|  |  |
| --- | --- |
| «СОГЛАСОВАНО»  Генеральный директор  ООО «СДК «Гарант»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Есаулкова Т.С.  «16» декабря 2016 г. | «УТВЕРЖДЕНЫ»  Генеральный директор  ООО «УК КапиталЪ ПИФ»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Шемендюк Р.Н.  Приказ №35 от «16» декабря 2016 г. |

**Правила определения стоимости чистых активов**

**Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости**

**«КапиталЪ – инвестиции в строительство»**

**(с внесенными изменениями и дополнениями)**

1. Общие положения

Настоящие Правила определения стоимости чистых активов (далее – Правила) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство» (далее – Фонд) 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 Правила подлежат применению с 26 декабря 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, прекращение признания 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 качестве дебиторской задолженности.

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 внесения в ЕГРЮЛ сведений о ее прекращении в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

Денежные средства:

перечисленные на брокерский счет, в отношении которых на дату расчета стоимости чистых активов не получен отчет брокера, подтверждающий получение перечисленных денежных средств брокером; а также

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 дебиторской задолженности по денежным средствам «в пути» до дня зачисления указанных денежных средств на расчетный счет Фонда и оцениваются в размере перечисленных денежных средств.

* 1. Признание, прекращение признания 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 депозита осуществляется:

* с даты возврата депозита на расчетный счет в соответствии с условиями договора с кредитной организацией (далее – договор депозита);
* с даты внесения сведений в ЕГРЮЛ о прекращении деятельности кредитной организации в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц в случае ее ликвидации;
* с даты публикации решения Банка России об отзыве лицензии кредитной организации на официальном сайте Банка России.

По истечении срока размещения депозита в соответствии с условиями договора депозита сумма депозита и начисленные проценты признаются в составе дебиторской задолженности.

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 на дату расчета стоимости чистых активов 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 расчета стоимости чистых активов, 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 во вкладе 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 денежных потоков (далее – PV) по депозиту, 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.

Приведенная к дате расчета стоимости чистых активов стоимость денежных потоков (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 любом случае справедливая стоимость долгосрочного депозита не может быть ниже суммы денежных средств, которую получил бы Фонд в случае досрочного расторжения договора депозита на дату расчета стоимости чистых активов.

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

Дебиторская задолженность, если настоящими Правилами не предусмотрено иное, признается в день, когда у Фонда возникает право требования на результат оказания услуг, выполнения работ, на имущество или право на получение денежных средств от контрагента в соответствии с законодательством или договором.

Признание дебиторской задолженности Фонда прекращается в наиболее раннюю из дат, если настоящими Правилами не предусмотрено иное :

* исполнения обязательства должником;
* передачи Фондом соответствующего права требования третьему лицу;
* с даты внесения в ЕГРЮЛ сведений о прекращении деятельности должника в связи с его ликвидацией в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц;
* с даты завершения конкурсного производства в отношении должника;
* истечения срока исковой давности;
* прочего прекращения права требования в соответствии с законодательством или договором.

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 исполнения «до востребования» или срок исполнения которой в момент первоначального признания не превышает 180 дней, признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания более 180 дней, но не превышающий 366 дней и справедливая стоимость такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов в разрезе каждого основания возникновения составляет не более 5% от последней определенной стоимости чистых активов, признается равной фактическому остатку такой задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

В иных случаях справедливая стоимость дебиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, 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:

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 (срок погашения) 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** |
| Не более 180 дней | 0% |
| От 181 дня, но не более 274 дней | 25% |
| От 275 дней до 730 | 50% |
| 730 дней и более | 100% |

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности, возникшей на основании судебного акта.

Дебиторская задолженность, возникшая на основании судебного акта, признается в день вступления судебного акта в законную силу в размере, указанном в судебном акте. 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, указанном в судебном акте, со дня вступления в законную силу судебного акта.

Признание дебиторской задолженности Фонда, возникшей на основании судебного акта, прекращается в общем порядке прекращения признания дебиторской задолженности.

* + - 1. Особенности признания, прекращения признания и определения справедливой стоимости дебиторской задолженности управляющей компании перед Фондом.

Дебиторская задолженность управляющей компании перед Фондом признается с даты, когда у Фонда возникает право требования денежных средств от управляющей компании.

Прекращение признания дебиторской задолженности управляющей компании перед Фондом осуществляется в день ее погашения или в день прекращения оснований для права требования.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности управляющей компании перед Фондом, независимо от оснований ее возникновения, определяется в размере фактического обязательства, подлежащего оплате.

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.

* + - 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.

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 на официальном сайте о решении Банка России об отзыве лицензии кредитной организации;
* даты внесения в ЕГРЮЛ сведений о прекращении деятельности кредитной организации в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц в случае ее ликвидации.

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.

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

Кредиторская задолженность, если иное не установлено настоящими Правилами, признается в день возникновения обязательства Фонда по передаче имущества или выплате денежных средств в соответствии с законодательством или договором.

Признание кредиторской задолженности прекращается с даты (если иное не установлено настоящими Правилами):

* исполнения обязательства Фондом;
* внесения в ЕГРЮЛ сведений о ликвидации контрагента в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц;
* 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 превышал 180 дней, признается равной фактической сумме обязательства Фонда на дату определения стоимости чистых активов Фонда.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, подлежащей погашению денежными средствами, срок исполнения которой в момент первоначального признания составлял более 180 дней, но не превышал 366 дней и сумма задолженности в разрезе каждого основания возникновения не превышает 5% от последней определенной стоимости чистых активов, 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 превышает 366 дней или сумма кредиторской задолженности в разрезе каждого основания возникновения превышает 5% от последней определенной стоимости чистых активов на дату признания и срок погашения этой задолженности в момент первоначального признания превышает 180 дней, 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 предоплатам определяется в сумме фактически полученных денежных средств на дату расчета стоимости чистых активов.

* + - 1. Особенности признания, прекращения 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, прекращения признания и определения справедливой стоимости кредиторской задолженности, возникшей на основании судебного акта.

Кредиторская задолженность, возникшая на основании судебного акта, признается в день вступления судебного акта в законную силу в размере, указанном в судебном акте. 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, указанном в судебном акте со дня вступления в законную силу судебного акта.

Признание кредиторской задолженности, возникшей на основании судебного акта, прекращается с даты:

* исполнения обязательства Фондом;
* с даты внесения в ЕГРЮЛ сведений о ликвидации контрагента в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц;
* истечения срока исковой давности для взыскания данной кредиторской задолженности;
* прочего прекращения обязательства в соответствии с законодательством или договором.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, возникшей на основании судебного акта, признается равной фактической сумме обязательства Фонда на дату определения стоимости чистых активов Фонда.

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

Кредиторская задолженность по выплате дохода по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев признается в день оформления приказа о начислении кредиторской задолженности Фонда по выплате дохода по инвестиционным паям Фонда в соответствии с правилами доверительного управления Фондом .

Прекращение признания кредиторской задолженности по выплате дохода по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев происходит в день списания денежных средств с расчетного счета Фонда.

Кредиторская задолженность по выплате дохода по инвестиционным паям владельцам инвестиционных паев признается в размере фактической задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

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

Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда признается с даты возникновения у Фонда соответствующего обязательства по оплате налога и/или обязательного платежа в соответствии с налоговым законодательством или иным нормативным актом Российской Федерации.

Прекращение признания кредиторской задолженности по уплате налогов и других обязательных платежей из имущества Фонда происходит в день списания денежных средств с расчетного счета Фонда в оплату сумм налогов (обязательных платежей) или прочего прекращения обязательства в соответствии с законодательством.

Кредиторская задолженность по уплате налогов и других обязательных платежей признается в размере фактической задолженности на дату расчета стоимости чистых активов.

* 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости активов и обязательств, связанных с недвижимым имуществом
     1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости договоров строительства и договоров о приобретении недвижимого имущества

Договоры строительства и договоры о приобретении недвижимого имущества признаются активом или обязательством в период с даты вступления в силу договора до наступления одного из следующих событий:

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

Договором строительства признается 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»).

Справедливая стоимость договора строительства и договора о приобретении недвижимого имущества определяется на дату расчета стоимости чистых активов следующим образом по каждому договору:

*СС договора = СС прав по договору(недвижимого имущества) – СС обязательств по договору,*

где:

*СС договора –* справедливая стоимость договора,

*СС прав по договору (недвижимого имущества) –* справедливая стоимость прав по договору строительства, а в случае приобретения недвижимого имущества справедливая стоимость недвижимого имущества, определяемая независимым оценщиком,

*СС обязательств по договору –* справедливая стоимость неисполненных обязательств Фонда по договору 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. При этом в составе активов Фонда не признается дебиторская задолженность по договорам о приобретении недвижимого имущества в качестве отдельного актива в случае, если договор о приобретении недвижимого имущества признан в составе активов или обязательств Фонда.

Определение справедливой стоимости прав по договору (недвижимого имущества) 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 (недвижимого имущества) в течение трех месяцев с момента заключения договора. До момента получения отчета оценщика в отношении справедливой стоимости прав по договору (недвижимого имущества), справедливая стоимость договора принимается равной нулю. С момента получения отчета оценщика справедливая стоимость договора определяется в порядке, описанном в данном разделе выше.

* + 1. Признание, прекращение признания и определение справедливой стоимости недвижимого имущества

Учет поступления и выбытия недвижимого имущества в целях определения стоимости чистых активов Фонда ведется по дате поступления и дате выбытия, указанных в акте приема-передачи недвижимого имущества.

Недвижимое имущество признается активом с даты приемки недвижимого имущества по акту приема-передачи.

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

Прекращение признания недвижимого имущества активом Фонда производится в день передачи недвижимого имущества по акту приема-передачи приобретателю или прочего прекращения права собственности в соответствии с законодательством или договором.

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

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

Если справедливая стоимость договора аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество – актив Фонда, включена оценщиком в справедливую стоимость этого недвижимого имущества, то признания отдельного актива или обязательства в отношении такого договора не происходит.

Договор операционной аренды Фондом земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество - актив Фонда, который не включен в справедливую стоимость этого недвижимого имущества, признается активом или обязательством в период с даты вступления в силу договора операционной аренды до момента прекращения прав и обязательств по договору в соответствии с законодательством или договором.

Справедливая стоимость договора аренды земельного участка, который не включен в отчет оценщика при проведении оценки расположенного не нем недвижимого имущества, 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 обязанностей 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 (далее – резерв на вознаграждение управляющей компании) и в части совокупного резерва на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда (далее – резерв на прочие вознаграждения).

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

Резерв на выплату вознаграждения начисляется до:

* даты возникновения основания для прекращения Фонда (включительно) в части резерва на вознаграждение управляющей компании;
* даты окончания начисления вознаграждений, которая предшествует дате расчета с кредиторами первой очереди, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд, в части резерва на прочие вознаграждения.

Резерв на вознаграждение управляющей компании и резерв на прочие вознаграждения, определяются исходя из среднегодовой стоимости чистых активов (далее – СГСЧА) и рассчитываются в следующем порядке:



где:

- сумма очередного (текущего) начисления резерва на выплату вознаграждения в дату расчета;

- процентная ставка, соответствующая:

* если производится расчет суммы резерва на вознаграждение управляющей компании - размеру вознаграждения управляющей компании относительно СГСЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом*;*
* если производится расчет резерва на прочие вознаграждения – совокупному размеру вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда относительно СГСЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом;

- СЧА по состоянию на конец каждого рабочего дня t, за исключением дня d. Если на рабочий день t СЧА не определено, оно принимается равным СЧА за предшествующий дню t рабочий день текущего календарного года, а если расчет СЧА в календарном году не производился – на последний рабочий день предыдущего года;

- стоимость активов на дату расчета;

- стоимость обязательств на дату расчета;

 - количество рабочих дней в текущем календарном году;

t – порядковый номер рабочего дня, принимающий значения от 1 до d. t=d – порядковый номер рабочего дня начисления резерва ;

- сумма резерва на вознаграждение Управляющей компании и резерва на прочие вознаграждения, начисленная с начала текущего календарного года, не включая дату расчета*;*

-суммарная процентная ставка вознаграждения Управляющей компании и вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда.

- сумма резерва, соответствующая:

* если производится расчет суммы резерва на вознаграждение Управляющей компании - сумме резерва на вознаграждение Управляющей компании, начисленной с начала текущего календарного года, не включая дату расчета;
* если производится расчет суммы резерва на прочие вознаграждения - сумме резерва на прочие вознаграждения, начисленной с начала текущего календарного года, не включая дату расчета.

В случае вступления в силу изменений в Правила доверительного управления Фондом, предусматривающих изменение размера вознаграждения Управляющей компании и/или совокупного размера вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда в текущем календарном году, процентная ставка рассчитывается следующим образом:



где:

- процентная ставка, соответствующая:

* если производится расчет суммы резерва на вознаграждение Управляющей компании - размеру вознаграждения Управляющей компании относительно СГСЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом*;*
* если производится расчет суммы резерва на прочие вознаграждения – совокупному размеру вознаграждений специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда относительно СГСЧА, установленному Правилами доверительного управления Фондом;

- процентная ставка , действовавшая с начала отчетного года;

- измененная процентная ставка ;

- действующая процентная ставка ;

- количество рабочих дней периода , в течение которых действовала ставка ;

- количество рабочих дней периода , в течение которых действовала ставка ;

- количество рабочих дней периода , в течение которых действовала ставка .

Выплата вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда в течение календарного года осуществляется в пределах сформированного резерва в соответствующей части.

В случае недостаточности резерва на выплату вознаграждения специализированному депозитарию, аудиторской организации, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда в течение отчётного года, начисляется задолженность Управляющей компании в размере превышения фактического вознаграждения над суммой резерва на выплату вознаграждения на дату их начисления.

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

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

1. Порядок расчёта СГСЧА Фонда и определения расчётной стоимости инвестиционного пая Фонда

СГСЧА 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.

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 инвестиционного пая.

Перерасчёт СГСЧА Фонда и расчётной стоимости инвестиционного пая 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.