одного инвестиционного пая Фонда, осуществлялись операции по выдаче или погашению инвестиционных паев, то Управляющая Компания осуществляет расчёты с владельцами инвестиционных паев Фонда по возмещению ущерба в соответствии с требованиями законодательства.

При необходимости Управляющая Компания и Специализированный Депозитарий вносят исправления в регистры учета.