

«УТВЕРЖДЕНО»
Решением внеочередного общего
собрания участников
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
от 27 ноября 2015г.

«СОГЛАСОВАНО»
Банк ВТБ (ПАО)
Начальник отдела спецдепозитарных услуг
Депозитария
Борисова Елена Константиновна
30 ноября 2015г.

ПРАВИЛА
определения стоимости активов
Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
под управлением
ООО «Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС»
и величины обязательств, подлежащих
исполнению за счет указанных активов

1. Общие положения.

- 1.1. Стоимость чистых активов **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»**, далее по тексту: «Фонд», определяется в соответствии с Положением «О порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию», утвержденным Приказом ФСФР России от 15.06.2005 г. №05-21/пз-н (в действующей редакции), далее по тексту: «Положение». С 01.01.2016г. стоимость чистых активов Фонда определяется в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», далее по тексту: «Указание».
- 1.2. Настоящие Правила определения стоимости активов Фонда и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, далее по тексту: «Правила расчета СЧА», составлены в соответствии с требованиями Положения. Настоящие Правила расчета СЧА и Положение определяют порядок и сроки определения стоимости чистых активов Фонда, порядок и периодичность проведения оценки ценных бумаг и иных активов, составляющих имущество Фонда, а также порядок и сроки определения величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, для целей расчета стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, порядок расчета среднегодовой стоимости чистых активов, а также иные условия, оказывающие существенное влияние на определение стоимости чистых активов Фонда.
- 1.3. Настоящие Правила расчета СЧА разработаны в соответствии с действующими на дату утверждения уполномоченным органом ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и согласования специализированным депозитарием Фонда требованиями Положения в целях соблюдения сроков утверждения уполномоченным органом управляющей компании паевого инвестиционного фонда, согласования со специализированным депозитарием фонда и предоставления в Банк России правил определения стоимости активов паевого инвестиционного фонда и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на 2016 год.
- 1.4. Настоящие Правила расчета СЧА, разработанные в соответствии с Положением, содержат положения, которые не соответствуют вступающим в силу с 01.01.2016г. требованиям Указания и будут приведены в соответствие с требованиями Указания не позднее 24.12.2015г. в целях последующего применения с 01.01.2016г.

2. Правила определения оценочной стоимости активов Фонда.

- 2.1. **Правила выбора российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг и использования объявленных ими признаваемых котировок ценных бумаг для оценки активов Фонда.**
 - 2.1.1. Для оценки ценных бумаг, допущенных к торгам несколькими российскими организаторами торговли на рынке ценных бумаг, за исключением облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, используются признаваемые котировки, объявленные Закрытым акционерным обществом «Фондовая биржа ММВБ».
 - 2.1.2. Ценные бумаги, не имеющие признаваемых котировок, оцениваются по последней признаваемой котировке, если иное не установлено Положением.
 - 2.1.3. При определении оценочной стоимости ценных бумаг, допущенных к торгам российским организатором торговли, для расчета стоимости чистых активов Фонда используются значения признаваемых котировок в рублях с количеством знаков дробной части, которые предоставляются организатором торговли. Котировки, объявленные в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по курсу Банка России на дату расчета стоимости чистых активов и округляются до 6-го знака после запятой.

2.2. Правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяются цены закрытия рынка ценных бумаг, используемые для оценки ценных бумаг.

2.2.1. Оценка ценных бумаг иностранных эмитентов не требуется, поскольку, данные активы не предусмотрены инвестиционной декларацией Правил доверительного управления Фонда.

2.3. Особенности учета ценных бумаг, составляющих активы Фонда.

2.3.1. Ценные бумаги принимаются к бухгалтерскому учету и включаются в расчет стоимости чистых активов Фонда по стоимости их приобретения в размере сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу ценных бумаг. Расходы, связанные с приобретением ценных бумаг (биржевой сбор организатора торговли, вознаграждение брокера и иные расходы, непосредственно связанные с приобретением ценных бумаг, за исключением сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу) не увеличивают балансовую стоимость ценных бумаг.

2.3.2. При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется по методу оценки по средней первоначальной стоимости.

2.3.3. Ценные бумаги включаются в состав (исключаются из состава) активов Фонда для целей бухгалтерского учета и для целей определения стоимости чистых активов Фонда на основании отчета специализированного депозитария Фонда или иного депозитария (если ценные бумаги не подлежат учету в специализированном депозитарии Фонда) о проведении операций.

2.3.4. Балансовая стоимость финансовых вложений для целей бухгалтерского учета не подлежит переоценке.

2.3.5. Ценные бумаги включаются в состав (исключаются из состава) активов Фонда для целей бухгалтерского учета и для целей определения стоимости чистых активов Фонда в дату проведения соответствующей операции по счету депо, открытому для учета прав на ценные бумаги, составляющие Фонд (далее – счет депо Фонда).

2.4. Правила определения оценочной стоимости имущественных прав, объектов недвижимого имущества, имущественных прав на недвижимое имущество, в том числе прав аренды на недвижимое имущество. Периодичность проведения оценщиками Фонда оценки указанного имущества Фонда.

2.4.1. Оценочная стоимость объектов недвижимого имущества, имущественных прав на недвижимое имущество, в том числе прав аренды недвижимого имущества, а также иного имущества, оценочная стоимость которых подлежит определению в соответствии с Положением оценщиками паевых инвестиционных фондов, определяется оценщиком Фонда. Оценочная стоимость указанного в настоящем пункте имущества, в том числе при его отчуждении, признается равной итоговой величине стоимости этого имущества, содержащейся в отчете о его оценке, если с даты составления указанного отчета прошло не более 3-х месяцев.

2.4.2. Недвижимое имущество и права на недвижимое имущество включаются в состав (исключаются из состава) активов Фонда для целей бухгалтерского учета и расчета стоимости чистых активов Фонда на основании документов, подтверждающих переход прав собственности и иных прав на данное имущество, на момент получения Управляющей компанией от контрагентов полного комплекта необходимых документов.

2.4.3. Переоценка имущества в части оценочной стоимости в составе активов Фонда производится на дату получения Управляющей компанией отчета оценщика Фонда о результатах проведенной оценки данного имущества.

2.4.4. Оценочная стоимость составляющего активы Фонда земельного участка, на котором находятся здание, строение или сооружение, составляющие активы Фонда, доли в праве общей собственности на такой земельный участок, права аренды такого земельного участка или права пользования таким земельным участком может отдельно не определяться, если его стоимость учитывается в оценочной стоимости приобретенного здания, строения или сооружения.

2.5. Признание в учете и оценка денежных средств.

2.5.1. Денежные средства включаются в состав активов Фонда и списываются из активов Фонда на основании документов, подтверждающих фактическое движение данных денежных средств, а именно: на основании банковских выписок и прилагающихся к ним документов, а также отчетов брокера.

2.5.2. Денежные средства в иностранной валюте для оценки активов подлежат пересчету в рубли по курсу Банка России на дату определения стоимости чистых активов Фонда.

2.6. Определение оценочной стоимости денежных требований паевого инвестиционного фонда по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа.

2.6.1. Установление ставки (ставок) дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям не требуется, поскольку данные активы не предусмотрены инвестиционной декларацией Правил доверительного управления Фондом.

2.7. Определение оценочной стоимости дебиторской задолженности в составе активов Фонда.

2.7.1. Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по составляющим активы Фонда денежным средствам на счетах и во вкладах и ценным бумагам принимается в расчет стоимости активов в сумме, исчисленной исходя из ставки процента (купонного дохода), установленной в договоре банковского счета, договоре банковского вклада, решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.

2.7.2. Средства, переданные профессиональным участникам рынка ценных бумаг (брокерам) по брокерским и приравненным к ним договорам, принимаются в расчет стоимости активов в сумме дебиторской задолженности по расчетам с указанными лицами. Начисление и списание дебиторской задолженности в результате операций, связанных с перечислением денежных средств с банковского счета Фонда на брокерский счет или выводом средств с брокерского счета на банковский счет Фонда, отражаются в учете на основании документов учета денежных средств (банковских выписок с прилагающимися документами, в т.ч. электронных копий данных документов), а также отчетов брокера. Иные операции по изменению дебиторской задолженности брокера осуществляются на основании полученных отчетов брокера о проведении операций с активами Фонда.

2.7.3. В расчет стоимости активов Фонда принимаются суммы дебиторской задолженности по незавершенным сделкам с ценными бумагами, составляющими активы Фонда. Основанием для начисления указанных сумм дебиторской задолженности являются передача ценных бумаг по договору купли-продажи ценных бумаг, в случае предпоставки ценных бумаг или поступление денежных средств, в случае предоплаты по договору купли-продажи ценных бумаг.

2.7.4. В расчет стоимости активов Фонда также принимается дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда, в том числе:

- в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется ремонт объектов недвижимости, составляющих активы Фонда;
- в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется сдача в аренду (субаренду) объектов недвижимости, составляющих активы Фонда.

Основанием для начисления указанной дебиторской задолженности являются договоры по совершению сделок с активами Фонда, документы учета денежных средств (банковские выписки с прилагающимися документами, в т.ч. электронные копии данных документов), счета-фактуры и иные документы, связанные с совершением сделок с активами Фонда.

2.7.5. Дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда, по операциям облагаемым налогом на добавленную стоимость, включает соответствующие суммы налога на добавленную стоимость.

2.7.6. Дебиторская задолженность, возникшая в результате предъявления Управляющей компании Д.У. Фондом налога на добавленную стоимость, учитывается по данным учета, осуществляемого Управляющей компанией в соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами о налогах и сборах.

- 2.7.7. Дебиторская задолженность признается равной нулю (погашается) в момент исполнения сделок, в результате совершения которых она возникла.
- 2.7.8. Дебиторская задолженность, возникшая в результате заключения договоров, на основании которых осуществляется ремонт объекта недвижимости, составляющего активы Фонда, признается равной нулю (погашается) одновременно с изменением стоимости отремонтированного объекта недвижимости в результате его переоценки.
- 2.7.9. В случае если дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда, не погашена по истечении 6 месяцев с даты, когда она должна быть погашена в соответствии с условиями сделок, сумма этой задолженности уменьшается для целей определения стоимости чистых активов Фонда на 30 процентов - на дату истечения указанного 6-месячного срока, а в дальнейшем ежедневно уменьшается на величину, определяемую исходя из 30 процентов годовых.
- 2.7.10. В стоимость активов может входить иная дебиторская задолженность, возникающая в процессе доверительного управления имуществом Фонда, в том числе:
- суммы превышения по итогам года списанных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, над максимальным размером расходов, предусмотренным в Правилах доверительного управления Фондом, - до возмещения этих расходов Управляющей компанией в имущество Фонда,
 - суммы превышения по итогам года начисленных вознаграждений Управляющей компании, специализированному депозитарию Фонда, аудиторской организации Фонда (далее по тексту: «аудитор Фонда»), лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда и оценщикам Фонда над общим размером вознаграждений указанным лицам, установленным Правилами доверительного управления Фондом и исчисленным исходя из среднегодовой стоимости чистых активов Фонда за год - до возмещения указанных превышений Управляющей компанией в имущество Фонда.
 - иная дебиторская задолженность, возникшая в процессе доверительного управления Фондом.
- 2.7.11. Расчеты с дебиторами Фонда учитываются на основании соответствующих документов развернуто в разрезе каждого дебитора, в разрезе каждой сделки (каждого договора) с данным дебитором и в разрезе каждого вида услуг (работ и т.д.), предусмотренного договором с данным дебитором на основании и в соответствии с данными бухгалтерского учета Фонда.

2.8. Не принимаются в расчет стоимости активов Фонда.

Не принимаются в расчет стоимости активов Фонда:

- начисленный процентный (купонный) доход по ценным бумагам, составляющим активы Фонда, в случае если указанный доход включен в оценочную стоимость таких ценных бумаг, а также в случае опубликования в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сведений о просрочке исполнения эмитентом обязательства по выплате указанного дохода или сведений о применении к эмитенту процедур банкротства;
- объявленные, но не полученные дивиденды по акциям акционерных инвестиционных фондов, составляющим активы Фонда.
- начисленные, но не полученные доходы по инвестиционным паям закрытых паевых инвестиционных фондов, составляющим активы Фонда.

3. Правила определения величины обязательств, на суммы которых уменьшается стоимость активов при расчете стоимости чистых активов Фонда.

3.1. Резерв на выплату вознаграждений.

- 3.1.1. За счет имущества, составляющего Фонд, формируется резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, аудитору Фонда и оценщикам Фонда.

- 3.1.2. Формирование резерва в учете осуществляется отдельно на выплату вознаграждения Управляющей компании и на выплату вознаграждений специализированному депозитарию Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, аудитору Фонда и оценщикам Фонда.
- 3.1.3. Формирование резерва осуществляется нарастающим итогом в течение календарного года путем ежемесячного увеличения резерва в последний рабочий день месяца на сумму, равную одной двенадцатой от общего размера указанных расходов, установленного в Правилах доверительного управления Фондом, рассчитанного исходя из стоимости чистых активов Фонда на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения суммы резерва.
- 3.1.4. Резерв уменьшается на суммы выплачиваемого Управляющей компании, специализированному депозитарию Фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, аудитору Фонда и оценщикам Фонда вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года (если иное не указано в пункте 3.1.5. настоящих Правил расчета СЧА) в следующем порядке:
- на сумму вознаграждения Управляющей компании – в дату получения акта выполненных работ (оказанных услуг);
 - на суммы вознаграждений специализированного депозитария Фонда и лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда – в дату получения акта выполненных работ (оказанных услуг), а в случае не составления указанными лицами актов выполненных работ (оказанных услуг) – в дату фактической выплаты указанным лицам вознаграждений;
 - на сумму вознаграждения аудитора Фонда – в дату получения акта выполненных работ (оказанных услуг);
 - на сумму вознаграждения оценщиков Фонда – в дату получения акта выполненных работ (оказанных услуг).
- 3.1.5. Если на последний рабочий день отчетного года вознаграждение за услуги, оказанные в течение календарного года и подлежащее оплате за счет резерва отчетного года, не выплачено, то для целей расчета стоимости чистых активов резерв уменьшается путем начисления кредиторской задолженности на суммы указанных вознаграждений, определенные исходя из условий соответствующих договоров. Начисленная таким образом кредиторская задолженность принимается в расчет величины обязательств Фонда при расчете стоимости чистых активов Фонда.
- 3.1.6. Не использованный в течение календарного года резерв подлежит восстановлению в последний календарный день года, а указанное восстановление отражается при первом определении стоимости чистых активов Фонда в календарном году, следующем за календарным годом, в котором резерв был сформирован.

3.2. Расходы, связанные с доверительным управлением Фондом.

- 3.2.1. Не допускается формирование резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, за счет имущества, составляющего Фонд.
- 3.2.2. Расходы, связанные с доверительным управлением Фондом, оплачиваются за счет имущества, составляющего Фонд, и уменьшают имущество Фонда путем списания соответствующей суммы расходов.
- 3.2.3. В общем случае списание расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, за счет имущества Фонда производится в соответствии со следующими правилами:
- 3.2.3.1. Расходы, связанные с оплатой услуг организаций по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций или от имени Управляющей компании, списываются за счет имущества в следующем порядке:
- расходы, связанные с содержанием имущества, составляющего Фонд, расходы, связанные с затратами на перерегистрацию ценных бумаг, составляющих имущество Фонда, а также расходы, связанные с обслуживанием счета депо Фонда, списываются из имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с расчетного счета Фонда;

- иные расходы, связанные с оплатой услуг организаций по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций или от имени Управляющей компании, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического оказания соответствующими организациями указанных услуг (выполнения указанных работ) на основании документов, подтверждающих оказание данных услуг (выполнение работ), датой получения Управляющей компанией указанных документов.

- 3.2.3.2. Расходы, связанные с оплатой услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, проведению операций по этому счету (счетам), в том числе с оплатой услуг кредитных организаций по предоставлению возможности Управляющей компании использовать электронные документы при совершении операций по указанному счету (счетам), списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда.
- 3.2.3.3. Расходы специализированного депозитария Фонда по оплате услуг других депозитариев, привлеченных им к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие имущество Фонда, а также расходы специализированного депозитария Фонда, связанные с операциями по переходу прав на указанные ценные бумаги в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда.
- 3.2.3.4. Расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда, за исключением расходов, связанных с учетом и (или) хранением имущества Фонда, осуществляемого Специализированным депозитарием, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда.
- 3.2.3.5. Расходы по оплате услуг клиринговых организаций по определению взаимных обязательств по сделкам, совершенным с имуществом Фонда, если такие услуги оказываются Управляющей компании, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда.
- 3.2.3.6. Расходы, связанные с осуществлением прав, удостоверенных ценными бумагами, составляющими имущество Фонда, в частности, почтовые или иные аналогичные расходы по направлению бюллетеней для голосования, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда.
- 3.2.3.7. Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом, списываются за счет имущества Фонда в момент начисления к уплате в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации данных платежей.
Расходы по уплате арендной платы за землю, находящуюся в государственной собственности или муниципальной собственности, списываются за счет имущества Фонда в следующем порядке:
 - арендная плата за землю за текущий календарный год – списывается в последний календарный день месяца, за который подлежит уплате арендная плата за землю;

- арендная плата за землю за предыдущие календарные годы (в том числе в случае государственной регистрации договора аренды земельного участка в текущем календарном году, содержащего обязательства по уплате арендной платы за землю за предыдущие календарные годы) – списывается из имущества Фонда по моменту фактической уплаты указанной арендной платы за землю на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных платежей с расчетного счета Фонда.

Расходы по уплате налога на имущество организаций, подлежащего уплате за счет имущества Фонда, списываются в последний рабочий день квартала, за который подлежит уплате налог (авансовый платеж) по налогу на имущество организаций.

3.2.3.8. Расходы, возникшие в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах в качестве истца, ответчика или третьего лица по искам в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению имуществом Фонда, в том числе суммы судебных издержек и государственной пошлины, уплачиваемые Управляющей компанией, за исключением расходов, возникших в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах, связанных с нарушением прав владельцев инвестиционных паев по договорам доверительного управления имуществом Фонда, списываются за счет имущества Фонда в следующем порядке:

- государственные пошлины списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда;

- судебные издержки - а именно: расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), - списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического оказания соответствующими организациями (лицами) указанных услуг на основании документов, подтверждающих оказание данных услуг, датой получения Управляющей компанией указанных документов;

- судебные издержки - а именно: суммы, выплачиваемые экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, - списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического выполнения указанными лицами своих обязанностей на основании документов, подтверждающих выполнение данных обязанностей, датой получения Управляющей компанией указанных документов.

3.2.3.9. Расходы, связанные с нотариальным свидетельствованием верности копии Правил доверительного управления Фондом, иных документов и подлинности подписи на документах, необходимых для осуществления доверительного управления имуществом Фонда, а также нотариальным удостоверением сделок с имуществом Фонда или сделок по приобретению имущества в состав Фонда, требующих такого удостоверения, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда.

3.2.3.10. Расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением общих собраний владельцев инвестиционных паев Фонда, в том числе с раскрытием сообщений о созыве общего собрания, направлением сообщений об отказе в созыве общего собрания, направлением (вручением) бюллетеней для голосования и информации (материалов), предоставляемой лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, а также расходы по аренде помещения для проведения такого собрания, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического оказания соответствующими организациями указанных услуг (выполнения указанных работ) на основании документов, подтверждающих оказание данных услуг (выполнение работ), датой получения Управляющей компанией указанных документов.

- 3.2.3.11. Расходы, связанные с передачей прав и обязанностей новой управляющей компании по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда.
- 3.2.3.12. Расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического осуществления соответствующих регистрационных действий или совершения прочих юридически значимых действий соответствующими государственными органами на основании подтверждающих документов, датой получения Управляющей компанией указанных документов.
- 3.2.3.13. Расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда.
- 3.2.3.14. Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда, и поддержанием их в надлежащем состоянии, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического оказания соответствующими организациями указанных услуг (выполнения указанных работ) на основании документов, подтверждающих оказание данных услуг (выполнение работ), датой получения Управляющей компанией указанных документов. При этом если указанные в настоящем подпункте расходы, возмещаются арендаторами (субарендаторами, третьими лицами) на основании договоров, на основании которых осуществляется использование недвижимого имущества, составляющего Фонд (в том числе договоров аренды и (или) субаренды), отдельно и не включаются в арендную плату - то при осуществлении указанных расходов данные расходы списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда.
- 3.2.3.15. Расходы, связанные с содержанием и охраной зданий, строений, сооружений и помещений за период с момента их передачи по передаточному акту в состав имущества Фонда и до момента государственной регистрации права долевой собственности владельцев инвестиционных паев, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического оказания соответствующими организациями указанных услуг (выполнения указанных работ) на основании документов, подтверждающих оказание данных услуг (выполнение работ), датой получения Управляющей компанией указанных документов. При этом если указанные в настоящем подпункте расходы, возмещаются арендаторами (субарендаторами, третьими лицами) на основании договоров, на основании которых осуществляется использование недвижимого имущества, составляющего Фонд (в том числе договоров аренды и (или) субаренды), отдельно и не включаются в арендную плату - то при осуществлении указанных расходов данные расходы списываются за счет имущества Фонда по моменту фактической оплаты на основании банковской выписки с прилагающимися документами (электронных копий данных документов), свидетельствующих о списании указанных расходов с банковского счета Фонда.
- 3.2.3.16. Расходы, связанные с благоустройством земельного участка, составляющего имущество Фонда, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического оказания соответствующими организациями указанных услуг (выполнения указанных работ) на основании документов, подтверждающих оказание данных услуг (выполнение работ), датой получения Управляющей компанией указанных документов.

- 3.2.3.17. Расходы, связанные с улучшением объектов недвижимого имущества, составляющих имущество Фонда, за исключением реконструкции объектов недвижимого имущества, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического оказания соответствующими организациями указанных услуг (выполнения указанных работ) на основании документов, подтверждающих оказание данных услуг (выполнение работ), датой получения Управляющей компанией указанных документов.
- 3.2.3.18. Расходы, связанные с обследованием технического состояния объектов недвижимого имущества, составляющего Фонд, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического оказания соответствующими организациями указанных услуг (выполнения указанных работ) на основании документов, подтверждающих оказание данных услуг (выполнение работ), датой получения Управляющей компанией указанных документов.
- 3.2.3.19. Расходы, связанные с рекламой подлежащих продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости (имущественных прав), составляющих Фонд, списываются за счет имущества Фонда по моменту фактического оказания соответствующими организациями указанных услуг (выполнения указанных работ) на основании документов, подтверждающих оказание данных услуг (выполнение работ), датой получения Управляющей компанией указанных документов.
- 3.2.3.20. Величина расходов, связанных с доверительным управлением Фондом, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за календарный год не может превышать максимальный размер расходов, предусмотренный Правилами доверительного управления Фондом.

3.3. Признание и включение в состав обязательств Фонда кредиторской задолженности:

- 3.3.1. Суммы кредиторской задолженности при расчете стоимости чистых активов включаются в состав обязательств Фонда на основании документов, подтверждающих ее возникновение.
- 3.3.2. Кредиторской задолженностью Фонда признаются:
- суммы, поступившие на банковский счет Фонда в оплату инвестиционных паев – до выдачи инвестиционных паев;
 - суммы денежной компенсации за погашенные инвестиционные паи – до выплаты указанной денежной компенсации;
 - суммы денежной компенсации за погашенные инвестиционные паи, выплаченные Управляющей компанией за счет собственных средств – до компенсации указанных денежных средств из средств Фонда;
 - суммы займов и кредитов, полученных для выплаты сумм денежной компенсации за погашенные инвестиционные паи, и процентов по ним – до погашения указанных займов и кредитов и выплаты процентов по ним;
 - суммы доходов по инвестиционным паям, выплачиваемые владельцам инвестиционных паев, - до момента выплаты указанных сумм;
 - суммы кредиторской задолженности по сделкам с активами Фонда, если активы получены до их оплаты (в том числе в случае предположения Фонду ценных бумаг);
 - не оплаченная кредиторская задолженность по вознаграждениям Управляющей компании, специализированного депозитария Фонда, лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, аудитора Фонда, оценщиков Фонда;
 - суммы кредиторской задолженности оплате налога на добавленную стоимость, возникшие в момент формирования обязательств по выплате налога на добавленную стоимость в бюджет;
 - суммы кредиторской задолженности по оплате налога на имущество организаций, возникшие в момент формирования обязательств по выплате налога на имущество организаций в бюджет;
 - суммы иных не исполненных (не уплаченных) обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в

- том числе по земельным участкам, входящим в состав имущества Фонда и (или) арендуемым Фондом;
- иная кредиторская задолженность, возникшая в процессе доверительного управления Фондом.
- 3.3.3. Величина обязательств Управляющей компании по выдаче инвестиционных паев считается равной сумме денежных средств и (или) оценочной стоимости иного имущества поступивших в оплату инвестиционных паев.
- 3.3.4. Величина обязательств Управляющей компании по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев считается равной сумме денежной компенсации, подлежащей выплате.
- 3.3.5. Величина обязательств по возмещению за счет имущества, составляющего Фонд, собственных денежных средств Управляющей компании, использованных ею для выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, считается равной сумме указанных денежных средств.
- 3.3.6. Величина обязательств по погашению за счет имущества, составляющего Фонд, займов и (или) кредитов, полученных Управляющей компанией для погашения инвестиционных паев, определяется исходя из суммы займов (кредитов) и размера процентов по таким займам (кредитам).
- 3.3.7. Величина обязательств по выплате владельцам инвестиционных паев Фонда дохода от доверительного управления имуществом, составляющим Фонд, считается равной сумме подлежащего выплате дохода, рассчитанного в соответствии с Правилами доверительного управления Фонда.
- 3.3.8. Суммы налога на добавленную стоимость, налога на имущество организаций и иных обязательных платежей, установленных Налоговым кодексом РФ и иными нормативно-правовыми актами о налогах и сборах, подлежащие уплате в бюджеты бюджетной системы РФ, учитываются по данным учета, осуществляемого Управляющей компанией в соответствии с Налоговым кодексом РФ и иными нормативно-правовыми актами о налогах и сборах.
- 3.3.9. Суммы иных обязательных платежей (за исключением, указанных в пункте 3.3.8 настоящих Правил расчета СЧА), в том числе по земельным участкам, входящим в состав имущества Фонда и (или) арендуемым Фондом, учитываются на основании и в соответствии с данными бухгалтерского учета.
- 3.3.10. Штрафы, пени, неустойки, возникающие при невыполнении Управляющей компанией любых обязательств в процессе доверительного управления имуществом Фонда, не признаются обязательствами Фонда и уплачиваются Управляющей компанией за счет собственных средств.
- 3.3.11. Погашение кредиторской задолженности происходит по мере оплаты соответствующих обязательств (счетов).
- 3.3.12. Кредиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда, по операциям, облагаемым налогом на добавленную стоимость, включает соответствующие суммы налога на добавленную стоимость.
- 3.3.13. Расчеты с кредиторами Управляющей компании Д.У. Фондом учитываются на основании соответствующих документов развернуто в разрезе каждого кредитора, в разрезе каждой сделки (каждого договора) с данным кредитором и в разрезе каждого вида услуг (работ и т.д.), предусмотренного договором с данным кредитором на основании и в соответствии с данными бухгалтерского учета Фонда.

4. Иные сведения по правилам и особенностям расчета стоимости чистых активов Фонда, среднегодовой стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.

- 4.1. Стоимость чистых активов Фонда определяется как разница между стоимостью активов Фонда и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов Фонда. Стоимость активов Фонда определяется как сумма денежных средств на счетах и во вкладах и оценочной стоимости иного имущества, составляющего указанные активы, которая определяется в соответствии с Правилами расчета СЧА.

- 4.2. Стоимость чистых активов Фонда, а также расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется в рублях с точностью до 2-х знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени в следующем порядке:
 - ежемесячно на последний рабочий день календарного месяца,
 - в случае погашения инвестиционных паев или увеличения количества выданных инвестиционных паев - на день, следующий за днем окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.
- 4.3. В случае приостановления выдачи, погашения инвестиционных паев стоимость чистых активов Фонда определяется - на дату возобновления их выдачи, погашения.
- 4.4. В случае прекращения Фонда стоимость чистых активов Фонда определяется - на дату возникновения основания его прекращения.
- 4.5. При определении стоимости чистых активов Фонда учитываются изменения в активах Фонда и обязательствах, подлежащих исполнению за счет указанных активов, произошедшие в период между предшествующим и текущим моментами определения стоимости чистых активов.
- 4.6. Стоимость активов Фонда, выраженная в иностранной валюте, а также величина обязательств, подлежащая исполнению за счет указанных активов, выраженная в иностранной валюте, учитываются при расчете стоимости чистых активов Фонда в рублях по курсу Банка России на момент определения стоимости чистых активов.
- 4.7. Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда рассчитывается как отношение суммы стоимости чистых активов Фонда на каждый день календарного года к числу дней в календарном году. В расчет среднегодовой стоимости чистых активов Фонда принимается значение стоимости чистых активов на соответствующий день календарного года, а если на этот день стоимость чистых активов не определялась, - на последний день ее определения, предшествующий такому дню.
- 4.8. Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на момент определения расчетной стоимости.