

# ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

*Закрытое акционерное общество*

*«Ипотечный агент СОЮЗ-1»*

*Код эмитента: 82114-Н*

**за 4 квартал 2014 г.**

Место нахождения эмитента: 119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А

**Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах**

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление» - управляющей организации Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1», действующей на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № 6/н от 21 марта 2014г.

Дата: 10 февраля 2015

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Тревеч Корпоративный Сервис-Учет", осуществляющего ведение бухгалтерского учета Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент СОЮЗ-1" на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 04 апреля 2014 г.

Дата: 10 февраля 2015



Контактное лицо: Качалина Татьяна Валентиновна, Генеральный директор Управляющей организации Эмитента

Телефон: (499) 286-2031

Факс: (499) 286-2036

Адрес электронной почты: [kachalina@trewetch-group.ru](mailto:kachalina@trewetch-group.ru)

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902>  
<http://www.ipagentsoyuz1.ru>

## Оглавление

Оглавление.....	2
Введение .....	5
I. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет .....	6
1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента .....	6
1.2. Сведения о банковских счетах эмитента .....	6
1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента .....	6
1.4. Сведения об оценщике эмитента .....	7
1.5. Сведения о консультантах эмитента .....	8
1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет .....	8
II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента .....	9
2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента .....	9
2.2. Рыночная капитализация эмитента .....	9
2.3. Обязательства эмитента .....	9
2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность .....	9
2.3.2. Кредитная история эмитента .....	9
2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам .....	10
2.3.4. Прочие обязательства эмитента .....	10
2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг ....	10
III. Подробная информация об эмитенте .....	22
3.1. История создания и развитие эмитента .....	22
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента .....	22
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента .....	23
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента .....	23
3.1.4. Контактная информация .....	23
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика .....	24
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента .....	24
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	24
3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента .....	24
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	24
3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента .....	24
3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента .....	24
3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ .....	24
3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг .....	24
3.2.6.4. Для ипотечных агентов .....	24
3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых .....	24
3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи .....	27
3.3. Планы будущей деятельности эмитента .....	27
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях .....	27
3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение .....	27
3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента .....	27
3.6.1. Основные средства .....	27
IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	27

4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	27
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств .....	28
4.3. Финансовые вложения эмитента .....	28
4.4. Нематериальные активы эмитента .....	28
4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований .....	28
4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента .....	28
4.6.1. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента .....	29
4.6.2. Конкуренты эмитента .....	29
V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента .....	32
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента .....	32
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента .....	32
5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента .....	35
5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента .....	35
5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента .....	37
5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента .....	37
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	37
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	37
5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	39
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента .....	40
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента .....	40
VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность .....	40
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента .....	40
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций .....	41
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ('золотой акции') .....	42
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента .....	42
6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций .....	42
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность .....	42
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности .....	42
VII. Бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация .....	43
7.1. Годовая бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента .....	43
7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента .....	43
7.3. Сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента .....	43
7.4. Сведения об учетной политике эмитента .....	43
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме .....	

продаж.....	43
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершённого финансового года .....	43
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	44
VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещённых им эмиссионных ценных бумагах.....	44
8.1. Дополнительные сведения об эмитенте.....	44
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента .....	44
8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента...	44
8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента .....	44
8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций .....	46
8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершённых эмитентом .....	46
8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента.....	46
8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента.....	49
8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента .....	49
8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены.....	51
8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашёнными.....	51
8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением .....	51
8.4.1. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием .....	55
8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента .....	64
8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам.....	64
8.7. Описание порядка налогообложения доходов по размещённым и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента .....	65
8.8. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента.....	85
8.8.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента .....	85
8.8.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента .....	85
8.9. Иные сведения.....	86
8.10. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками .....	87
Приложение 1. Учётная политика Эмитента на 2014 год .....	88

## Введение

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета

***В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг.***

***Настоящий ежеквартальный отчет содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем ежеквартальном отчете.***

# **I. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет**

## **1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента**

Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

**Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Уставом**

Единоличный исполнительный орган эмитента

**Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации**

Сведения об управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Тревеч Корпоративный Сервис - Управление"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ТКС - Управление"**

Сведения о лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

**Указанная лицензия отсутствует**

Состав совета директоров управляющей организации

**Совет директоров не предусмотрен Уставом**

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

ФИО	Год рождения
Качалина Татьяна Валентиновна	1968

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации

**Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен**

Состав коллегиального исполнительного органа эмитента

**Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен**

## **1.2. Сведения о банковских счетах эмитента**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: **Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (открытое акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **АКБ «СОЮЗ» (ОАО)**

Место нахождения: **127055, г. Москва, ул. Суцневская, 27 стр.1**

ИНН: **7714056040**

БИК: **044585122**

Номер счета: **40701810100010000130**

Корр. счет: **30101810400000000122, открытый в Отделении 2 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва**

Тип счета: **расчетный**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: **Закрытое акционерное общество коммерческий банк «Ситибанк»**

Сокращенное фирменное наименование: **ЗАО КБ «Ситибанк»**

Место нахождения: **Россия, 125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 8-10, стр. 1**

ИНН: **7710401987**

БИК: **044525202**

Номер счета: **40701810200703079001**

Корр. счет: **30101810300000000202 в ОПЕРУ Москва.**

Тип счета: **расчетный**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Закрытое акционерное общество коммерческий банк «Ситибанк»*

Сокращенное фирменное наименование: *ЗАО КБ «Ситибанк»*

Место нахождения: *Россия, 125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 8-10, стр. 1*

ИНН: *7710401987*

БИК: *044525202*

Номер счета: *40701810500703079002*

Корр. счет: *30101810300000000202 в ОПЕРУ Москва*

Тип счета: *расчетный*

### 1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента

**Полное фирменное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР».

**Сокращенное фирменное наименование:** ООО «Интерком-Аудит БКР».

**ИНН:** 7707575221

**ОГРН:** 1067746150251

**Место нахождения аудиторской организации:** 125040, Москва, 3-я улица Ямского поля, д. 2, корп. 13.

**Номер телефона:** + 7 (495) 937 34 51

**Номер факса:** +7 (495) 937 34 51

**Адрес электронной почты:** info@intercom-audit.ru

**Полное наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента:** Некоммерческое партнерство «Институт Профессиональных Аудиторов»

**Местонахождение саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента:** 117420 Россия, город Москва, ул. Наметкина, дом 14, корп. 1 оф. 419

**Финансовый год (годы) или иной отчетный период, за который (за которые) аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента:**

Аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 30.09.2014 г.

**Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась независимая проверка:** бухгалтерская (финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета, на 30.09.2014 года.

**Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента):**

Факторов, которые могут оказать влияние на независимость Аудитора от Эмитента, а также существенных интересов, связывающих Аудитора (должностных лиц Аудитора) с Эмитентом (должностными лицами Эмитента), нет.

**наличие долей участия аудитора (должностных лиц аудитора) в уставном капитале эмитента:** указанные доли отсутствуют;

**предоставление заемных средств аудитору (должностным лицам аудитора) эмитентом:** заемные средства не предоставлялись;

**наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей:** указанные тесные деловые взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют;

**сведения о должностных лицах эмитента, являющихся одновременно должностными лицами аудитора (аудитором):** указанные должностные лица отсутствуют.

**Информация о мерах, предпринятых эмитентом и аудитором для снижения влияния указанных факторов:**

Данные меры не принимаются, поскольку указанные факторы отсутствуют. Основной мерой, предпринятой Эмитентом и аудитором для снижения зависимости друг от друга, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудитора на предмет его независимости от Эмитента. Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Закона об аудиторской деятельности, размер вознаграждения аудитора не ставился в зависимость от результатов проведенных проверок.

**Порядок выбора аудитора эмитента:**

Выбор аудитора осуществлялся по следующим критериям:

- спектр предлагаемых услуг;
- наличие деловой репутации;
- ценовая политика.

В соответствии с решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1», ООО «Интерком-Аудит БКР» утверждено в качестве аудитора Эмитента (Решение № 01/2014 (ГОДОВОЕ) от 26.06.2014 г.).

**Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, и его основные условия:**

Решение учредительного собрания Эмитента об утверждении аудиторской компании ООО «Интерком-Аудит БКР» было принято без использования процедуры тендера.

**Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров, в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:**

Согласно ст. 55 Закона об акционерных обществах, акционер, обладающий не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Эмитента, имеет право требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, повестка дня которого может, в частности, включать вопрос об избрании аудитора. При этом по смыслу указанной статьи закона, такой акционер вправе предложить кандидатуру аудитора для избрания.

В соответствии с п.12.6. Устава Эмитента Аудитор Общества утверждается общим собранием акционеров Общества.

Устав Эмитента не предусматривает специальных процедур избрания аудитора.

**Информация о работах, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий:**

Работы по специальным аудиторским заданиям аудитором не проводились.

**Порядок определения размера вознаграждения аудитора:**

Размер вознаграждения аудитора определяется в соответствии с заключенным между Эмитентом и аудитором договором, *исходя из финансового предложения аудитора.*

**Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором по итогам каждого финансового года или иного отчетного периода, за который аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента:**

Фактический размер вознаграждения, выплаченного аудитором по итогам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 30.09.2014 года, составляет 52 800 (Пятьдесят две тысячи восемьсот) рублей.

**Информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:**

Отсроченные платежи за оказанные аудиторские услуги отсутствуют.

Просроченные платежи за оказанные аудиторские услуги отсутствуют.

#### **1.4. Сведения об оценщике эмитента**

**Оценщик для целей:**

*определения рыночной стоимости размещаемых ценных бумаг;*

*определения рыночной стоимости имущества, которым могут оплачиваться размещаемые ценные бумаги;*

*определения рыночной стоимости имущества, являющегося предметом залога по облигациям эмитента с залоговым обеспечением;*

*оказания иных услуг по оценке, связанных с осуществлением эмиссии ценных бумаг, информация о которых указывается в Проспекте ценных бумаг*

*Эмитентом не привлекался.*

*Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом.*

#### **1.5. Сведения о консультантах эмитента**

*Финансовые консультанты по основаниям, перечисленным в настоящем пункте, в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не привлекались.*

#### **1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет**

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис - Учет»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «ТКС - Учет»*

Место нахождения: *Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д 10, стр. 2А.*

Телефон: *+7 (499) 286 20 31* Факс: *+7 (499) 286 20 36*

*Адреса страницы в сети Интернет не имеет*

ИНН: *7703697275*

ОГРН: *1097746171115*

Лицо является профессиональным участником рынка ценных бумаг: *Нет*



## II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

### 2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

*В ежеквартальном отчете за 4 квартал информация, содержащаяся в настоящем пункте, не указывается.*

### 2.2. Рыночная капитализация эмитента

Не указывается эмитентами, обыкновенные именные акции которых не допущены к обращению организатором торговли.

### 2.3. Обязательства эмитента

#### 2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность

*В ежеквартальном отчете за 4 квартал информация, содержащаяся в настоящем пункте, не указывается.*

#### 2.3.2. Кредитная история эмитента

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим в течение последнего завершеного финансового года и текущего финансового года кредитным договорам и/или договорам займа, в том числе заключенным путем выпуска и продажи облигаций, сумма основного долга по которым составляла 5 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода (квартала, года), предшествовавшего заключению соответствующего договора, в отношении которого истек установленный срок представления бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также иным кредитным договорам и/или договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными.

1. Вид и идентификационные признаки обязательства	
Договор кредитной линии № 084/2014-РЛ00-00 от 12 сентября 2014 г.	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (открытое акционерное общество) (место нахождения: 127005, г. Москва, ул. Сущевская, д.27, стр. 1)
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, рублей	6 000 000 рублей – размер кредитной линии, 1 445 000 рублей размер полученного первого транша на дату заключения договора
Сумма основного долга на дату окончания последнего завершеного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, рублей	1 980 000 рублей
Срок кредита (займа)	3 (Три) года, считая со дня выдачи первого транша (транш выдан 12.09.2014г.)

Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	9 процентов годовых
Количество процентных (Купонных) периодов	12
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Отсутствуют
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	По истечении трех лет с даты выдачи первого транша (транш выдан 12.09.2014г.) – 12.09.2017г.
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	Кредит не погашен
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

### **2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам**

*Указанные обязательства отсутствуют.*

### **2.3.4. Прочие обязательства эмитента**

*Прочих обязательств, не отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенно отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходов, не имеется.*

## **2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг**

*Подробный анализ факторов риска, связанных с приобретением размещаемых Эмитентом эмиссионных ценных бумаг, в частности:*

- отраслевые риски;*
- страновые и региональные риски;*
- финансовые риски;*
- правовые риски;*
- риски, связанные с деятельностью эмитента.*

*Эмитент не является кредитной организацией.*

*Инвестиции в эмиссионные ценные бумаги, размещаемые Эмитентом, связаны с определенной степенью риска. В связи с этим потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение, должны тщательно изучить нижеприведенные факторы риска. Каждый из этих факторов может оказать неблагоприятное воздействие на финансовое положение Эмитента.*

*Политика эмитента в области управления рисками:*

*Политика Эмитента в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Эмитента.*

*В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента.*

*Потенциальным приобретателям эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом, рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением таких эмиссионных ценных бумаг. Тем не менее, перечень рисков, приведенный ниже, не является исчерпывающим.*

*Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в*

эмиссионные ценные бумаги, размещаемые Эмитентом, исключительно на основании приведенной в данном пункте информации о рисках, поскольку она не может служить полноценной заменой независимых и относящихся к конкретной ситуации рекомендаций, специально подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных для инвесторов обстоятельств.

#### 2.4.1 Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли Эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам, наиболее значимые, по мнению Эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), а также предполагаемые действия Эмитента в этом случае:

Согласно требованиям Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее – «Закон об ипотечных ценных бумагах»), а также уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи, с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных статьей 3 устава Эмитента. Согласно п. 3.1. устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залогом.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по размещаемым эмиссионным ценным бумагам, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Эмитента, относятся следующие:

##### а) кредитный риск по залогом, входящим в состав ипотечного покрытия:

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным залогом, входящими в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом. Неисполнение обязательств (дефолт) по залогом может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

Согласно требованиям Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга. По ряду залогом заемщиками были заключены договоры страхования жизни. Такой вид страхования носит рекомендательный характер. Путем заключения соответствующих договоров страхования заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания). Выгодоприобретателем по договорам страхования выступает Эмитент.

После финансового кризиса 1998 года происходил стабильный рост реальных доходов населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), который продолжался до конца 3 квартала 2008 года.

По итогам 2005 года реальные располагаемые денежные доходы, по данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), увеличились на 8,8 (восемь целых восемь десятых) процентов в сравнении с аналогичным периодом 2004 года. За 9 месяцев 2006 года реальные располагаемые денежные доходы, по данным Росстата, увеличились на 11,8 (одиннадцать целых восемь десятых) процентов в сравнении с аналогичным периодом 2005 года. В первом полугодии 2007 года реальные располагаемые денежные доходы, по данным Росстата, увеличились на 11,2 (одиннадцать целых две десятых) процентов в сравнении с аналогичным периодом 2006 года. В первом полугодии 2008 года реальные располагаемые денежные доходы населения выросли на 8,1 (восемь целых одну десятую) процентов по сравнению с первым полугодием 2007 года. По данным Росстата с начала 4 квартала 2008 года реальный рост доходов населения замедлился. Основной причиной замедления роста доходов населения явился мировой финансовый кризис, что отразилось в снижении уровня заработных плат населения и массовых сокращениях рабочих мест.

По оценке Росстата рост реальных располагаемых денежных доходов в 2009 году по сравнению с 2008 годом составил 1,9%, по итогам 4 квартала 2009 года реально располагаемый доход населения составил 107,0% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года.

По данным Росстата, уровень безработицы в России составлял в целом в 2012 году 5,5%, во II квартале 2013 г. – 5,4%, а в сентябре 2013 года – 5,3%, что на 0,3 п.п. выше значения сентября 2012 года. При этом рост реальных располагаемых денежных доходов населения за 9 месяцев 2013 г. составил 3,6% по сравнению с соответствующим периодом 2012 года (годом ранее рост составил 3,8%). Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-сентябре 2013 года

также выросла на 13,2% (с исключением инфляции – на 5,9%) по сравнению с соответствующим периодом 2012 года.

По данным Росстата, уровень безработицы в России продолжает оставаться на низком уровне: в ноябре 2014 года значение данного показателя составило 5,2%, что на 0,2 п.п. ниже уровня соответствующего периода прошлого года. Такой уровень безработицы, по оценкам Эмитента, не оказывает критического влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства. Однако риски роста безработицы в 2015 году оцениваются Эмитентом в настоящее время как существенные. Так, уровень безработицы в конце 2014 года уже начал демонстрировать тенденцию к росту: в ноябре (5,2%) он на 0,3 п.п. выше уровня III квартала.

Кроме того, в 2014 году продолжился рост реальной среднемесячной начисленной заработной платы, составивший за 11 месяцев +2,1% по сравнению с соответствующим периодом 2013 года (в 2013 году в целом рост составил +5,6%). Однако по итогам 11 месяцев 2014 года Росстатом было зафиксировано прекращение роста реальных располагаемых денежных доходов (-0,3% к соответствующему периоду 2013 г. по сравнению с +4,0% по итогам 2013 г.).

В краткосрочной перспективе Эмитент оценивает риск резкого снижения реальных доходов населения как существенный. Ожидаемое прекращение экономического роста и рост инфляции вследствие удешевления рубля увеличивают вероятность снижения реальных доходов населения и роста уровня безработицы.

Важно отметить, что негативное влияние на платежеспособность ипотечных заемщиков может оказывать увеличение общей задолженности населения по потребительским кредитам, в т.ч. увеличение задолженности ипотечных заемщиков по прочим кредитам помимо ипотеки. К концу III квартала доля всех платежей по кредитам в совокупных доходах населения достигла 20%, увеличившись в 1,7 раза по сравнению с 2010 годом)

По данным Банка России продолжает снижаться качество потребительских, в первую очередь – необеспеченных, кредитов физических лиц: доля ссуд (кроме ипотечных) с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 01.12.2014 составила 8,1% по сравнению с 5,8% на 01.01.2014 г. По ипотечным жилищным кредитам этот показатель с 2013 г. сохраняется на уровне 2 – 2,2% с тенденцией к росту.

В краткосрочной перспективе Эмитент оценивает риск снижения реальных доходов населения, и, соответственно снижения платежеспособности заемщиков, как маловероятный. В среднесрочной перспективе вероятность реализации риска будет зависеть от развития событий на мировых финансовых рынках, а также способности государства обеспечить положительные темпы роста экономики.

Возможное снижение реальных доходов населения окажет влияние на платежеспособность заемщиков, а именно, на способности выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам (займам). В настоящий момент Эмитент оценивает этот риск как маловероятный.

Поскольку снижение уровня реальных доходов населения сказывается на платежеспособности заемщиков, а именно в неспособности выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам (займам), проблема возникновения кредитного риска в настоящее время достаточно актуальна.

Кредитный риск минимизируется кредитным качеством закладных, включенных в ипотечное покрытие. Кредитное качество закладной определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом "кредит/зalog", т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному закладной, к оценочной стоимости предмета ипотеки.

По мере погашения основной суммы долга по кредитам (займам), удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия, Эмитент ожидает сокращения влияния кредитного риска применительно к конкретным закладным.

**б) риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ:**

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, Эмитент как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по закладным.

С 2011 года, по данным Росстата, в России наблюдается тенденция роста цен на жилье темпами, не превышающими инфляцию. По итогам III квартала 2014 года в среднем цены на жилье выросли на 5,2% (по отношению к соответствующему периоду прошлого года), а инфляция за этот период составила 7,2%.

Во многом, такого баланса удалось достичь благодаря активному развитию финансовых инструментов на рынке жилищного строительства, который абсорбировал дополнительный спрос населения. Рост ипотечного рынка стал одним из основных драйверов жилищного строительства.

*В 2014 году было построено 1080,3 тыс. квартир общей площадью 81 млн. кв. метров (+18% и +15% к 2013 году). Это абсолютный рекорд по вводу жилья за всю историю наблюдений в России (включая РСФСР в составе СССР).*

*Продолжавшийся в течение 2014 года рост количества договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов (+72% за 9 месяцев 2014 г. к соответствующему периоду 2013 г.) стимулировал развитие жилищного строительства. По итогам 9 месяцев 2014 года снижение цен на жилье (по сравнению с 9 месяцами 2013 года) отмечалось на первичном рынке жилья в 6 регионах и в 6 регионах на вторичном рынке в размере до 5%.*

*Однако возрастают риски возможного снижения цен на жилье вследствие сокращения спроса населения (ввиду ухудшения макроэкономической ситуации, вероятности снижения реальных располагаемых доходов и сокращения объемов ипотечного кредитования). В целом, риск снижения цен на недвижимость оценивается Эмитентом в целом по стране на среднем уровне, а в отдельных регионах – на уровне выше среднего.*

*Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами залладных, обеспечивается за счет низкого значения коэффициента «кредит к залладу» (далее – «К/З»), т.е. соотношения суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости залложенного жилья.*

*По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной залладной, сокращается.*

*При снижении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга (ООД) по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета заллада (negative equity). Эмитент постоянно проводит переоценку текущего К/З с учетом динамики цен на недвижимость и амортизации кредита. Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков пропускать платежи. Вероятность дефолта среди таких заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, величины negative equity, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Очевидно, что доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет заллада является единственным жильем, и значительно выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры).*

*В целом, риск падения цен на недвижимость оценивается как средний.*

*Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.*

*Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:*

*Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров. Предельные размеры сумм денежных средств, направляемых Эмитентом на оплату услуг таких сторонних организаций и исчерпывающий перечень расходов Эмитента по оплате таких услуг, покрываемых за счет ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом, определены в Решениях о выпуске ипотечных ценных бумаг. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций.*

*Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.*

*Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:*

*Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.*

#### 2.4.2 Страновые и региональные риски

##### Страновые риски:

*Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. Страновой риск Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.*

*Эмитент подвержен рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоги и сборы, местную автономию и сферы ответственности государственных органов. С 1991 года Россия идет по пути преобразований политической, экономической и социальной систем. В результате масштабных реформ, а также неудач некоторых из этих реформ существующие в настоящий момент системы в области политики, экономики и социальной сферы России остаются уязвимыми. Политическая нестабильность может оказать существенное неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в Россию, включая стоимость эмиссионных ценных бумаг,*

размещаемых Эмитентом.

*Экономическая нестабильность в России:*

С середины 2007 года определяющее влияние на развитие российской экономики в целом и банковского сектора в частности, начинает оказывать совокупность негативных внешних факторов. Локальные проблемы США, связанные с ростом некачественной ипотечной задолженности, вышли за пределы страны и начали распространяться в международной финансовой системе в виде цепной реакции неплатежей. Это, в свою очередь, значительно сузило коридор ликвидности и привело к росту ставок для международных корпоративных заемщиков всех уровней. Последствия таких изменений быстро почувствовали страны с высокой зависимостью от иностранного капитала и слабо диверсифицированной экономикой, в число которых входит и Российская Федерация. Снижение спроса и цен на российский экспорт и сложности с внешним рефинансированием в результате мирового финансового кризиса были главными факторами, предопределившими экономический спад России в 2008-2009 годах.

Таким образом, в 2008 году российские банки вынуждены были функционировать в условиях ограниченной ликвидности и постоянного роста стоимости привлечения ресурсов. Большинство из них полностью лишилось доступа к заимствованиям на внешних рынках, служивших основным источником кредитования реального сектора и населения внутри страны. Особенно сильно расширились спреды долгосрочной доходности, в том числе и для первоклассных заемщиков.

В целом, отсутствие у банков возможности привлечения фондирования стало причиной массового сворачивания программ кредитования не только физических лиц, но и корпоративных клиентов.

Переломный момент в развитии ситуации наступил в конце второй половины 2009 года. Наметились признаки оживления мировой экономики, и цены на сырьевые товары стали расти, что способствовало некоторому восстановлению российской экономики.

2010 год характеризовался постепенным восстановлением кредитования, однако, этот процесс был неравномерным и неустойчивым. Устойчивость эта тенденция приобрела только в 2011 году, когда прирост кредитов и прочих размещенных средств, предоставленных нефинансовым организациям, составил за год 26,0% (12,1% в 2010 году), а прирост кредитов и прочих средств, предоставленных физическим лицам, достиг 35,9% (14,3% в 2010 году).

В 2011 году кредитование показало вполне устойчивый рост, особенно во второй половине года – прирост кредитов и прочих размещенных средств, предоставленных нефинансовым организациям, составил за год около 26% (12% в 2010 году), а прирост кредитов и прочих средств, предоставленных физическим лицам, достиг 36% (14% в 2010 году).

В течение 2012 года и I полугодия 2013 года ситуация с ликвидностью оставалась достаточно напряжённой (средневзвешенная однодневная ставка межбанковского рынка MIACR в I полугодии 2013 года превышала 6% по сравнению с 5,5% в 2012 году (эта ситуация в целом сохранилась и в 3-м квартале 2013, значение MIACR за этот период достигло 6,1%). Заявления Кипра об экспроприации части частных вкладов на острове и сохраняющаяся нестабильность на финансовых рынках, а также дорогое фондирование для банков привели к росту процентных ставок в начале года по всему спектру рублёвых кредитов на срок свыше 1 года как для физических лиц, так и для нефинансовых организаций, по сравнению с уровнем конца 2012 года. Во 2-м квартале, однако, начался тренд на снижение ставок по кредитам в рублях (на срок свыше 1 года, как физическим лицам, так и нефинансовым организациям), в т.ч. на фоне фактически остановки экономического роста в России падения спроса на кредиты и начавшего дешеветь фондирования.

Стремление максимизировать прибыль в сложившихся условиях, подтолкнуло кредитные организации к агрессивному продвижению розничного кредитования. Так, по предварительным данным по состоянию на 01.09.2013 розничный кредитный портфель вырос на 32,5% (за 12 предшествующих месяцев), а доля кредитов, выданных физическим лицам, выросла до 17,2% активов банковского сектора (15,6% на 01.01.2013 и 13,3% на 01.01.2012), что может нести угрозу российскому банковскому сектору на фоне снижения достаточности его капитала до 13,4% (что ниже уровня докризисного минимума в 14,9%).

В настоящее время, по мнению Эмитента, основными страновыми рисками, способными оказать негативное влияние на результаты деятельности Эмитента, являются следующие:

- прекращение экономического роста и переход экономики к рецессии вследствие влияния международных санкций и внешнеторговых ограничений, снижения доходов от экспорта сырья в результате снижения цен, в первую очередь на энергоносители, что окажет негативное влияние на потребительский спрос и возможность населения обслуживать свои обязательства. По итогам III квартала 2014 г. по данным Росстата темпы роста российской экономики составили 100,7% (к соответствующему периоду прошлого года). Третий квартал подряд темпы экономического роста находятся на минимальном уровне с начала 2010 года. При этом в 2015 г. в зависимости от уровня цен на нефть ожидается сокращение ВВП на 0 – 5%. Основным драйвером экономического роста продолжает оставаться потребительский спрос, поддерживаемый ростом зарплат (преимущественно в бюджетном секторе) и сохранением низкого уровня безработицы. Однако и его

положительное влияние замедляется, поскольку снижение темпов роста реальной заработной платы и кредитования физических лиц оказывает сдерживающее влияние на потребительскую активность. Кроме того, снижается инвестиционная активность предприятий (за 2014 год объемы инвестиций в основной капитал, по оценке Росстата, по сравнению с 2013 годом снизились на 2,5%) и ухудшается качество долга предприятий: на конец октября 2014 года просроченная кредиторская задолженность выросла на 26,9% по сравнению с концом октября 2013 года.

- рост инфляции, вызванный ростом цен вследствие введения внешнеторговых ограничений, снижением цен на нефть и обесценением рубля, что ведет к сокращению потребительского спроса и возможному ухудшению ситуации с платежеспособностью заемщиков. Также данные факторы оказывают влияние на рост вероятности реализации более пессимистичного сценария развития экономики России.
- ужесточение кредитно-денежной политики и снижение устойчивости банковского сектора, что негативно скажется на условиях ипотечного кредитования и темпах его роста. В целях борьбы с возросшими инфляционными ожиданиями Банк России к концу декабря уже шесть повышал ключевую ставку (в совокупности - на 11,5 п.п. до 17%), что привело к резкому росту стоимости фондирования для банковского сектора (однодневная ставка межбанковского рынка *MIACR* в январе-феврале 2014 года составляла около 6%, в марте-октябре она увеличилась до 8%, в ноябре – до 10,9%, а в декабре – достигла уровня в 28,3%). Ограниченные возможности банков по наращиванию кредитных портфелей (на конец октября 2014 г. отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска, снизилось до 12,2%, что является минимальным значением с 2005 года) в сочетании со снижением спроса на кредитные продукты ведут к сокращению прибыли, особенно по высокорисковым необеспеченным кредитам, что увеличивает риски нарастания проблем в банковском секторе, в первую очередь накопленных ранее кредитных рисков, и дальнейшего сокращения спроса на кредиты вследствие ужесточения условий кредитования.
- снижение международных кредитных рейтингов России ниже инвестиционного уровня, что приведет к снижению спроса на облигации российских эмитентов со стороны зарубежных инвесторов. Такое снижение отразится и на рейтингах российских компаний, в том числе рейтингах Эмитента, что приведет к росту стоимости привлечения ресурсов путем выпуска ипотечных ценных бумаг и корпоративных облигаций. Следует отметить, что этот риск уже частично реализовался: рейтинговое агентство *Standard & Poor's* снизило рейтинг России до спекулятивного уровня, до отметки *BB+*.

В случае ухудшения макроэкономической ситуации и падения доходов заемщиков Эмитент ожидает ухудшения качества ипотечных портфелей банков и рост просроченных платежей по высокорисковым кредитам со сниженными требованиями к заемщикам.

#### Региональные риски:

Россия состоит из разных многонациональных субъектов и включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, в связи с чем, нельзя полностью исключить возможность возникновения в ней локальных экономических, социальных и политических конфликтов, в том числе, с применением военной силы (региональные риски). Законотворческая и правоприменительная деятельность органов власти города Москвы и региональных отделений федеральных органов власти в городе Москве может влиять на финансовое положение и результаты деятельности Эмитента. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России в целом и города Москвы как субъекта Российской Федерации, в частности, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Эмитента.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на его деятельность:

В случае возникновения рисков, связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России, а также рисков, связанных с колебаниями мировой экономики, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:

Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, основная доля финансовых ресурсов также сосредоточена в городе Москве. Основной региональный риск связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. В то же время существует географическая

диверсификация пула закладных (закладные, входящие в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом), в которую Москва входит только на 2,18 %, что позволяет снизить уровень риска.

Следствием нестабильной ситуации на территории Украины, граничащей с рядом областей Российской Федерации, стал рост числа жителей Украины, въезжающих на территорию России.

По оценкам Эмитента, данные факторы не оказывают существенного влияния на основную деятельность Эмитента, но при сохранении в долгосрочной перспективе способны негативно повлиять на экономическое развитие, доходы населения и рынки жилья приграничных регионов.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.:

Московский регион в силу географического расположения не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям, а также характеризуется хорошим транспортным сообщением, в связи с чем дополнительные региональные риски указанного вида отсутствуют. В то же время следует учитывать, что часть имущества Эмитента (закладные, входящие в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом) находится в других регионах России. Связанные с этим риски Эмитент оценивает как незначительные, поскольку закладные находятся на хранении у специализированного депозитария ипотечного покрытия Закрытое акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН». Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

#### 2.4.3 Финансовые риски

Подверженность Эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым Эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков:

Денежные обязательства Эмитента по размещаемым эмиссионным ценным бумагам, выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Эмитент не подвержен рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в иностранной валюте, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.

Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, также являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по указанным ипотечным кредитам, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом. Соответственно, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

Хеджирование рисков Эмитентом не производится.

Подверженность финансового состояния Эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски): Предполагается, что активы Эмитента после размещения эмиссионных ценных бумаг в основном составят права требований по рублевым ипотечным кредитам, удостоверенным закладными, а пассивы - облигационные займы в валюте Российской Федерации. В связи с этим валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Эмитента может быть оценен как отсутствующий. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в эквиваленте иностранной валюты, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента.

В связи с тем, что валютный риск, связанный с изменением валютного курса, и риск, связанный с изменением процентных ставок, расценивается как отсутствующий, в случае негативного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Эмитента, Эмитент планирует провести анализ рисков и принять соответствующие решения в каждом конкретном случае.

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам, критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска:

В виду того, что обязательства должников выражены в национальной валюте, значительное долгосрочное увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом. Защита владельцев эмиссионных ценных



бумаг, размещаемых Эмитентом, обеспечена за счет избыточного спреда в структуре сделки, а также предусмотренной субординации выпусков. Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по эмиссионным ценным бумагам, размещаемым Эмитентом, составляют 20-25 % годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно.

Указывается, какие из показателей финансовой отчетности Эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния указанных финансовых рисков. В том числе указываются риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Указанные финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по эмиссионным ценным бумагам, размещаемым Эмитентом. При наступлении данных обстоятельств у Эмитента, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. Однако, по мнению Эмитента, данный риск не является значительным в связи с тем, что Эмитент является залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом, причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) покрывает остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом.

Снижение негативного влияния указанных факторов происходит посредством установления очередности исполнения обязательств по эмиссионным ценным бумагам, размещаемым Эмитентом, обеспеченным залогом одного ипотечного покрытия.

#### 2.4.4 Правовые риски

##### Российское правовое регулирование секьюритизации:

Секьюритизация активов является для Российской Федерации новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом рассмотрены в российских судах. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии совершенствования. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" применяется на практике более пяти лет.

По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительной слабости российской судебной системы существует риск того, что российские суды не воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности, что может оказать негативное влияние на исполнение Эмитентом своих обязательств перед владельцами эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом.

##### Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:

Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах", а также разработанные на его основе нормативные правовые акты Банка России, содержат ряд положений, в применении которых возникают неясности. Данные положения относятся, в частности, к пределам правоспособности ипотечных агентов, механизму субординации выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом одного ипотечного покрытия, порядку расчета и применению нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядку погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием и др. Неправильное толкование и применение Эмитентом каких-либо положений Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" при структурировании выпусков эмиссионных ценных бумаг может оказать негативное влияние на возможность владельцев эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом, получить ожидаемый доход от инвестиций в них.

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (отдельно для внутреннего и внешнего рынков), в том числе:

##### Риски, связанные с изменением валютного регулирования:

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – Закон о валютном регулировании). Большая часть его положений вступила в силу с 18 июня 2004 года. Некоторые его положения, в частности положения, касающиеся порядка открытия и использования счетов юридических лиц - резидентов в банках за пределами Российской Федерации, были введены в действие по истечении года со дня вступления в силу нового закона, то есть с 18 июня 2005 года. В то же время, указанным законом был установлен ограниченный срок действия ряда его норм, регулирующих порядок ограничения осуществления валютных операций (посредством установления требований о предварительной регистрации, использовании специального счета, осуществлении резервирования и т.п.) и наделяющих соответствующими полномочиями Правительство Российской Федерации и Центральный банк Российской Федерации. Установление временного действия ограничительных норм Закона о валютном регулировании

соответствует проводимой в соответствии с международными обязательствами либерализации валютной политики в России. Подтверждением политики либерализации валютного законодательства в Российской Федерации является и Федеральный Закон № 131-ФЗ от 26 июля 2006г «О внесении изменений в Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – Закон №131-ФЗ).

Законом №131-ФЗ сняты ограничения, связанные с установлением Банком России требования о резервировании средств при валютных операциях движения капитала. Отменены обязательные условия по применению специальных счетов при операциях с внутренними ценными бумагами на территории Российской Федерации, также прекращено действие ст. 7 Закона о валютном регулировании, устанавливающей порядок регулирования Правительством Российской Федерации валютных операций движения капитала. Значительная либерализация валютно-правового режима в соответствии с Законом о валютном регулировании осуществлена с 1 января 2007 г. Введены нормы, позволяющие упростить порядок толкования положений валютного законодательства. Устанавливается, что все используемые в законе институты, понятия и термины, не определенные в Законе о валютном регулировании, применяются в том значении, в каком они используются в других отраслях законодательства Российской Федерации. Более того, Законом о валютном регулировании закреплена норма, согласно которой все неустраимые сомнения, противоречия и неясности актов валютного законодательства Российской Федерации, актов органов валютного регулирования и актов органов валютного контроля толкуются в пользу резидентов и нерезидентов.

В целом, Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Эмитента факторов, поскольку положения указанного закона являются элементами валютного администрирования в Российской Федерации. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный. Правовая система Российской Федерации в данный момент находится в процессе реформирования с целью приведения ее в соответствие с требованиями рыночной экономики.

Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента существенных обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

**Риски, связанные с изменением налогового законодательства:**

Российское налоговое законодательство сформировано относительно недавно, поэтому практика его применения зачастую неясна и противоречива. Это приводит к наличию в России более существенных налоговых рисков, чем в какой-либо стране с устоявшимся налоговым законодательством. В настоящее время процесс реформирования российского налогового права можно считать завершающимся. Вместе с тем законодатель продолжает работу по совершенствованию отдельных отраслей законодательства о налогах и сборах Российской Федерации. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс Российской Федерации и ряд законов, регулирующих порядок налогообложения, устанавливаемый на федеральном уровне, уровне субъектов федерации и местном уровне. Первой частью Налогового кодекса, действующей с 1999 года, закреплены основные принципы налогообложения и введения новых налогов. Действие этих принципов и направленность на защиту имущественных интересов налогоплательщиков реализовано в правоприменительной практике.

С 1 января 2012 года в России существенно изменились правила трансфертного ценообразования. В первую часть Налогового кодекса Федеральным Законом № 227-ФЗ от 18.07.2011 включен новый раздел по трансфертному ценообразованию: был расширен перечень лиц, которые могут быть признаны взаимозависимыми, введено понятие контролируемых сделок, приведены методы определения доходов для целей налогообложения. Налоговые органы вправе анализировать цены в контролируемых сделках на предмет их соответствия рыночному уровню (с использованием методов, закрепленных в упомянутом Федеральном Законе), и в случае отклонения фактических цен от рыночного интервала доначислять налоги сторонам сделки таким образом, как если бы в сделке использовались рыночные цены. В частности, сделки между взаимозависимыми лицами в России подлежат контролю, если сумма совокупных доходов по сделкам между взаимозависимыми лицами за соответствующий календарный год превышает (с возможными исключениями, например, если обе стороны зарегистрированы в одном и том же субъекте Российской Федерации, и обе стороны не являются убыточными и т.д.) 3 млрд. руб. (в 2012 году), 2 млрд. руб. (в 2013 году) и 1 млрд. руб. (с 2014 года).

Второй частью Налогового кодекса Российской Федерации установлен порядок налогообложения, формирующий налоговое бремя налогоплательщиков, определены элементы налогообложения. В частности, с 1 января 2009 года ставка налога на прибыль составляет 20%, из которых 2% зачисляется в федеральный бюджет, и 18% - в бюджеты субъектов РФ. Кроме того, с 1 января 2009 года законами субъектов РФ может быть предусмотрено понижение ставки налога на прибыль, подлежащего перечислению в бюджеты субъектов РФ, для отдельных категорий

налогоплательщиков, но не ниже чем до 13,5 %.

Российское федеральное, региональное и местное налоговое законодательство периодически изменяется и совершенствуется. С 2015г. вступают в действие механизмы налогового регулирования, направленные на повышение привлекательности инвестиций в ценные бумаги. В частности, урегулирован порядок налогообложения при частичном погашении ценных бумаг, изменен порядок определения налоговой базы по операциям с ценными бумагами и порядок учета убытков по ним. С 2016 г. должны вступить в силу положения, в соответствии с которыми рыночные цены по ценным бумагам в отношении отдельных видов операций для целей налогообложения будут применяться исключительно по контролируемым сделкам. По сделкам, не признаваемым контролируруемыми, будет применяться фактическая цена сделок (п. 29 ст. 280 НК РФ в новой редакции Кодекса). Изменения порядка налогообложения операций с ценными бумагами затронули и владельцев физических лиц.

В настоящее время порядок налогообложения операций с ценными бумагами установлен специальными нормами Налогового кодекса отдельно по налогу на прибыль организаций для юридических лиц (ст. 280 НК РФ) и по налогу на доходы физических лиц (ст. 214.1 НК РФ). Порядок отнесения объектов гражданских прав к ценным бумагам устанавливается законодательством Российской Федерации и применимым законодательством иностранных государств (п. 2 ст. 214.1 и п. 1 ст. 280 НК РФ). Финансовый результат при осуществлении сделок с ценными бумагами определяется отдельно по операциям с ценными бумагами, обращающимися и не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг. Убыток от операций с ценными бумагами не уменьшает налогооблагаемую прибыль от основной деятельности, но полученный убыток может быть учтен при получении прибыли от операций с аналогичными ценными бумагами в течение 10 лет. С 2015г. убыток от операций с обращающимися ценными бумагами будет учитываться при определении налоговой базы по основной деятельности юридического лица.

Для целей исчисления налогов в соответствующих главах Налогового кодекса приведены понятия обращающихся ценных бумаг (п.3 ст. 214.1, п.3 ст. 280 НК РФ). Для целей налогообложения по налогу на прибыль в части доходов иностранных инвесторов введено понятие «обращающихся облигаций», изменения внесены в Налоговый Кодекс законом от 29.06.2012 г. № 97-ФЗ. «О внесении изменений в часть первую и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 26 Федерального закона «О банках и банковской деятельности». Обращающимися облигациями признаются облигации и иные долговые обязательства, которые прошли процедуру листинга, и (или) были допущены к обращению на одной или нескольких иностранных фондовых биржах, и учет прав на которые осуществляется иностранными депозитарно-клиринговыми организациями, при условии, что такие иностранные фондовые биржи и иностранные депозитарно-клиринговые организации включены в перечень, утверждаемый федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации. Соответствующий перечень утвержден Приказом ФСФР от 25.10.2012 г. № 12-91/пз-н (пп. 1 п. 2.1 ст. 310 НК РФ).

В отношении обращающихся облигаций предусмотрено освобождение иностранных организаций при налогообложении по налогу на прибыль организаций в части отдельных видов процентных доходов по ним (процентных доходов, выплачиваемых в рамках структур выпуска долговых ценных бумаг, обращающихся на иностранных фондовых рынках, и не распространяется на другие виды процентных доходов, выплачиваемых российскими компаниями в рамках иных структур финансирования).

Освобождение применяется в отношении процентных доходов, выплачиваемых иностранным организациям 1) к доходам, выплачиваемым российской организацией на основании договора поручительства, гарантии или иного обеспечения, предоставленных российской организацией по долговым обязательствам перед иностранной организацией и (или) по соответствующим обращающимся облигациям, удовлетворяющим вышеуказанным критериям, а также 2) к иным доходам, выплачиваемым российской организацией, при условии, что такие выплаты предусмотрены условиями соответствующего долгового обязательства, либо осуществляются в связи с изменением условий выпуска вышеуказанных обращающихся облигаций и (или) долговых обязательств, в том числе в связи с их досрочным выкупом и (или) погашением (пп.4 п. 2.1 ст. 310 НК РФ).

Согласно НК РФ при выплате доходов иностранным лицам, не состоящим на учете в налоговых органах Российской Федерации, обязанности по исчислению, удержанию у налогоплательщика и перечислению налогов в бюджетную систему из сумм доходов, выплачиваемых налогоплательщикам возложены на налогового агента. Налоговыми агентами, в общем порядке, признаются организации, выплачивающие доходы налогоплательщикам, не состоящим на учете в налоговых органах Российской Федерации или физическим лицам. Лица, признаваемые налоговыми агентами, в отношении определенных Кодексом выплат, возникающих при обращении ценных бумаг, поименованы в соответствующих статьях Кодекса (п. 2 ст. 226.1, п. 2 ст. 310 НК РФ). Невыполнение обязанностей налогового агента влечет взыскание штрафа в размере 20 процентов

от суммы, подлежащей удержанию и/или перечислению. Однако обращаем ваше внимание, что в Постановлении Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 57, обязательном для применения нижестоящими арбитражными судами, установлено, что в случае неудержания налога при выплате денежных средств иностранному лицу с налогового агента могут быть взысканы как налог, так и пени, начисляемые до момента исполнения обязанности по уплате налога в связи с неучетом данного лица в российских налоговых органах и невозможностью его налогового администрирования.

При обращении ценных бумаг в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации не возникает обязанности по исчислению и уплате налога на добавленную стоимость, т.к. данные операции освобождены от налогообложения.

Несмотря на попытки усовершенствовать законодательство, ряд действующих нормативно-правовых актов в области налогов и сборов нередко содержит нечеткие формулировки, что позволяет трактовать одну и ту же норму налогообложения со стороны органов государственной власти (например, Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, ее территориальных подразделений и их представителей), и налогоплательщиков по-разному.

Помимо этого, практическое применение и интерпретация государственными органами налогового законодательства часто являются непоследовательными, и в ряде случаев новые подходы к интерпретации налогового законодательства применяются в отношении предыдущих налоговых периодов. В результате, налогоплательщики часто вынуждены прибегать к судебной защите своих прав в спорах с налоговыми органами.

Несмотря на меры, принимаемые в последние годы Правительством Российской Федерации в отношении снижения общего налогового бремени, нельзя исключать вероятность того, что в будущем Правительством Российской Федерации могут быть введены дополнительные налоги и налоговые санкции, которые могут оказать существенное негативное влияние на бизнес налогоплательщика в целом.

Статьей 5 Налогового кодекса установлен порядок действия актов законодательства о налогах и сборах во времени. При этом ретроспективное применение налогового законодательства предусмотрено в отношении актов законодательства устраняющих или смягчающих ответственность, устанавливающих дополнительные гарантии защиты прав налогоплательщиков. Обратную силу могут иметь также законодательные акты отменяющие налоги, сборы, снижающие размеры ставок налогов, устраняющие обязанности налогоплательщиков и иным образом улучшающие их положение, если прямо предусматривают это. Акты законодательства о налогах и сборах, устанавливающие новые налоги и сборы, повышающие налоговые ставки, устанавливающие или отягчающие ответственность за нарушение законодательства о налогах и сборах, устанавливающие новые обязанности или иным образом ухудшающие положение налогоплательщиков не имеют обратной силы. Данные положения части первой Налогового кодекса вступили в силу с 2000 года и не изменялись.

Практика рассмотрения дел в Конституционном Суде РФ показывает, что положения основного закона влияют на налоговые права хозяйствующих субъектов и защищают налогоплательщиков от необоснованного и внезапного утяжеления налогового бремени. В то же время, следует отметить, что в настоящее время судебная практика при наличии нечетких положений в налоговом законодательстве идет по пути установления добросовестности налогоплательщика, понятие которой было определено исходя из правовой позиции Конституционного Суда РФ, высказанной в определении от 25.07.2001 г. № 138-О. Тем не менее, критерии указанной «добросовестности» в настоящее время законодательно не определены, что позволяет квалифицировать законную деятельность налогоплательщика, направленную на оптимизацию налогового бремени, как уклонение от уплаты налогов. На практике известна и широко применяется концепция «необоснованной налоговой выгоды», сформулированная Пленумом Высшего Арбитражного Суда в Постановлении №53 от 12 октября 2006 года, на основании которой налоговая выгода может быть признана необоснованной, в частности, в случаях, если для целей налогообложения учтены операции не в соответствии с их действительным экономическим смыслом, или учтены операции, не обусловленные разумными экономическими или иными причинами (целями делового характера). Упомянутое Постановление также указывает, что при оценке налоговых последствий первостепенное значение должна иметь не правовая форма, а экономическая суть операций. Необходимо обратить внимание на то, что принципы прецедентного права не применяются в правовой системе Российской Федерации, судебные решения по налоговым и связанным с ними вопросам, принятые различными судами, по аналогичным делам или по делам со схожими обстоятельствами, могут не совпадать или противоречить друг другу.

По общему правилу, российские государственные органы, уполномоченные российским законодательством начислять и взыскивать налоги, пени и штрафы, могут проводить проверку налоговых обязательств налогоплательщиков (включая анализ соответствующих налоговых деклараций и документации) за три календарных года, непосредственно предшествующих году

принятия соответствующей налоговой инспекцией решения о проведении выездной налоговой проверки. Проведение проверки за определенный налоговый период не лишает налоговые органы возможности провести повторную проверку за этот же налоговый период и предъявить налогоплательщику дополнительные требования в отношении данного периода в будущем. В частности, в соответствии с российским налоговым законодательством повторная налоговая проверка может быть проведена вышестоящими налоговыми органами, которые могут пересмотреть результаты проверок, проведенных нижестоящими налоговыми инспекциями ранее. Таким образом, возможность проведения повторной налоговой проверки сохраняется в течение всего трехлетнего срока давности, но такая проверка может быть проведена только 1 раз.

Налоговый кодекс РФ предусматривает возможность увеличения срока давности, установленного в отношении привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения, если налогоплательщик активно противодействовал проведению выездной налоговой проверки, что стало непреодолимым препятствием для ее проведения. В связи с тем, что термины «активное противодействие» и «непреодолимое препятствие» специально не определены в российском налоговом законодательстве и других отраслях российского права, налоговые органы могут пытаться интерпретировать их расширительно, связывая любые трудности, возникающие в процессе проведения налоговых проверок, с противодействием налогоплательщика, и, таким образом, использовать данные положения в качестве основания для начисления дополнительных сумм налогов и применения штрафных санкций после истечения трехлетнего срока давности. Таким образом, ограничения, установленные в отношении срока давности для привлечения налогоплательщиков к налоговой ответственности, могут оказаться неприменимыми на практике.

Нельзя исключать возможности увеличения государством налоговой нагрузки плательщиков, вызванной изменением отдельных элементов налогообложения, отменой налоговых льгот, повышением налоговых ставок, введением новых налогов и др. В частности, введение новых налогов или изменение действующих правил налогообложения может оказать существенное влияние на общий размер налоговых обязательств Эмитента. Невозможно также утверждать, что в будущем Эмитент не будет подлежать налогообложению налогом на прибыль, что может оказать влияние на финансовые результаты его деятельности.

Руководство Эмитента оценивает вероятность возникновения у Эмитента непредвиденных (дополнительных) налоговых и иных обязательств (в том числе начислению соответствующих штрафов и пеней) в будущем незначительной и не планирует создавать каких-либо резервов в отношении соответствующих платежей. Эмитентом в полной мере соблюдается действующее российское налоговое законодательство.

**Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:**

Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет экспорт работ и услуг. В связи с этим, Эмитент считает, что изменение таможенного законодательства не отразится существенным образом на деятельности Эмитента.

**Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):**

Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен. Соответственно рискам, связанным с лицензированием основной деятельности, Эмитент не подвержен.

**Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент:**

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляются возможным.

**Правовые риски, связанные с деятельностью Эмитента для внешнего рынка:**

Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет экспорт продукции, работ и услуг. Соответственно, отсутствуют риски правового характера в отношении операций, связанных с такой деятельностью.

#### **2.4.5. Риски, связанные с деятельностью эмитента**

**Риски, свойственные исключительно Эмитенту или связанные с осуществляемой Эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе:**

**Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент:**

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и инвесторами по ипотечным ценным бумагам, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют, поскольку Эмитент не участвует в судебных процессах.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен.

Риски, связанные с возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента:

У Эмитента нет дочерних или зависимых обществ. Эмитент не несет и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. В случае если на Эмитента будет возложена такая ответственность, владельцы эмиссионных ценных бумаг, размещаемых Эмитентом, будут иметь преимущественное право на удовлетворение своих требований по таким эмиссионным ценным бумагам из стоимости ипотечного покрытия.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента:

Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей.

Иные риски, связанные с деятельностью Эмитента:

Риски, связанные с изменением законодательства об ипотечных ценных бумагах:

К иным рискам, связанным с деятельностью Эмитента, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Эмитента. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Эмитент оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Эмитент не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Эмитента.

#### 2.4.6 Банковские риски

Эмитент не является кредитной организацией, соответственно, не несет каких-либо банковских рисков.

## III. Подробная информация об эмитенте

### 3.1. История создания и развитие эмитента

#### 3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: *Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1».*

Полное фирменное наименование эмитента на английском языке: *Closed Joint Stock Company «Mortgage agent SOYUZ-1».*

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: *ЗАО «ИА СОЮЗ-1».*

Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке: *CJSC «IA SOYUZ-1».*

Дата введения действующих наименований: *10.02.2014*

*Полное или сокращенное фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) является схожим с наименованием другого юридического лица.*

Наименования таких юридических лиц:

Полное наименование юридического лица	Сокращенное наименование юридического лица	ОГРН	ИНН	КПП
---------------------------------------	--	------	-----	-----

Полное наименование юридического лица	Сокращенное наименование юридического лица	ОГРН	ИНН	КПП
<i>Закрытое акционерное общество "Союз-1"</i>	<i>ЗАО «Союз-1»</i>	<i>1027700493820</i>	<i>7718085300</i>	<i>771801001</i>

Пояснения, необходимые для избежания смешения указанных наименований:

*Для исключения смешения наименований Эмитента и других юридических лиц необходимо обращать внимание на полное наименование юридического лица, организационно-правовую форму, ИНН и ОГРН юридического лица.*

Все предшествующие наименования эмитента в течение времени его существования

*Наименование эмитента в течение времени его существования не менялось*

### 3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1147746107090**

Дата государственной регистрации: **10.02.2014**

Наименование регистрирующего органа: **Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве**

### 3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

**Срок, до которого эмитент будет существовать:**

В соответствии с п. 2.2. Устава Эмитента, Общество подлежит ликвидации после исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием Общества всех выпусков.

При этом согласно п. 6.2 Устава Эмитента, Эмитент может осуществить эмиссию не более 10 (десяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с п. 6.2 Устава, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, решение о размещении третьего и последующих выпусков облигаций с ипотечным покрытием Эмитента может быть принято только при условии получения согласия поручителя по размещенным (не погашенным) облигациям с ипотечным покрытием Общества, обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами по иным облигациям, обеспеченным тем же ипотечным покрытием.

**Краткое описание истории создания и развития эмитента:**

Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрирован в качестве юридического лица 10.02.2014, обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента.

**Цели создания эмитента:**

целью создания и деятельности Эмитента согласно пункту 3.2 устава Эмитента является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

**Миссия эмитента:** отсутствует.

**Иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента:**

информация о рисках, связанных с деятельностью Эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении Облигаций класса «А» подробно изложена в п. 2.4 настоящего Ежеквартального отчета.

### 3.1.4. Контактная информация

Место нахождения: **119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А**

Место нахождения эмитента

**119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А**

Телефон: **+7 (499) 286 20 31**

Факс: **+7 (499) 286 20 36**

Адрес электронной почты: **kiseleva@trewetch-group.ru**

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: **<http://www.e->**

### 3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

7704856351

### 3.1.6. Филиалы и представительства эмитента

Изменения, которые произошли в отчетном квартале в составе филиалов и представительств эмитента, а в случае изменения в отчетном квартале наименования, места нахождения филиала или представительства, фамилии, имени, отчества его руководителя, срока действия выданной ему эмитентом доверенности - также сведения о таких изменениях

*У Эмитента отсутствуют филиалы и представительства.*

## 3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

### 3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента

Основное отраслевое направление деятельности эмитента согласно ОКВЭД.: 65.23

Коды ОКВЭД
67.12.4

### 3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

### 3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

### 3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

### 3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ

*Эмитент не осуществляет виды деятельности, осуществление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации возможно только на основании специального разрешения (лицензии) или допусков к отдельным видам работ. В связи с этим лицензии или допуски у Эмитента отсутствуют.*

*Основным видом деятельности Эмитента не является добыча полезных ископаемых или оказание услуг связи.*

### 3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг

#### 3.2.6.4. Для ипотечных агентов

**а) Условия приобретения ипотечным агентом обеспеченных ипотекой требований для целей формирования ипотечного покрытия:**

*Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными, будут приобретены Эмитентом на основании Договора купли-продажи закладных, заключенного между Акционерным коммерческим банком «СОЮЗ» (открытое акционерное общество) и Эмитентом. На дату утверждения Проспекта ценных бумаг и дату окончания отчетного квартала закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, которые составляют Ипотечное покрытие Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», не перешли в собственность Эмитента. Предполагаемый срок передачи имущества, составляющего Ипотечное покрытие, в собственность Эмитента в соответствии с Договором купли-продажи закладных – Дата перехода прав - дата, в которую право собственности на Закладные переходит к Эмитенту в соответствии с Договором купли-продажи закладных и которая совпадает с Датой начала размещения облигаций и датой начала размещения Облигаций класса «Б».*



**б) Количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:**

**Общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:**

*в соответствии с п. 6.2 устава Общества, Эмитент создан для эмиссии не более 10 (десяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.*

*В соответствии с п. 6.2 Устава, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, решение о размещении третьего и последующих выпусков облигаций с ипотечным покрытием Эмитента может быть принято только при условии получения согласия поручителя по размещенным (не погашенным) облигациям с ипотечным покрытием Общества, обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами по иным облигациям, обеспеченным тем же ипотечным покрытием.*

**Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием с указанием по каждому такому выпуску государственного регистрационного номера и даты государственной регистрации:**

Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием: 2

Зарегистрированные ранее выпуски облигаций с ипотечным покрытием

Государственный регистрационный номер	Дата государственной регистрации
4-02-82114-Н	24.12.2014
4-01-82114-Н	16.12.2014

**в) Общее развитие рынка ипотечного кредитования:**

**Общие тенденции на рынке ипотечного кредитования и недвижимости, в том числе наиболее важные для эмитента, прогноз в отношении будущего развития событий на рынке ипотечного кредитования:**

*В настоящее время в России созданы основные элементы нормативно-правовой базы рынка ипотечного кредитования. Ключевые правовые нормы содержатся в Гражданском кодексе РФ, Налоговом кодексе РФ, Федеральном законе №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральном законе №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», Федеральном законе №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также в Федеральном законе № 218-ФЗ «О кредитных историях», Градостроительном кодексе РФ №190-ФЗ и других законодательных и подзаконных актах.*

*Статистика начала 2014 года свидетельствует о развитии рынка ипотеки опережающими общее развитие экономики страны темпами. За одиннадцать месяцев 2014 года был выдан 878 591 ипотечный кредит на общую сумму 1 530,3 млрд рублей, что в 1,2 раза превышает уровень соответствующего периода 2013 года в количественном и в 1,3 – в денежном выражении. Доля сделок с ипотекой выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 26,9% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в январе-сентябре 2014 г., приобретались с использованием ипотечного кредита.*

*Несмотря на то, что в абсолютном выражении рынок ипотеки поставил очередной рекорд, месячные темпы роста выдачи снизились примерно до рекордно низкого уровня в 8% в ноябре (в январе они составляли 52%). При этом средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,4%, в ноябре ипотечные кредиты выдавались в среднем по ставке 12,6%, что на 0,7 п.п. выше значения ноября 2013 г. Небольшое снижение ставки выдачи по сравнению с предыдущим месяцем (на 0,24 п.п.), вероятно, объясняется изменением рыночных долей участников: в условиях роста ставок по ипотеке заемщики все чаще делали выбор в пользу банков, предлагавших наименьшие ставки. Дополнительным фактором стало сокращение объемов выдачи кредитов с высоким уровнем риска, и, соответственно, с высокими ставками. В целом, за период январь – ноябрь 2014 года ипотека являлась самым благополучным сегментом кредитования населения и основным драйвером его роста. Но существенное падение в ноябре – декабре цен на нефть (до уровня 45 - 60 долл. за баррель нефти сорта Brent) в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках в середине декабря 2014 года совпало с периодом выплат российских компаний по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего падения цен на нефть привело к резкому*

падению курса рубля и вызвало ответное решение Банка России о повышении ключевой ставки с 10,5% до 17% годовых.

В таких условиях банки вынуждены были оперативно пересмотреть ставки по ипотечным кредитам. Так, ОАО «Сбербанк России» повысил ставки по ипотечным кредитам до 14,5-16%, ПАО «ВТБ24» – до 15,95%, а ряд небольших и средних банков – до 17-20%. Многие участники приостановили прием заявок на ипотечные кредиты и переносили сроки подписания кредитных договоров. Массовым явлением стали случаи аннулирования уже полученных заемщиками одобрений о выдаче ипотеки.

В условиях существенного замедления экономики жилищное строительство в 2014 году являлось одной из самых успешных отраслей народного хозяйства, оказало значимый стимулирующий эффект для развития экономики в целом и внесло ощутимый вклад в динамику ВВП. Ввод жилья по итогам 10 месяцев 2014 года составил 56,1 млн кв. м (к соответствующему периоду 2013 года рост составил +23,7%), из которых 29,9 млн кв. м – индустриальное жилье (+35,9%). Не менее 40-50% сделок с жильем на первичном рынке совершаются при помощи ипотеки.

Увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов и жилищного строительства удерживали рынок жилья на сбалансированной траектории развития – дополнительный платежеспособный спрос населения, поддерживаемый ипотекой, абсорбировал первичный рынок жилья. Анализ ценовой динамики рынка жилья говорит о том, что развитие ипотеки не привело к формированию «пузыря» - рост цен на жилье по итогам 9 месяцев 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 5,2%. С учетом зафиксированной за тот же период времени по итогам года инфляции в 7,2% можно констатировать снижение реальных цен на жилье, и, соответственно, рост его доступности для населения.

Дальнейшая динамика цен на жилье будет определяться соотношением спроса и предложения. При этом в условиях замедления экономики можно ожидать снижения активности (числа сделок) на рынке жилья и вероятного снижения цен на жилье в реальном и возможно номинальном выражении. Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, по данным на 01.12.2014 года, суммарный ипотечный портфель на балансах банков составил 3 442,7 млрд рублей, что на 34,5% превышает уровень соответствующего периода 2013 года.

Несмотря на активное использование участниками рынка ипотеки неценовых инструментов в конкурентной борьбе, наблюдавшееся в первом полугодии 2014 года (снижение требований к ипотечным заемщикам), качество ипотечного портфеля сохраняется на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,1%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – около 95,6%.

Однако такая стабильность во многом обеспечивается высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 11 месяцев 2014 года на 33,2% до почти 72 млрд. рублей. В случае резкого замедления темпов развития рынка ипотеки можно ожидать ухудшение качества ипотечных портфелей банков, что мы уже наблюдаем в секторе необеспеченного потребительского кредитования. Банкам следует очень внимательно оценивать кредитные риски и не допускать необоснованного снижения требований к заемщикам - в случае резкого ухудшения экономической ситуации сильнее всего пострадают заемщики, получающие «серую» зарплату и не имеющие возможности подтвердить свои доходы справкой по форме 2-НДФЛ.

Несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации и замедление темпов роста рынка ипотеки, ипотечное жилищное кредитование на протяжении всего 2014 года было одним из основных источников роста банковского кредитования. Объемы выдачи потребительских (не ипотечных) кредитов за 11 месяцев 2014 г. снизились на 6,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как объемы выдачи ипотечных кредитов выросли на 30%. Более того, в отличие от стабильно высокого качества ипотечных активов, доля задолженности по потребительским (не ипотечным) кредитам с просроченными платежами свыше 90 дней составила 10,8% от всей задолженности по потребительским кредитам (увеличившись с начала года в 1,5 раза), что является существенным фактором снижения прибыльности лидеров розничного кредитования.

Более подробно анализ развития рынка ипотечного жилищного кредитования представлен в п. 4.6 Отчета.

### **3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых**

Основной деятельностью эмитента не является добыча полезных ископаемых.

### **3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи**

Основной деятельностью эмитента не является оказание услуг связи

### **3.3. Планы будущей деятельности эмитента**

*Эмитент создан для осуществления не более 10 (десяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием и подлежит ликвидации при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием (полного погашения всех размещенных или находящихся в обращении облигаций с ипотечным покрытием Эмитента).*

*В соответствии с п. 6.2 Устава, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, решение о размещении третьего и последующих выпусков облигаций с ипотечным покрытием Эмитента может быть принято только при условии получения согласия поручителя по размещенным (не погашенным) облигациям с ипотечным покрытием Общества, обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами по иным облигациям, обеспеченным тем же ипотечным покрытием.*

### **3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях**

*Эмитент не участвует в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях.*

### **3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение**

*Подконтрольные Эмитенту организации отсутствуют.*

### **3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента**

#### **3.6.1. Основные средства**

На дату окончания отчетного квартала

*Основные средства у эмитента отсутствуют*

Результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение последнего заверченного финансового года, с указанием даты проведения переоценки, полной и остаточной (за вычетом амортизации) балансовой стоимости основных средств до переоценки и полной и остаточной (за вычетом амортизации) восстановительной стоимости основных средств с учетом этой переоценки. Указанная информация приводится по группам объектов основных средств. Указываются сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств.

*Переоценка основных средств за указанный период не проводилась*

Указываются сведения о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств эмитента, и иных основных средств по усмотрению эмитента, а также сведения обо всех фактах обременения основных средств эмитента (с указанием характера обременения, даты возникновения обременения, срока его действия и иных условий по усмотрению эмитента):.

*Эмитент не имеет объектов основных средств.*

## **IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

### **4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

*В ежеквартальном отчете за 4 квартал информация, содержащаяся в настоящем пункте, не указывается.*

#### 4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

*В ежеквартальном отчете за 4 квартал информация, содержащаяся в настоящем пункте, не указывается.*

#### 4.3. Финансовые вложения эмитента

*В ежеквартальном отчете за 4 квартал информация, содержащаяся в настоящем пункте, не указывается.*

#### 4.4. Нематериальные активы эмитента

*В ежеквартальном отчете за 4 квартал информация, содержащаяся в настоящем пункте, не указывается.*

#### 4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

*В ежеквартальном отчете за 4 квартал информация, содержащаяся в настоящем пункте, не указывается.*

#### 4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

*Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». В соответствии с п. 6.2 устава Общества, Эмитент создан для эмиссии не более 10 (десяти) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.*

*Статистика начала 2014 года свидетельствует о развитии рынка ипотеки опережающими общее развитие экономики страны темпами. За одиннадцать месяцев 2014 года был выдан 878 591 ипотечный кредит на общую сумму 1 530,3 млрд рублей, что в 1,2 раза превышает уровень соответствующего периода 2013 года в количественном и в 1,3 раза – в денежном выражении.*

*Несмотря на то, что в абсолютном выражении рынок ипотеки поставил очередной рекорд, месячные темпы роста выдачи снизились до уровня в 8% в ноябре (в январе они составляли 52%). При этом средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,4%, однако в ноябре ипотечные кредиты выдавались в среднем по ставке 12,6%, что на 0,7 п.п. выше значения ноября 2013 г. Небольшое снижение ставки выдачи по сравнению с предыдущим месяцем (на 0,24 п.п.), вероятно, объясняется изменением рыночных долей участников: в условиях роста ставок по ипотеке заемщики все чаще делали выбор в пользу банков, предлагавших наименьшие ставки. Дополнительным фактором стало сокращение объемов выдачи кредитов с высоким уровнем риска, и, соответственно, с высокими ставками. В целом, за период январь – ноябрь 2014 года ипотека являлась самым благополучным сегментом кредитования населения и основным драйвером его роста. Но существенное падение в ноябре – декабре цен на нефть (до уровня 45 - 60 долл. за баррель нефти сорта Brent) в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках в середине декабря 2014 года совпало с периодом выплат российских компаний по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего падения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало ответное решение Банка России о повышении ключевой ставки с 10,5% до 17% годовых.*

*В таких условиях банки вынуждены были оперативно пересмотреть ставки по ипотечным кредитам. Так, ОАО «Сбербанк России» повысил ставки по ипотечным кредитам до 14,5-16%, ПАО «ВТБ24» – до 15,95%, а ряд небольших и средних банков – до 17-20%. Многие участники приостановили прием заявок на ипотечные кредиты и переносили сроки подписания кредитных договоров. Массовым явлением стали случаи аннулирования уже полученных заемщиками одобрений о выдаче ипотеки.*

*Несмотря на активное использование участниками рынка ипотеки неценовых инструментов в конкурентной борьбе и наблюдавшееся в 2013 - первом полугодии 2014 года снижение требований к ипотечным заемщикам, качество ипотечного портфеля пока еще сохраняется на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,1%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – около 95,6%. Такая стабильность во многом обеспечивается высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 11 месяцев 2014 года на 33,2% до*

почти 72 млрд рублей. Уже в начале 2015 года вместе с вероятным сокращением выдачи ипотечных кредитов будет наблюдаться тенденция к росту не только объема, но и доли просроченной ипотечной задолженности. Таким образом, качество ипотечного портфеля в 2015 году ухудшится. Ожидаемое прекращение экономического роста и рост инфляции вследствие удешевления рубля увеличивают вероятность снижения реальных доходов населения и роста уровня безработицы. Как следствие, увеличивается вероятность роста просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам.

Рынок ценных бумаг, обеспеченных ипотечными жилищными кредитами (далее – ипотечные ценные бумаги), также активно развивался, несмотря на возникшие в 2014 году сложности с привлечением иностранных инвестиций. По оценкам Эмитента, по итогам 2009 года объем ипотечных ценных бумаг, выпущенных как через специального ипотечного агента, так и с баланса банка, составил 13,5 млрд. рублей (3,6% всей выдачи ипотечных жилищных кредитов). По итогам 2013 года объем выпусков ипотечных ценных бумаг вырос в 10 раз и составил 141 млрд. рублей (10,4% выдачи ипотечных жилищных кредитов).

За 2014 год, по оценкам Эмитента, было осуществлено 26 выпусков ипотечных ценных бумаг, а совокупный объем эмиссий за отчетный период составил 230,8 млрд руб. (рост в 1,6 раза по сравнению с прошлым годом).

Насколько сильным будет эффект для рынка ипотеки в 2015 году, зависит, в первую очередь от продолжительности периода повышенной волатильности на финансовых рынках, в том числе на рынке межбанковского кредитования и кредитования под залог активов. Чем дольше будет сохраняться текущая стоимость фондирования, тем более глубокий спад ждет рынок ипотеки. В некоторых регионах рост ставок будет несколько скомпенсирован падением цен на жилье, однако поскольку ипотечное кредитование активно поддерживало сектор жилищного строительства, падение выдачи ипотечных кредитов окажет негативное влияние и на устойчивость строительных компаний.

Эмитент не имеет совета директоров (наблюдательного совета) или коллегиального исполнительного органа, а также не вправе иметь штат сотрудников. Мнения независимой организации, которой переданы функции единоличного исполнительного органа Эмитента, независимой организации, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента, независимого специализированного депозитария относительно представленной в настоящем разделе информации совпадают.

#### **4.6.1. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента**

Сведения о факторах и условиях, влияющих на деятельность Эмитента и результаты такой деятельности.

К основным факторам, влияющим на деятельность Эмитента, относятся рыночные и нерыночные факторы. Под рыночными факторами понимаются объективные условия, складывающиеся на финансовом рынке, в строительном секторе и в секторе потребления: ликвидность банковского сектора, надежность ипотеки как средства обеспечения исполнения обязательств, надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования, уровень и динамика доходов населения, цены на жилье и их динамика.

К нерыночным факторам относятся фискальная и монетарная политики государства, направленные на регулирование финансового рынка, банковского сектора, а также рынка ипотеки и жилищного строительства.

Эмитент не производил на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо приобретения закладных и формирования ипотечного покрытия для выпуска Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б». Ипотечное покрытие сформировано в полном соответствии с требованиями законодательства об ипотечных ценных бумагах.

Обслуживание включает в себя контроль за состоянием покрытия, сбор, аккумулирование и передачу платежей по закладным, включенным в покрытие, обращение взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения заемщиками своих обязательств по закладным (при необходимости) и иные подобные мероприятия.

Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б».

##### Ликвидность банковского сектора

Сложившаяся в 2014 году макроэкономическая ситуация вынуждала Банк России неоднократно повышать ставки, по которым предоставляется ликвидность банковскому сектору. К концу года однодневная ставка межбанковского рынка MIA CR достигала пиковых значений в 28,3%, а объемы заимствований у Банка России за 11 месяцев 2014 года выросли на 50,6% и составили 16,5% от задолженности по кредитам предприятиям и населению. Ограниченные возможности банков по наращиванию кредитных портфелей (на конец октября 2014 г. отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска, снизилось до 12,2%, что является

минимальным значением с 2005 года) в сочетании со снижением спроса на кредитные продукты ведут к сокращению прибыли, особенно по высокорисковым необеспеченным кредитам, что увеличивает риски нарастания проблем в банковском секторе, в первую очередь накопленных ранее кредитных рисков, и дальнейшего сокращения спроса на кредиты вследствие ужесточения условий кредитования.

Следует отметить, что ипотечное жилищное кредитование остается одним из основных источников роста банковского кредитования. Объемы выдачи потребительских (не ипотечных) кредитов за 11 месяцев 2014 г. снизились на 6,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как объемы выдачи ипотечных кредитов выросли на 30%. Более того, в отличие от стабильно высокого качества ипотечных активов, задолженность по потребительским (не ипотечным) кредитам с просроченными платежами свыше 90 дней составила 10,8% от всей задолженности по потребительским кредитам (увеличившись с начала года в 1,5 раза), что является существенным фактором снижения прибыльности лидеров розничного кредитования.

Длительное сохранение высокой стоимости фондирования в сочетании со снижением спроса на банковские продукты приведет к снижению объемов кредитования, в том числе ипотечного.

#### Условия предоставления ипотечных кредитов.

Данные Банка России по состоянию на 01.12.2014 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение ноября, составил 12,6%, что на 0,7 п.п. выше уровня ноября 2013 года. Однако в связи с резким ростом стоимости фондирования в конце 2014 года активные участники рынка уже повысили ставки по ипотеке до 15-20% годовых и ужесточили условия предоставления кредитов (повысили минимальный первоначальный взнос, отмены или возможности получения кредита без предоставления справки о доходах, снизили максимальную долю платежа в доходах)

С целью повышения эффективности реализации мер государственной поддержки отдельных категорий граждан во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" ОАО «АИЖК» реализует программы предоставления ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий граждан на специальных условиях.

#### Уровень и динамика доходов населения.

По данным Росстата, уровень безработицы в России продолжает оставаться на низком уровне: в ноябре 2014 года значение данного показателя составило 5,2%, что на 0,2 п.п. ниже уровня соответствующего периода прошлого года. Такой уровень безработицы, по оценкам Эмитента, не оказывает критического влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства.

Кроме того, в 2014 году продолжился рост реальной среднемесячной начисленной заработной платы, составивший +1,3% по сравнению 2013 годом (в 2013 году в целом рост составил +5,6% к 2012 году). Однако по итогам 2014 года Росстатом было зафиксировано прекращение роста реальных располагаемых денежных доходов (-1% к 2013 г. по сравнению с +4,0% по итогам 2013 г. к 2012 г.).

В краткосрочной перспективе Эмитент оценивает риск резкого снижения реальных доходов населения как умеренный. Вместе с тем, ожидаемое прекращение экономического роста и рост инфляции вследствие удешевления рубля увеличивают вероятность снижения реальных доходов населения и роста уровня безработицы. Так, уровень безработицы в конце 2014 года уже начал демонстрировать тенденцию к росту: в ноябре (5,2%) он на 0,3 п.п. выше уровня III квартала.

Важно отметить, что негативное влияние на платежеспособность ипотечных заемщиков может оказывать увеличение общей задолженности населения по потребительским кредитам, в том числе увеличение задолженности ипотечных заемщиков по прочим кредитам (помимо ипотеки). К концу III квартала доля всех платежей по кредитам в совокупных доходах населения достигла 20%, увеличившись в 1,7 раза по сравнению с 2010 годом).

#### Цены на жилье и их динамика.

После длительной стагнации 2009-2011 годов цены на жилье в России перешли к росту. 2012 год стал первым периодом с начала 2009 года, когда темпы роста цен на жилье превысили инфляцию. Это произошло и на первичном, и на вторичном рынке – прирост цен в 2012 году составил 10,7% и 12,8% соответственно (IV квартал 2012 к IV кварталу 2011) (инфляция за тот же период составила 6,6%). В 2013 году рост цен на жилье соответствовал инфляции: на первичном рынке цены выросли на 6,7% по сравнению с соответствующим периодом 2012 года, а на вторичном – на 7,8%, при росте потребительских цен на 6,7% за тот же период. По итогам 9 месяцев 2014 года цены на рынке жилья выросли на 5,5% и 4,8% на первичном и вторичном рынках соответственно, при этом индекс потребительских цен за этот период составил 7,2%.

Отметим, что строительная отрасль является одной из наиболее пострадавших от кризиса 2008-

2009 гг. Первые признаки восстановления жилищного строительства стали заметны только в конце 2010 – начале 2011 гг. В 2012 году объемы строительства продолжили медленный рост: за год введено 65,7 млн кв. метров жилья, что составило 105,5% к уровню 2011 года. Следует отметить, что объем ввода индустриального жилья в 2012 году вырос на 5,3% по сравнению с 2011 годом (с 35,6 млн кв. м до 37,5 млн кв. м).

В 2013 году тенденция к росту объемов строительства жилья продолжилась: согласно данным Росстата, в 2013 году было введено 70,5 млн кв. метров жилья. Такие объемы ввода жилья являются рекордными с 1989 года, и на 7,2% превышают уровень 2012 года.

По итогам года ввод нового жилья составил 81 млн квадратных метров (+15% к 2013 г.), что стало абсолютным рекордом по вводу жилья за всю историю наблюдений в России (включая РСФСР в составе СССР). Одним из основных драйверов жилищного строительства стал рост числа ипотечных сделок, объемов выдаваемой ипотеки и кредитов, выданных девелоперам.

Продолжающийся рост количества договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов (+72% за 9 месяцев 2014 г. к соответствующему периоду 2013 г.) также стимулирует развитие жилищного строительства. Однако, в условиях роста вероятности вступления экономики в рецессию, это увеличивает риски возникновения проблем у застройщиков с исполнением принятых на себя обязательств и, как следствие, риски роста объемов незавершенного (приостановленного) жилья.

Таким образом, растущий объем строительства абсорбировал платежеспособный спрос населения, поддерживаемый за счет ипотеки, что, в свою очередь, привело к достаточно гармоничному развитию жилищного рынка. По итогам 9 месяцев 2014 года номинальные цены на жилье выросли на 5,2% по сравнению с соответствующим периодом 2013 года, в то время как среднедушевые денежные доходы населения увеличились на 7,2%.

При этом уровень дефолтов по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия по облигациям Эмитента, остается на невысоком уровне. Защита владельцев облигаций Эмитента дополнительно обеспечена за счет существенного избыточного спреда в структуре сделки, денежного резерва, а также предусмотренной субординации выпусков. В целом влияние данного фактора, по мнению Эмитента, незначительно.

По причине специфики деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствия у Эмитента существенных обязательств в иностранной валюте, фактор влияния изменения курсов иностранных валют, а также изменения валютного регулирования, является крайне незначительным.

В случае возникновения факторов (рисков), связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России, а также факторов (рисков), связанных с колебаниями мировой экономики Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Действия, предпринимаемые Эмитентом, и действия, которые Эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий.

В целях обеспечения эффективного обслуживания ипотечного покрытия для целей обращения и погашения Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» в интересах их владельцев Эмитентом привлечены специализированные организации, обладающие высокой профессиональной репутацией, которые оказывают ему услуги на основании заключенных долгосрочных договоров.

Прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий.

Эмитент считает, что указанные в настоящем разделе и п.2.4. настоящего ежеквартального отчета факторы и условия будут действовать до момента полного погашения Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б».

Способы, применяемые Эмитентом, и способы, которые Эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность Эмитента.

**Риски (негативный эффект факторов и условий деятельности), связанные с указанной деятельностью и мероприятия, предпринимаемые Эмитентом, и действия, которые Эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий описаны в п. 2.4. настоящего ежеквартального отчета.**

Существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.

**Характер деятельности Эмитента не позволяет указать на существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.**

Существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения Эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний отчетный период, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов).

*Характер деятельности Эмитента не позволяет указать на существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на деятельность Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.*

#### **4.6.2. Конкуренты эмитента**

Основные существующие и предполагаемые конкуренты Эмитента по основным видам деятельности, включая конкурентов за рубежом:

*Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием Эмитента. Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем предложения на фондовом рынке ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества эмитентов таких облигаций расцениваются Эмитентом как позитивные. Увеличение числа выпусков будет способствовать дальнейшему развитию соответствующего сегмента фондового рынка.*

Перечень факторов конкурентоспособности Эмитента с описанием степени их влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг):

*Эмитент не производит никаких видов продукции, не осуществляет каких-либо работ и не оказывает какие-либо услуги. В связи с этим, факторы конкурентоспособности не приводятся.*

### **V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента**

#### **5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента**

*Структура органов управления Эмитента в соответствии с уставом Эмитента:*

- *общее собрание акционеров Общества;*
- *управляющая организация (единоличный исполнительный орган).*

*В соответствии с п. 7.3. Устава в Эмитенте не создается совет директоров. Функции совета директоров Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Общества. Коллегиальный исполнительный орган (правление, дирекция) также не предусмотрен Уставом Эмитента.*

*В соответствии с п. 8.1 Устава Эмитента к компетенции общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:*

- *внесение изменений и дополнений в устав Общества или утверждение устава Общества в новой редакции;*
- *ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;*
- *определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;*
- *увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;*
- *уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;*
- *принятие решения о заключении договора с Управляющей организацией и досрочное прекращение ее полномочий;*
- *избрание членов ревизионной комиссии Общества и досрочное прекращение их полномочий;*
- *утверждение аудитора Общества;*



- утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
- определение порядка ведения общего собрания акционеров Общества;
- дробление и консолидация акций Общества;
- принятие решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных Законом об акционерных обществах;
- принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных Законом об акционерных обществах;
- утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
- выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
- решение иных вопросов, предусмотренных законодательством Российской Федерации и уставом;

*В соответствии с п. 8.4 Устава Эмитента в связи с отсутствием в Эмитенте совета директоров общее собрание акционеров также:*

- принимает решение о размещении Обществом облигаций с ипотечным покрытием;
- утверждает решение о выпуске облигаций с ипотечным покрытием;
- определяет цену (денежную оценку) имущества, цену размещения или порядок ее определения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом об акционерных обществах;
- принимает решение об использовании резервного фонда и иных фондов Общества;
- принимает решение о заключении договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества со специализированной бухгалтерской организацией и досрочном прекращении ее полномочий;
- принимает решение о заключении договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия и досрочном прекращении его полномочий;
- утверждает регистратора Общества и условия договора с ним, а также расторгает договор с ним;
- утверждает внутренние документы Общества, не предусмотренные подпунктом 8.1.14. устава;
- определяет размер оплаты услуг аудитора;
- принимает решение о заключении (расторжении) договора с аудиторской организацией;
- принятие решения о заключении сделки по привлечению Обществом кредитов (займов);
- принятие решения о заключении договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации, внесении изменений в договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации, которой передаются или переданы полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента;
- принятие решения о заключении договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета со специализированной организацией, которой передается или передано ведение бухгалтерского учета ипотечного агента, и внесении изменений в указанный договор;

- принимает решения по иным вопросам, отнесенным Законом об акционерных обществах к компетенции совета директоров.

*В соответствии с п. 8.5 Устава Эмитента вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Управляющей организации.*

*Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента в соответствии с п. 7.1 Устава и Законом об ипотечных ценных бумагах осуществляет Управляющая компания.*

*В соответствии с п. 9.5 Устава Эмитента Управляющая организация:*

- без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы в Российской Федерации и за ее пределами в отношениях с третьими лицами;
- представляет Общество в российских арбитражных судах, судах общей юрисдикции, третейских судах и арбитражах, а также международных коммерческих арбитражах и иностранных судах;
- совершает сделки от имени Общества и управляет денежными средствами и иным имуществом Общества в пределах, установленных законодательством Российской Федерации, включая Закон об ипотечных ценных бумагах, и уставом, при этом сделки, совершенные Управляющей организацией от имени Общества с соблюдением требований, установленных уставом и законодательством Российской Федерации, создают, изменяют и прекращают гражданские права и обязанности для Общества;
- имеет право первой подписи под финансовыми документами и иными документами Общества;
- выдает доверенности от имени Общества;
- подписывает договор с регистратором Общества;
- принимает решение о проведении Общего собрания акционеров, утверждает его повестку и созывает Общее собрание акционеров в соответствии с Уставом и применимым законодательством Российской Федерации, осуществляет сопровождение проведения Общего собрания акционеров, включая подготовку и оформление всех необходимых документов и решений;
- организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества;
- на основании и в соответствии с решением о выпуске облигаций принимает решение о дате начала размещения облигаций, о размере процента (купона) по облигациям, утверждает отчет об итогах выпуска облигаций, уведомление об итогах выпуска облигаций, а также совершает иные действия, связанные с выпуском облигаций их размещением, обращением и исполнением обязательств Общества по ним в рамках своих полномочий;
- осуществляет подготовку и раскрытие сообщений (информации, документов) в отношении Общества и Облигаций (включая организацию публикации информации на сайте Общества, периодических печатных изданиях, а также опубликование информации в ленте новостей), в соответствии с применимым законодательством, решениями о выпуске Облигаций, требованиями уполномоченных государственных органов или правилами соответствующей фондовой биржи, а также предоставляет указанные сообщения (информацию, документы) в соответствующие организации и государственные органы, включая соответствующую фондовую биржу и депозитарий Облигаций;
- обеспечивает организацию ведения бухгалтерского и налогового учета и отчетности Общества
- открывает и закрывает счета Общества в банках, специализированных реестрах, депозитариях и иных организациях;
- предоставляет Обществу юридический адрес по месту нахождения Управляющей организации (место нахождения Общества определяется местом нахождения Управляющей организации).

- *подготавливает и предоставляет в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц сведения о фактах деятельности (в том числе о стоимости чистых активов) Общества*
- *выполняет иные функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, в соответствии с договором, заключенным между Обществом и Управляющей организацией, уставом и законодательством Российской Федерации.*

*Управляющая организация принимает решения по вопросам, отнесенным к ее компетенции, в интересах Общества и по собственному усмотрению с учетом норм действующего законодательства, включая Закон об ипотечных ценных бумагах.*

*Управляющая организация не вправе вести бухгалтерский учет Общества.*

*Сведения о наличии кодекса корпоративного поведения (управления) эмитента либо иного аналогичного документа: кодекс корпоративного поведения (управления) или иной аналогичный документ Эмитентом не принят.*

*Сведения о наличии внутренних документов эмитента, регулирующих деятельность органов управления Эмитента: внутренние документы Эмитента, регулирующие деятельность его органов управления, отсутствуют.*

*Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещен полный текст действующей редакции устава эмитента и внутренних документов, регулирующих деятельность органов эмитента:*

*<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902;>*

*<http://ipagentsoyuz1.ru>*

## **5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента**

### **5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента**

*Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Уставом*

### **5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента**

*Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации*

Сведения об управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Тревеч Корпоративный Сервис - Управление"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ТКС - Управление"**

Основание передачи полномочий: **Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от «21» марта 2014 г.**

Место нахождения: **Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А**

ИНН: **7703697243**

ОГРН: **1097746168850**

Телефон: **+7 (499) 286 20 31**

Факс: **+7 (499) 286 20 36**

Адрес электронной почты: **kiseleva@trewetch-group.ru**

Сведения о лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами

**Указанная лицензия отсутствует**

Состав совета директоров управляющей организации

**Совет директоров не предусмотрен Уставом**

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

ФИО: **Качалина Татьяна Валентиновна**

Год рождения: **1968**

Образование:

**высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
17.03.2009	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Председатель Правления
17.03.2009	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Председатель Правления
12.08.2009	По настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис - Учет»	Генеральный директор
02.11.2009	По настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Ласета Партнерс»	Заместитель Генерального директора
30.11.2009	По настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис - Управление»	Генеральный директор
31.12.2009	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	Председатель Попечительского совета
08.07.2011	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	Председатель Правления
10.08.2011	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	Председатель Правления
10.08.2011	По настоящее время	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	Председатель Правления
29.10.2013	По настоящее время	Штихтинг Союз I	Директор
27.02.2014	По настоящее время	Штихтинг ТатФонд I	Директор
23.06.2014	По настоящее время	Штихтинг АИЖК I	Директор
23.06.2014	По настоящее время	Штихтинг АИЖК II	Директор
02.09.2014	По настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич-Учет»	Генеральный директор
11.09.2014	По настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич-Управление»	Генеральный директор

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

**Лицо указанных долей не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведений о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведений о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации  
*Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен*

### 5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента

*Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен*

### 5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов управления (за исключением физического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управления эмитента). Указываются все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и (или) компенсации расходов, а также иные имущественные представления:

Управляющая организация

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2014
Вознаграждение за участие в работе органа управления	700 613,20
Зарботная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации расходов	186 890,11
Иные виды вознаграждений	
ИТОГО	887 503,31

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:

*В соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 21.03.2014 года б/н, сторонами которого являются Эмитент и Управляющая организация, и дополнительным соглашением к указанному Договору за услуги, оказываемые Управляющей организацией, общество выплачивает:*

- ежеквартальное вознаграждение в размере 229 626 (двести двадцать девять тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей 25 копеек из расчета 918 505 (девятьсот восемнадцать тысяч пятьсот пять) рублей в год, не включая НДС. Ежеквартальное вознаграждение за первый Платежный период (с даты государственной регистрации Общества и до последнего дня платежного периода в 3 (три) календарных месяца, на который приходится дата начала размещения Облигаций), рассчитывается с применением корректирующего коэффициента 0,75, а также, учитывая, что первый платежный период может быть не равен кварталу, исходя из фактического количества дней в данном периоде.*
- фиксированное вознаграждение за услуги по ликвидации Общества в размере 52 500 рублей не включая НДС.*
- дополнительное вознаграждение из расчета почасовых ставок привлекаемых сотрудников Управляющей организации, составляющих от 2450 рублей до 7840 рублей, не включая НДС.*

### 5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

Полное описание структуры органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) и внутренними документами эмитента.

*Действующая у Эмитента система контроля финансово-хозяйственной деятельности (система внутреннего аудита) направлена на обеспечение доверия инвесторов к Эмитенту и органам его управления. Данная цель достигается путем решения следующих задач:*

- обеспечение эффективной и прозрачной системы управления у Эмитента;*
- предупреждение, выявление и ограничение финансовых и операционных рисков;*
- обеспечение достоверности финансовой информации, раскрываемой Эмитентом.*

*Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляется единоличным исполнительным органом, ревизором, а также независимой аудиторской организацией (Аудитором).*

*Эмитент является непубличным акционерным обществом и в ч. 3 ст. 66.3 Гражданского кодекса*

Российской Федерации и положений Устава в нем не избирается ревизионная комиссия (ревизор). Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Эмитента за год, а также во всякое время по инициативе ревизора, по решению общего собрания акционеров или по требованию акционера (акционеров) Эмитента, владеющих в совокупности не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Эмитента.

Порядок деятельности ревизора Эмитента определяется Положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием акционеров Эмитента (Протокол № 01/2014 (ГОДОВОЕ) от «26» июня 2014 г.). Текст данного Положения размещен в сети Интернет по адресам: <http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=34902&type=1>; <http://www.ipagentsoyuz1.ru/company-docs>.

Аудитор Эмитента осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Эмитента в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Эмитентом договора. Аудитор Эмитента утверждается общим собранием акционеров Эмитента.

Сведения о системе внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляет ревизор Эмитента. Служба внутреннего аудита в организационной структуре Эмитента отсутствует. Годовым общим собранием акционеров утверждены Правила внутреннего контроля и аудита (Протокол № 01/2014 (ГОДОВОЕ) от «26» июня 2014 г.). Текст данных Правил размещен в сети Интернет по адресам: <http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=34902&type=1>; <http://www.ipagentsoyuz1.ru/company-docs>.

Сведения о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

Положение по использованию информации о деятельности общества, о ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость ценных бумаг общества утверждено Годовым общим собранием акционеров (Протокол № 01/2014 (ГОДОВОЕ) от «26» июня 2014 г.). Текст данного Положения размещен в сети Интернет по адресам: <http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=34902&type=1>; <http://www.ipagentsoyuz1.ru/company-docs>.

## 5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *ревизионная комиссия*

ФИО: *Шомахов Павел Юрьевич*

Год рождения: *1976*

Образование:

*высшее экономическое*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
23.10.2006	26.11.2009	ОАО АКБ "Связь-Банк"	Руководитель направления отдела акций и производных финансовых инструментов Департамента Казначейство,
01.03.2010	26.11.2010	Мой Банк» (ООО)	Заместитель Начальника отдела клиентских операций Департамента операций на финансовом рынке
29.11.2010	по н.вр.	АКБ «СОЮЗ» (ОАО)	Заместитель директора департамента – Начальник управления операций на финансовых рынках Департамента Казначейство,

*Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

ФИО: **Мороз Ольга Борисовна**

Год рождения: **1986**

Образование:

**высшее экономическое**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
15.04.2009	11.08.2010	ОАО "УРАЛСИБ"	Главный экономист Дирекции контроля и расчетов с международными платежными системами
12.08.2010	по н.вр.	АКБ «СОЮЗ» (ОАО)	Главный менеджер Отдела долгового финансирования Управления операций на финансовых рынках Департамента Казначейство

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

**Лицо указанных долей не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

**Лицо указанных должностей не занимало**

В случае наличия у эмитента службы внутреннего аудита или иного органа контроля за его финансово-хозяйственной деятельностью, отличного от ревизионной комиссии эмитента, в состав которого входят более 10 лиц, информация, предусмотренная настоящим пунктом, указывается по не менее чем 10 лицам, являющимися членами соответствующего органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, включая руководителя такого органа.

**Создание и функционирование службы внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента, отличной от ревизионной комиссии Эмитента, находится в компетенции и в обязанностях ООО «ТКС – Управление» - управляющей организации Эмитента.**

**5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью. Указываются все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и (или) компенсации расходов, а также иные имущественные представления, которые были выплачены эмитентом за период с даты начала текущего года и до даты окончания

отчетного квартала:

Единица измерения: *руб.*

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *ревизионная комиссия*

Вознаграждение за участие в работе органа контроля

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2014
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации расходов	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	0

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:

*Таких соглашений нет. В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) ипотечный агент не вправе заключать возмездные соглашения с физическими лицами.*

#### **5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента**

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2014
Средняя численность работников, чел.	0
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период	0
Выплаты социального характера работников за отчетный период	0

*В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) Эмитент не имеет штата работников.*

#### **5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента**

*Эмитент не имеет обязательств перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале Эмитента.*

## **VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

### **6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента**

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания отчетного квартала: **2**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: **0**

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право



на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): *не применимо, т.к. в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения главы VII указанного закона, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.*

Дата составления списка лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров Эмитента: *не применимо, т.к. в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения главы VII указанного закона, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.*

Владельцы обыкновенных акций Эмитента, которые подлежали включению в такой список: *1*

Владельцы привилегированных акций Эмитента, которые подлежали включению в такой список: *1*

**6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций**

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций.

<b>Полное наименование:</b>		Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)
<b>Сокращенное наименование:</b>		Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)
<b>ОГРН</b>		Не применимо
<b>Идентификационный номер налогоплательщика:</b>	<b>номер</b>	Не применимо
<b>Номер регистрации в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама</b>		59097868
<b>Регистрационный номер юридического лица</b>		853316417
<b>Место нахождения:</b>		Схипол Бульвар 231, Башня В 5-й этаж, 1118BH, Схипол, Амстердам, Нидерланды(Schiphol Boulevard 231, Twr B, 5th floor, 1118BH Schiphol. Amsterdam. Netherlands)
<b>Размер доли акционера эмитента в уставном капитале эмитента:</b>		98 %
<b>Доля принадлежащих акционеру обыкновенных акций эмитента:</b>		100%
<b>Лица, контролирующие указанное лицо, а в случае отсутствия таких лиц – участники (акционеры), владеющие не</b>		отсутствуют

менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами обыкновенных акций указанного лица:

Лица, контролирующие указанное лицо или владеющие не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами обыкновенных акций указанного лица: отсутствуют

### **6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ('золотой акции')**

Сведения об управляющих государственными, муниципальными пакетами акций

*Указанных лиц нет*

Лица, которые от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования осуществляют функции участника (акционера) эмитента

*Указанных лиц нет*

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом ('золотой акции'), срок действия специального права ('золотой акции')

*Указанное право не предусмотрено*

### **6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента**

*Ограничений на участие в уставном (складочном) капитале эмитента нет*

### **6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций**

Составы акционеров (участников) эмитента, владевших не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее 5 процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании акционеров (участников) эмитента, проведенном за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года и до даты окончания отчетного квартала по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний

*Не применимо, т.к. в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения главы VII указанного закона, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.*

Дополнительная информация: *отсутствует.*

### **6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

*Указанных сделок не совершалось*

### **6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности**

*В ежеквартальном отчете Эмитента за 4 квартал информация, указанная в настоящем пункте, не раскрывается*

## **VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация**

### **7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента**

*В ежеквартальном отчете Эмитента за 4 квартал информация, указанная в настоящем пункте, не раскрывается.*

### **7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента**

*В ежеквартальном отчете Эмитента за 4 квартал информация, указанная в настоящем пункте, не раскрывается.*

### **7.3. Сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента**

*Эмитент не составляет сводную бухгалтерскую (консолидированную финансовую) отчетность.*

Основание, в силу которого эмитент не обязан составлять сводную (консолидированную) бухгалтерскую отчетность:

*Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ и на Эмитента не распространяется действие Методических рекомендаций по составлению и представлению сводной бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина РФ от 30.12.1996 № 112, в силу чего у него отсутствует обязанность составлять сводную бухгалтерскую отчетность.*

*На Эмитента не распространяется действие Федерального закона от 27.07.2010 г. № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности»:*

*а) Эмитент не является кредитной организацией; страховой организацией; негосударственным пенсионным фондом; управляющей компанией инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов; клиринговой организацией; федеральным государственным унитарным предприятием, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации; открытым акционерным обществом, акции которого находятся в федеральной собственности и перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации; организацией, ценные бумаги которой допущены к организованным торгам путем их включения в котировальный список;*

*б) Эмитент не имеет подконтрольных ему организаций;*

*в) Эмитент не осуществлял выпусков ценных бумаг.*

### **7.4. Сведения об учетной политике эмитента**

*Информация об учетной политике Эмитента для целей бухгалтерского учета и налогообложения на 2014 год приводится в Приложении № 1 к настоящему Ежеквартальному отчету.*

### **7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж**

*Эмитент не осуществляет экспорт продукции (товаров, работ, услуг)*

### **7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершеного финансового года**

Сведения о существенных изменениях в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала.

Содержание изменения (выбытие из состава имущества эмитента; приобретение в состав имущества эмитента): *приобретение в состав имущества Эмитента*

Вид и краткое описание имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: *денежные средства, предоставленные в рамках*

*кредитной линии отдельными траншами 12 сентября, 28 октября, 25 ноября, 04 декабря 2014 года на общую сумму 1 980 000 рублей.*

Основание для выбытия из состава (приобретения в состав) имущества эмитента и дата его наступления: *Договор кредитной линии № 084/2014-Р.Л00-00 от 12 сентября 2014 г.*

Дата наступления изменения: *04 декабря 2014 года.*

Балансовая стоимость выбывшего имущества, а в случае его возмездного отчуждения (приобретения) - также цена отчуждения (приобретения) такого имущества: *1 980 000 рублей.*

#### **7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

*Эмитент не участвовал/не участвует в судебных процессах, которые отразились/могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности, в течение периода с даты начала последнего завершенного финансового года и до даты окончания отчетного квартала*

### **VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах**

#### **8.1. Дополнительные сведения об эмитенте**

##### **8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента**

**Размер уставного капитала эмитента:**

10 000 (десять тысяч) рублей.

**Разбивка уставного капитала эмитента на обыкновенные и привилегированные акции:**

##### **Обыкновенные акции:**

**Количество обыкновенных акций:** 98 штук.

**Общая номинальная стоимость:** 9 800 рублей.

**Доля в уставном капитале:** 98 процентов.

##### **Привилегированные акции**

**Количество привилегированных акций:** 2 штуки.

**Общая номинальная стоимость:** 200 рублей.

**Доля в уставном капитале:** 2 процента.

*Величина уставного капитала, приведенная в настоящем пункте, соответствует учредительным документам Эмитента.*

*Акции Эмитента не обращаются за пределами Российской Федерации*

##### **8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента**

*Изменений размера уставного капитала за данный период не было.*

##### **8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента**

**Наименование высшего органа управления эмитента:** общее собрание акционеров Общества.

##### **Порядок уведомления акционеров о проведении собрания высшего органа управления эмитента:**

Каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, должно быть направлено письменное уведомление о проведении общего собрания акционеров и его повестке дня не позднее чем за 20 (двадцать) дней до даты его проведения. Сообщение о созыве общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, должно быть направлено не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты его проведения. Сообщения вручаются каждому из указанных в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, под роспись, направляются по факсу или электронной почте и должны содержать сведения, указанные в Законе об акционерных обществах.

##### **Лица (органы), которые вправе созывать (требовать проведения) внеочередного собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок направления (предъявления) таких требований:**

Решение вопроса о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня относится к компетенции единоличного исполнительного органа (управляющей организации) Общества. Внеочередное общее собрание акционеров Общества проводится по решению единоличного исполнительного органа (управляющей организации) на основании ее собственной инициативы,

требования ревизора Общества, аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 (десяти) процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

В требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

В случае если единоличный исполнительный орган (управляющая организация) не принимает решение о созыве внеочередного общего собрания акционеров в сроки, установленные Законом об акционерных обществах, или принимает решение отказать в его созыве, внеочередное общее собрание акционеров Общества может быть созвано органами и лицами, требующими его созыва.

**Порядок определения даты проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:**

Годовое общее собрание акционеров Общества проводится не ранее чем через 2 (два) месяца и не позднее чем через 6 (шесть) месяцев после окончания финансового года Общества. Общие собрания акционеров, проводимые помимо годового, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание акционеров Общества, созываемое по требованию ревизора Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера) Общества, являющихся владельцами не менее чем 10 (десяти) процентов голосующих акций Общества, должно быть проведено в течение 40 (сорока) дней с момента представления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров Общества.

**Лица, которые вправе вносить предложения в повестку дня собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок внесения таких предложений:**

Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 (двух) процентов голосующих акций Общества, вправе внести свои предложения в повестку дня годового общего собрания акционеров. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее 30 (тридцати) дней после окончания финансового года.

Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров Общества и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования), представивших их акционеров (акционера), количества и категории (типа), принадлежащих им акций, и должны быть подписаны акционерами (акционером).

Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов - имя и данные документа, удостоверяющего личность (серия и (или) номер документа, дата и место его выдачи, орган, выдавший документ), каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а также иные сведения о нем, предусмотренные уставом или внутренними документами общества. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров Общества может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

Единоличный исполнительный орган (управляющая организация) Общества обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня общего собрания акционеров Общества или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пяти дней после окончания установленного срока их подачи.

Мотивированный отказ в созыве внеочередного общего собрания акционеров Общества или отказ во включении в повестку дня собрания отдельных вопросов направляется инициаторам созыва внеочередного общего собрания акционеров Общества не позднее 3 (трех) дней с момента принятия соответствующего решения.

Решение об отказе во включении вопроса в повестку дня общего собрания акционеров Общества или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества, а также уклонение единоличного исполнительного органа (управляющей организации) Общества от принятия решения могут быть обжалованы в суд.

Единоличный исполнительный орган (управляющая организация) Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня общего собрания акционеров Общества, и формулировки решений по таким вопросам.

**Лица, которые вправе ознакомиться с информацией (материалами), предоставляемыми для подготовки и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок ознакомления с такой информацией (материалами):**

К информации (материалам), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров Общества, при подготовке к проведению общего собрания акционеров Общества, относятся годовая бухгалтерская отчетность, в том числе заключение аудитора, заключение ревизора Общества по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности, сведения о кандидатах в ревизоры Общества, счетную комиссию Общества, функции которой осуществляются профессиональным регистратором, проект изменений и дополнений, вносимых в устав Общества, или проект устава Общества в новой редакции, проекты внутренних документов Общества, проекты решений Общего собрания акционеров Общества, сведения о предлагаемом аудиторе Общества.

Указанная информация в течение 20 (двадцати) дней до даты проведения общего собрания акционеров Общества должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров Общества, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и иных местах, адреса

которых указаны в сообщении о проведении общего собрания акционеров Общества. Указанная информация должна быть доступна лицам, принимающим участие в общем собрании акционеров Общества, во время его проведения.

Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в общем собрании акционеров Общества, предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

**Порядок оглашения (доведения до сведения акционеров (участников) эмитента) решений, принятых высшим органом управления эмитента, а также итогов голосования:**

Решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Решения, принятые общим собранием акционеров, а также итоги голосования оглашаются на общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, или доводятся не позднее 10 (десяти) дней после составления протокола об итогах голосования в форме отчета об итогах голосования до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания акционеров.

#### **8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций**

*Указанных организаций нет.*

#### **8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом**

За отчетный квартал

Дата совершения сделки: *12.09.2014 г.*

Вид и предмет сделки: *Договор кредитной линии № 084/2014-РЛ00-00 от 12.09.2014.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: *Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (открытое акционерное общество) открывает Заемщику (Эмитенту) кредитную линию в размере 6 000 000 рублей, а Заемщик обязуется возвратить полученные в рамках кредитной линии кредиты и уплатить проценты (9% годовых) на них на условиях и в порядке, определенных Договором кредитной линии.*

*Кредитная линия имеет целевое назначение и предоставляется на следующие цели:*

- оплата государственной пошлины за регистрацию эмиссионной документации;*
- оплата вознаграждения за раскрытие информации;*
- оплата вознаграждения андеррайтера за размещение Облигаций;*
- оплата услуг по ведению реестра акционеров Заемщика;*
- оплата услуг за создание и поддержание интернет-сайта;*
- оплата услуг кредитных организаций за ведение счетов Заемщика;*
- оплата вознаграждения ММВБ за допуск к торгам и размещение Облигаций;*
- оплата услуг по аудиту отчетности Заемщика;*
- оплата услуг специализированного депозитария;*
- оплата услуг депозитария, осуществляющего централизованное хранение сертификатов ценных бумаг;*
- оплата услуг расчетного агента;*
- оплата услуг управляющей организации,*
- оплата услуг бухгалтерской организации и*
- возмещение расходов управляющей организации, понесенных до момента размещения ценных бумаг;*
- возмещение расходов бухгалтерской организации, понесенных до момента размещения ценных бумаг.*

Срок исполнения обязательств по сделке: *3 (Три) года, считая со дня выдачи первого транша (транш выдан 12.09.2014г.).*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Эмитент и Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (открытое акционерное общество);*

Размер сделки в денежном выражении: **6 000 000 рублей**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **42 857,14 %;**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **14 000 рублей в соответствии с бухгалтерской отчетностью эмитента по состоянию на 30.09.2014г.**

**Сделка является существенной сделкой.**

Иные сведения о сделке: **Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью. Сделка одобрена Решением №04 акционера, владеющего всеми голосующими акциями закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Союз-1» от 28.08.2014г. в соответствии с Уставом.**

Дата совершения сделки: **19.11.2014**

Вид и предмет сделки: **Договор кредитной линии № 108/2014-РЛ00-00 от 19.11.2014.**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (открытое акционерное общество) открывает Заемщику (Эмитенту) кредитную линию в размере 100 000 000 рублей, а Заемщик обязуется возвратить полученные в рамках кредитной линии кредиты и уплатить проценты (9% годовых) на них на условиях и в порядке, определенных Договором кредитной линии.**

**Кредитная линия имеет целевое назначение и предоставляется на следующие цели:**

- **формирование предусмотренного Решением о выпуске Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» резервного фонда специального назначения;**
- **формирование предусмотренного Решением о выпуске Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» резервного фонда на непредвиденные расходы.**

Срок исполнения обязательств по сделке: **07.02.2042 г.**

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Эмитент и Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (открытое акционерное общество);**

Размер сделки в денежном выражении: **100 000 000 рублей**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **714 285,71%**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **14 000 рублей в соответствии с бухгалтерской отчетностью эмитента по состоянию на 30.09.2014г.**

**Сделка является существенной сделкой**

Иные сведения о сделке: **Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью. Сделка одобрена Решением №07 акционера, владеющего всеми голосующими акциями закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Союз-1» от 17.11.2014г. в соответствии с Уставом Эмитента.**

Дата совершения сделки: **25.11.2014**

Вид и предмет сделки: **Договор о предоставлении поручительства от 25.11.2014**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **ОАО «АИЖК» («Поручитель») обязуется предоставить владельцам Облигаций класса «А» поручительство за исполнение Эмитентом обязательств по Облигациям класса «А» на условиях, предусмотренных Офертой Поручителя по Облигациям класса «А», а Эмитент обязуется оплатить стоимость услуг по предоставлению поручительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором о предоставлении поручительства.**

Срок исполнения обязательств по сделке:

**до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за Датой погашения Облигаций класса «А» или - если Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме до Датой погашения Облигаций класса**

*«А» – до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения последней Облигации класса «А».*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Эмитент (выгодоприобретатель) и ОАО «АИЖК» (поручитель);*

Размер сделки в денежном выражении: *не более 36 500 000 рублей*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *260 714,29%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *14 000 рублей в соответствии с бухгалтерской отчетностью эмитента по состоянию на 30.09.2014г.*

*Сделка является существенной сделкой*

Иные сведения о сделке: *Сделка не одобрялась, поскольку Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.*

дата совершения сделки (заключения договора): *14.10.2014 года.*

вид и предмет сделки: *Договор № 141-40/2995 от 14 октября 2014 года между Эмитентом и ЗАО «Интерфакс»;*

содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: *размещение сообщений о существенных фактах и иных сообщений Эмитента, подлежащих раскрытию в ленте новостей;*

срок исполнения обязательств по сделке: *договор действует до 14 октября 2015 года. Если за 30 дней до истечения срока ни от одной из сторон не поступило уведомление о прекращении договора, договор продлевается на следующий календарный год.*

стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Эмитент и ЗАО «Интерфакс» (распространитель информации)*

размер сделки в денежном выражении: *10 384 рублей, в том числе НДС;*

размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *74 %;*

стоимость активов эмитента на 30.09.2014 года - дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *14 000 рублей;*

иные сведения: *Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью;*

дата совершения сделки (заключения договора): *25.06.2014 г.;*

вид и предмет сделки: *приобретение Эмитентом прав на доменное имя <http://www.ipagentsoyuz1.ru>;*

содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: *приобретение Эмитентом прав на доменное имя <http://www.ipagentsoyuz1.ru>;*

срок исполнения обязательств по сделке: *договор действует до исполнения обязательств,*

стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Эмитент и Общество с ограниченной ответственностью "Регистратор доменных имен РЕГ.РУ";*

размер сделки в денежном выражении: *6 732 рубля.*

размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *48,0857%;*

стоимость активов эмитента на 30.09.2014 года - дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *14 000 рублей;*

иные сведения: *Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.*

дата совершения сделки (заключения договора): *19.11.2014 г.;*

вид и предмет сделки: *Договор купли-продажи закладных от 19.11.2014 года между Эмитентом (покупатель) и Акционерным Коммерческим Банком «Союз» (открытое акционерное общество) (продавец);*



содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **продавец обязуется передать в собственность покупателю (Эмитенту) закладные согласно перечню, являющемуся приложением к договору, а покупатель обязуется принять такие закладные и уплатить за них покупную цену в объеме и на условиях, установленных договором;**

срок исполнения обязательств по сделке: **закладные переходят в собственность покупателя в дату начала размещения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;**

стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Эмитент и Акционерный Коммерческий Банк «Союз» (открытое акционерное общество);**

размер сделки в денежном выражении: **не менее 3 500 000 000 рублей;**

размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **25 000 000%;**

стоимость активов эмитента на 30.09.2014 года - дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **14 000 рублей;**

иные сведения: **на дату окончания отчетного квартала сделка не была одобрена. Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.**

дата совершения сделки (заключения договора): **21 октября 2014 г.**

вид и предмет сделки: **Заключение Эмитентом с Закрытым акционерным обществом «Депозитарная компания «РЕГИОН» (Специализированный депозитарий) и Акционерным коммерческим банком «СОЮЗ» (открытое акционерное общество) (Предшествующий кредитор) Договора об оказании услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия № 16/IP от 21 октября 2014 года;**

содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **Специализированный депозитарий представляет Эмитенту, а также в определенной части, с учетом положений пункта 9.2 Договора, Предшествующему кредитору, следующие услуги: учет и хранение имущества (в том числе имущественных прав) предназначенного для включения в Ипотечное покрытие и/или составляющего Ипотечное покрытие; контроль за распоряжением Эмитентом и/или Предшествующим кредитором имуществом, составляющим Ипотечное покрытие; ведение Реестра.**

срок исполнения обязательств по сделке: **Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными лицами Сторон и действует до момента полного погашения всех выпусков Облигаций Эмитента и произведения Сторонами всех взаиморасчетов и передачи всех необходимых документов, если Договор не будет расторгнут или прекращен досрочно в случаях, установленных Договором;**

стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Эмитент, АКБ «СОЮЗ» (ОАО) (предшествующий кредитор) и ЗАО «Депозитарная компания «РЕГИОН»;**

размер сделки в денежном выражении: **не более 200 000 рублей в месяц;**

размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **1 428,57%;**

стоимость активов эмитента на 30.09.2014 года - дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **14 000 рублей;**

иные сведения: **на дату окончания отчетного квартала сделка не была одобрена. Эмитент является ипотечным агентом и в силу ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» к нему не применяются правила об одобрении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.**

#### **8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента**

**Эмитенту и/или ценным бумагам Эмитента кредитные рейтинги не присваивались.**

#### **8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента**

**1). Категория акций: обыкновенные;**

**номинальная стоимость каждой акции: 100 (сто) рублей;**

**количество акций, находящихся в обращении: 98 штук;**

**количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об**

итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае если в соответствии с Законом о РЦБ государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): 0 (ноль) штук;

количество объявленных акций: 0 (ноль) штук;

количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: 0 (ноль) штук;

количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: 0 (ноль) штук;

государственный регистрационный номер выпуска акций эмитента и дата его государственной регистрации: 1-01-82114-Н от 21 мая 2014 г.;

права, предоставляемые акциями их владельцам:

Согласно п. 4.5, 4.6 Устава Эмитента каждая обыкновенная акция Эмитента предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав. Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества имеют следующие права:

- право на участие в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- право на получение объявленных дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и уставом.

права акционера на получение объявленных дивидендов, а в случае, когда уставом эмитента предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определен размер дивиденда, - также об очередности выплаты дивидендов по определенному типу привилегированных акций: каждая обыкновенная акция Эмитента предоставляет ее владельцу право на получение объявленных дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

права акционера - владельца обыкновенных акций на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а в случае размещения привилегированных акций - права акционера - владельца привилегированных акций на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по вопросам его компетенции в случаях, порядке и на условиях, установленных в соответствии с законодательством об акционерных обществах: каждая обыкновенная акция Эмитента предоставляет ее владельцу право участвовать в общем собрании акционеров Эмитента с правом голоса по всем вопросам его компетенции;

права акционера - владельца привилегированных акций определенного типа на их конвертацию в обыкновенные акции или привилегированные акции иных типов и порядке осуществления такой конвертации (количестве, категории (типе) акций, в которые осуществляется конвертация, и иных условиях конвертации) в случае, когда уставом эмитента предусмотрена возможность такой конвертации: данная категория акций не является привилегированными акциями Эмитента;

права акционера на получение части имущества эмитента в случае его ликвидации, а в случае, когда уставом эмитента предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определена ликвидационная стоимость, - также об очередности выплаты ликвидационной стоимости по определенному типу привилегированных акций: каждая обыкновенная акция Эмитента предоставляет ее владельцу право на получение части имущества Эмитента в случае его ликвидации в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах и Уставом Эмитента;

иные сведения об акциях, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: отсутствуют.

2). Категория акций: привилегированные;

тип привилегированных акций: не определен

номинальная стоимость каждой акции: 100 (сто) рублей;

количество акций, находящихся в обращении: 2 (две) штуки;

количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае если в соответствии с Законом о РЦБ государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): 0 штук;

количество объявленных акций: 10 (десять) штук;

количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: 0 (ноль) штук;

количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации

**размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента:** 0 (ноль) штук;

**государственный регистрационный номер выпуска акций эмитента и дата его государственной регистрации:** 2-01-82114-Н от 21.05.2014г;

**права, предоставляемые акциями их владельцам:**

Согласно п. 4.7. Устава Эмитента каждая привилегированная акция Эмитента предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав. Акционеры - владельцы привилегированных акций Общества имеют следующие права:

- право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса при решении вопроса о ликвидации Общества, а также в иных случаях, установленных Законом об акционерных обществах;
- право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, наравне с владельцами обыкновенных акций Общества;
- право на получение части имущества Общества (ликвидационной стоимости привилегированных акций) в случае его ликвидации в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах и Уставом;
- право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право оказать Обществу целевую безвозмездную финансовую помощь в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности и достижения целей деятельности Общества как ипотечного агента; и
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Уставом.

**права акционера на получение объявленных дивидендов, а в случае, когда уставом эмитента предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определен размер дивиденда, - также об очередности выплаты дивидендов по определенному типу привилегированных акций:** каждая привилегированная акция Эмитента предоставляет ее владельцу право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Уставом Эмитента и иными документами Общества наравне с владельцами обыкновенных акций Общества;

**права акционера - владельца обыкновенных акций на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а в случае размещения привилегированных акций - права акционера - владельца привилегированных акций на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по вопросам его компетенции в случаях, порядке и на условиях, установленных в соответствии с законодательством об акционерных обществах:** каждая привилегированная акция Эмитента предоставляет ее владельцу право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса при решении вопроса о ликвидации Общества, а также в иных случаях, установленных Законом об акционерных обществах;

**права акционера - владельца привилегированных акций определенного типа на их конвертацию в обыкновенные акции или привилегированные акции иных типов и порядке осуществления такой конвертации (количестве, категории (типе) акций, в которые осуществляется конвертация, и иных условиях конвертации) в случае, когда уставом эмитента предусмотрена возможность такой конвертации:** не предусмотрено Уставом Эмитента;

**права акционера на получение части имущества эмитента в случае его ликвидации, а в случае, когда уставом эмитента предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определена ликвидационная стоимость, - также об очередности выплаты ликвидационной стоимости по определенному типу привилегированных акций:** каждая привилегированная акция Эмитента предоставляет ее владельцу право на получение части имущества Общества (ликвидационной стоимости привилегированных акций) в случае его ликвидации в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах и Уставом Общества;

**иные сведения об акциях, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:** отсутствуют.

### **8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента**

#### **8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены**

*Эмитент ранее не осуществлял выпуски эмиссионных ценных бумаг, все ценные бумаги которых погашены.*

#### **8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными**

**Облигации класса «А»**

Вид, серия (тип), форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг	Вид ценной бумаги: <b>облигации</b> Форма ценной бумаги: <b>документарные на предъявителя</b> Серия: <b>нет</b> Иные идентификационные признаки ценных бумаг: <b>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации класса «А»)), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.</b>
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска: <b>4-02-82114-Н</b> Дата государственной регистрации выпуска: <b>24.12.2014</b>
Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг	<b>Банк России</b>
Количество ценных бумаг выпуска	<b>3 091 852 (Три миллиона девяносто одна тысяча восемьсот пятьдесят две) штуки</b>
Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости или указание на то, что в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено	<b>3 091 852 000 (Три миллиарда девяносто один миллион восемьсот пятьдесят две тысячи) рублей</b>
Состояние ценных бумаг выпуска	<b>На дату окончания отчетного квартала облигации не были размещены, дата начала размещения не определена.</b>
Дата представления уведомления об итогах выпуска ценных бумаг \ государственной регистрации отчета об итогах выпуска	<b>-</b>
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций)	<b>108</b>
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска	<b>28.12.2041</b>

Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии)	<a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902</a> <a href="http://www.ipagentsoyuz1.ru">http://www.ipagentsoyuz1.ru</a>
--	--

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: *Нет*  
**Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет**  
**Ценные бумаги выпуска являются облигациями с обеспечением**

Сведения по облигациям с обеспечением:

Полное фирменное наименование и сокращенное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего (предоставляющего) обеспечение, либо указание на то, что таким лицом является эмитент	Полное фирменное наименование лица: <b>Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»</b> Сокращенное фирменное наименование: <b>ОАО «АИЖК или ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»</b> Место нахождения <b>117418, Россия, город Москва, ул. Новочеремушкинская, дом 69</b> ИНН: <b>7729355614</b> ОГРН: <b>1027700262270</b>
Вид предоставленного обеспечения	<b>поручительство</b>
Размер (сумма) предоставленного обеспечения	<b>Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен п. 1 Оферты Поручителя (п. 12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса "А")</b>
Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным (предоставляемым) обеспечением	<b>Обязательства Эмитента по выплате владельцам Облигаций класса "А" номинальной стоимости Облигаций класса "А", в том числе досрочному погашению Облигаций класса "А", и выплате купонного дохода по Облигациям класса "А", предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «А»</b>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем (предоставляющем) обеспечение по облигациям (при ее наличии)	<b><a href="http://www.rosipoteka.ru">www.rosipoteka.ru</a>, <a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263">www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263</a>.</b>
Иные сведения о предоставленном (предоставляемом) обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	нет

#### Облигации класса «Б»

Вид, серия (тип), форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг	Вид ценной бумаги: <b>облигации</b> Форма ценной бумаги: <b>документарные на предъявителя</b> Серия: <b>нет</b> Иные идентификационные признаки ценных бумаг: <b>неконвертируемые</b>
--	--

бумаг	<i>документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после обязательств Эмитента по Облигациям класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.</i>
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска: <b>4-01-82114-Н</b> Дата государственной регистрации выпуска: <b>16.12.2014</b>
Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг	<b>Банк России</b>
Количество ценных бумаг выпуска	<b>545 621 штука</b>
Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости или указание на то, что в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено	<b>545 621 000 рублей</b>
Состояние ценных бумаг выпуска	<b>На дату окончания отчетного квартала облигации не были размещены, дата начала размещения не определена.</b>
Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг	-
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций)	<b>На дату окончания отчетного квартала облигации не были размещены, дата начала размещения не определена.</b>
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска	<b>28.12.2041</b>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии)	<b><a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902</a> <a href="http://www.ipagentsoyuz1.ru">http://www.ipagentsoyuz1.ru</a></b>

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

**Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет**

*Облигации не являются облигациями с обеспечением*

#### **8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением**

Государственный регистрационный номер выпуска (идентификационный номер выпуска)	Дата государственной регистрации (дата присвоения идентификационного номера)
4-02-82114-Н	24.12.2014

*Договор поручительства, которым обеспечивается исполнение обязательств по облигациям, считается заключенным с момента возникновения у их первого владельца прав на облигации, при этом письменная форма договора поручительства считается соблюденной. В отчетном квартале облигации Эмитента еще не утверждены.*

Лицо, предоставившее банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением обязано раскрывать информацию в форме ежеквартального отчета, сообщений о существенных фактах, сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности: **Да**

Лицо, предоставившее банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, добровольно принимает на себя обязательство раскрывать информацию в форме ежеквартального отчета, сообщений о существенных фактах, сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности: **Нет**

По лицу, предоставившему банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, в приложении к ежеквартальному отчету дополнительно раскрываются сведения в объеме, предусмотренном разделами I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII ежеквартального отчета для эмитента ценных бумаг: **Нет**

Сведения о лице, предоставившем обеспечение

Полное фирменное наименование лица: **Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**

Место нахождения: **117418 Россия, Москва, Новочеремушкинская 69**

ИНН: **7729355614**

ОГРН: **1027700262270**

Вид предоставленного (предоставляемого) обеспечения: **поручительство**

Размер (сумма) предоставленного (предоставляемого) обеспечения: **Размер (сумма) предоставленного поручительства определяется как Объем Неисполненных Обязательств, как данный термин он определен Офертой Поручителя, приведенной Решением о выпуске Облигаций класса «А».**

Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным (предоставляемым) обеспечением:

**Обязательства Эмитента по выплате владельцам Облигаций класса "А" номинальной стоимости Облигаций класса "А", в том числе досрочному погашению Облигаций класса "А", и выплате купонного дохода по Облигациям класса "А", предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «А»**

Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем (предоставляющем) обеспечение по облигациям: **www.rosipoteka.ru, www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263.**

Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

**Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен п. 2.4 Оферты Поручителя (п. 12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса "А").**

##### **8.4.1. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием**

**Банком России зарегистрированы два выпуска жилищных облигаций с ипотечным покрытием на**

предъявителя – Облигации класса «А» и Облигации класса «Б». На дату окончания отчетного квартала Облигации класса «А» и Облигации класса «Б» не были размещены, дата начала размещения не была определена.

**а) Сведения о специализированном депозитарии (депозитариях), осуществляющем ведение реестра ипотечного покрытия:**

Учет и хранение имущества, составляющего Ипотечное покрытие, а также контроль за распоряжением этим имуществом осуществляются специализированным депозитарием - Закрытым акционерным обществом «Депозитарная компания «РЕГИОН» (далее также – «Специализированный депозитарий»).

**Сведения о Специализированном депозитарии:**

<b>Полное фирменное наименование:</b>	Закрытое акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»
<b>Сокращенное фирменное наименование:</b>	ЗАО «ДК РЕГИОН»
<b>ОГРН</b>	1037708002144
<b>ИНН</b>	7708213619
<b>Место нахождения:</b>	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2
<b>Адрес для направления почтовой корреспонденции:</b>	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2
<b>Номер лицензии на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов:</b>	22-000-0-00088
<b>Дата выдачи лицензии:</b>	13.05.2009
<b>Срок действия лицензии:</b>	без ограничения срока действия
<b>Орган, выдавший лицензию:</b>	ФСФР России
<b>Номер лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг:</b>	177-09028-000100
<b>Дата выдачи лицензии:</b>	04.04.2006
<b>Срок действия лицензии:</b>	без ограничения срока действия.
<b>Орган, выдавший лицензию:</b>	ФСФР России

**Государственные регистрационные номера выпусков облигаций, обеспеченных залогом ипотечного покрытия (покрытий), реестр которого (которых) ведет специализированный депозитарий:**

**Облигации класса «Б»:**

**Государственный регистрационный номер выпуска:** 4-01-82114-Н

**Дата государственной регистрации выпуска:** 16 декабря 2014 года.

**Облигации класса «А»:**

**Государственный регистрационный номер выпуска:** 4-02-82114-Н

**Дата государственной регистрации выпуска:** 24 декабря 2014 года.

**б) Сведения о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием.**

**Для Облигаций класса «А»:**

**Риск ответственности Эмитента перед владельцами Облигаций не страхуется.**

**Для Облигаций класса «Б»:**

**Риск ответственности Эмитента перед владельцами Облигаций не страхуется.**

**Страхуется риск ответственности Специализированного депозитария перед владельцами Облигаций класса «А» и владельцами Облигаций класса «Б».**

полное фирменное наименование специализированного депозитария	Закрытое акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»
сокращенное фирменное наименование специализированного депозитария	ЗАО «ДК РЕГИОН»
место нахождения специализированного депозитария	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
полное фирменное наименование страховой организации	Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах»



сокращенное фирменное наименование страховой организации	<i>ОСАО «Ингосстрах»</i>
место нахождения страховой организации	<i>117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2</i>
номер лицензии страховой организации на осуществление страховой деятельности	<i>С № 0928 77</i>
дата выдачи лицензии страховой организации на осуществление страховой деятельности	<i>20.07.2010</i>
срок действия лицензии страховой организации на осуществление страховой деятельности	<i>бессрочно</i>
орган, выдавший лицензию страховой организации на осуществление страховой деятельности	<i>Федеральная служба страхового надзора</i>
номер договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием	<i>433-400400/14</i>
дата заключения договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием	<i>15.07.2014</i>
дата вступления в силу договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием	<i>Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии или ее первого взноса. Страховая премия уплачивается в течение 5 банковских дней со дня подписания договора страхования.</i>
срок действия договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием	<i>с 15.07.2014 (при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном договором страхования) до 14.07.2015 включительно</i>
предполагаемое событие (события), на случай наступления которого осуществляется страхование риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием (страховой риск)	<p><i>1. Страхование от электронных и компьютерных преступлений:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществление операций с фальшивыми ценными бумагами, получение Страхователем поддельных документов;</li> <li>- гибель, уничтожение (в том числе по неосторожности, в результате допущенных ошибок, упущений, небрежности) или повреждение ценных бумаг в документальной форме ( в том числе закладных), документов, подтверждающих права требования на обеспеченные ипотекой обязательства, а также иных документов (ипотечных, лизинговых досье и пр.), переданных на хранение Страхователю и принадлежащие клиенту Страхователя или представителю клиента страхователя или иным третьим лицам, а также с утратой, (кражей, уничтожением или порчей) программных и технических средств, используемых Страхователем при осуществлении электронного взаимодействия, в результате пожара, залива жидкостью, а также противоправных действий или бездействий работников страхователя и внешних лиц, в т.ч. хищения/попытки хищения, умышленной порчи.</li> </ul> <p><i>2. Страхование имущественных интересов Страхователя, связанных с его обязанностью</i></p>

	<p>возместить убытки, причиненные третьим лицам (владельцам облигаций).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- непреднамеренные действия (ошибки, упущения, небрежности) сотрудников Страхователя, включая неисполнение или ненадлежащее исполнение ими своих служебных обязанностей;</li> <li>- сбои (отказы, нарушения работы) вычислительной техники, программного обеспечения, коммуникационного или иного оборудования, используемого Страхователем при осуществлении застрахованной деятельности;</li> <li>- частичная или полная утрата (гибель, повреждение) первичных документов Страхователя, в том числе документов на бумажном носителе, являющихся основанием для проведения операций в процессе застрахованной деятельности;</li> <li>- гибель, утрата (уничтожения, порчи, хищения) или повреждение ценных бумаг в документарной форме, в том числе закладных, документов, подтверждающих права требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, а также иных документов (ипотечные, лизинговые досье и пр.), переданных на хранение Страхователю в рамках застрахованной деятельности, в том числе в результате пожара, залива жидкостью, а также противоправных действий или бездействия работников Страхователя и Третьих лиц.</li> </ul> <p>3. Страхование рисков электронного документооборота (в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Страхователем своих функций (обязанностей) в качестве участника электронного документооборота и осуществлением электронного взаимодействия в рамках застрахованной деятельности в соответствии с нормативными актами):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- непреднамеренные действия (ошибки, упущения, небрежность) Страхователя (работников Страхователя), связанные с осуществлением электронного взаимодействия, включая неисполнение или ненадлежащее исполнение работниками Страхователя своих служебных обязанностей;</li> <li>- умышленные противоправные (мошеннические) действия или бездействия работников Страхователя, включая совершение действий с использованием поддельных (изготовленных в мошеннических целях дубликатов) или скопированных ключей электронной подписи, а также действий с целью уничтожения, копирования, изменения (искажения) данных, содержащихся в электронном документе;</li> <li>- умышленные противоправные (мошеннические) действия третьих лиц (включая других участников электронного взаимодействия), включая совершение действия с использованием поддельных (изготовленных в мошеннических целях дубликатов) или скопированных ключей электронной подписи, а также действий с целью уничтожения, копирования, изменения (искажения) данных, содержащихся в электронном документе;</li> <li>- ненадлежащее функционирование (сбои, отказы, нарушения в работе) средств криптографической защиты информации и иного аппаратно-программного обеспечения, используемого при осуществлении электронного взаимодействия;</li> <li>- риск утраты (кражи, уничтожения или порчи) программных и технических средств, используемых Страхователем при осуществлении электронного</li> </ul>
--	--

	<i>взаимодействия в результате хищения/попытки хищения, умышленной порчи, в т.ч. в результате пожара, залива жидкостью, а также противоправных действий или бездействий работников Страхователя и третьих лиц.</i>
размер страховой выплаты, которую страховая организация обязана произвести при наступлении страхового случая	<i>Не более 5 000 000 долларов США в отношении всех страховых случаев, произошедших в течение периода действия договора; не более 2 500 000 долларов США в отношении каждого страхового случая.</i>
иные условия договора страхования риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, которые указываются по усмотрению эмитента	<i>отсутствуют</i>

*в) Сведения о сервисных агентах, уполномоченных получать исполнение от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие облигаций. В случае если Эмитент облигаций с ипотечным покрытием намерен поручить или поручил получение исполнения от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие, другой организации (сервисному агенту), указываются следующие сведения о сервисном агенте:*

*Сервисным агентом Эмитента является Акционерный коммерческий банк «СЮЮЗ» (открытое акционерное общество).*

*Сведения о Сервисном агенте:*

*Полное фирменное наименование:*

*Акционерный коммерческий банк «СЮЮЗ»  
(открытое акционерное общество)*

*Сокращенное фирменное наименование:*

*АКБ «СЮЮЗ» (ОАО)*

*ОГРН:*

*1027739447922*

*ИНН:*

*7714056040*

*Место нахождения:*

*127055, г. Москва, ул. Сущевская, 27 стр.1*

*Основные функции сервисного агента в соответствии с договором, заключенным с Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием:*

*Сервисный агент обязуется за вознаграждение оказывать Эмитенту услуги по сервисному обслуживанию входящих в Ипотечное покрытие требований о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по Закладным, в частности:*

- осуществлять сбор и перечисление соответствующих поступлений;*
- предоставлять отчетность по обслуживанию;*
- взаимодействовать от имени Эмитента с должниками, судебными органами, а также органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по всем вопросам, связанным с исполнением обязательств по требованиям о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по Закладным, и*
- оказывать иные услуги.*

*В целях обеспечения непрерывности осуществления функций сервисного обслуживания закладных, включенных в состав Ипотечного покрытия, между Эмитентом и Открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – «Резервный сервисный агент») после утверждения Решения о выпуске облигаций, но до Даты начала размещения, будет заключен договор об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию, в соответствии с которым Резервный сервисный агент будет осуществлять функции сервисного агента в случае, если АКБ «СЮЮЗ» (ОАО) прекратит осуществлять такие функции в случаях, предусмотренных законом или Договором об оказании услуг по сервисному обслуживанию.*

*Сведения о Резервном сервисном агенте:*

*Полное фирменное наименование:*

*Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»*

*Сокращенное фирменное наименование:*

*ОАО «АИЖК» или ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»*

*ОГРН:*

*1027700262270*

*ИНН:*

*7729355614*

*Место нахождения:*

*Российская Федерация, 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, дом 69*

*Порядок раскрытия информации о назначении Эмитентом сервисных агентов и отмене таких назначений:*

*Раскрытие информации о назначении сервисных агентов и отмене таких назначений осуществляется путем опубликования сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа Эмитента, на заседании которого принято соответствующее решение:*

- *в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс» – не позднее 1 (одного) дня;*
- *на странице в сети Интернет по адресу <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34902>; <http://ipagentsoyuz1.ru> – не позднее 2 (двух) дней.*

*При этом публикация в сети Интернет осуществляется после публикации в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс».*

*г) Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием, обязательства по которым не исполнены.*

*По каждому сформированному Эмитентом ипотечному покрытию, обеспечивающему исполнение обязательств перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, выпуск которых зарегистрированна дату окончания отчетного квартала указывается следующая информация:*

- 1. государственные регистрационные номера выпусков (дополнительных выпусков) облигаций, обеспеченных залогом данного ипотечного покрытия, и даты их государственной регистрации:*

*Облигации класса «А»:*

*Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-82114-Н*

*Дата государственной регистрации выпуска: 24 декабря 2014 года.*

*Облигации класса «Б»:*

*Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-82114-Н*

*Дата государственной регистрации выпуска: 16 декабря 2014 года.*

- 2. размер ипотечного покрытия и его соотношение с размером (суммой) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, выраженный в той же валюте, что и валюта, в которой выражены обязательства по облигациям с ипотечным покрытием:*

<b>Размер покрытия, руб./иностранная валюта</b>	<b>Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, руб./иностранная валюта</b>	<b>Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, %</b>
<b>6 930 313 797,50</b>	<b>3 637 473 000,00</b>	<b>190,5255</b>

*3) сведения о размере и составе ипотечного покрытия:*

<b>Наименование показателя</b>	<b>Значение показателя</b>
<b>Суммарный размер остатков сумм основного долга обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, руб.</b>	<b>3 531 033 371,31</b>
<b>Отношение суммарной величины остатка основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, к суммарной рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение указанных требований, определенной независимым оценщиком (оценщиками), %</b>	<b>38,31</b>
<b>Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по обеспеченным ипотекой</b>	<b>12,99</b>

<b>требованиям, составляющим ипотечное покрытие: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых</b>	
<b>Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, мес</b>	<b>59</b>
<b>Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, мес</b>	<b>136</b>

Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок рассчитывается как значение, полученное путем суммирования размера текущей процентной ставки по каждому обеспеченному ипотекой требованию, умноженного на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, прошедших с даты заключения договора, из которого возникло каждое обеспеченное ипотекой требование, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, оставшихся до даты погашения по каждому обеспеченному ипотекой требованию, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

#### **4) сведения о структуре ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:**

##### **4.1) структура ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:**

<b>Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие</b>	<b>Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %</b>
<b>Обеспеченные ипотекой требования, всего в том числе: Обеспеченные ипотекой требования удостоверенные закладными</b>	<b>100</b>
<b>Требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительства недвижимого имущества</b>	<b>0</b>
<b>Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений</b>	<b>100</b>
<b>Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями</b>	<b>0</b>
<b>Ипотечные сертификаты участия</b>	<b>0</b>
<b>Денежные средства, всего в том числе:</b>	
<b>Денежные средства в валюте Российской Федерации</b>	<b>100</b>
<b>Денежные средства в иностранной валюте</b>	<b>0</b>
<b>Государственные ценные бумаги, всего в том числе</b>	<b>0</b>

<i>Государственные ценные бумаги Российской Федерации</i>	<i>0</i>
<i>Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации</i>	<i>0</i>
<i>Недвижимое имущество</i>	<i>0</i>

*4.2) структура составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой жилых помещений:*

<b>Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие</b>	<b>Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %</b>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего в том числе:</i>	<i>100</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах</i>	<i>100</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками</i>	<i>0</i>

*4.3) структура обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие:*

<b>Вид обеспеченных ипотекой требований</b>	<b>Количество обеспеченных ипотекой требований данного вида, штук</b>	<b>Доля обеспеченных ипотекой требований данного вида в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</b>
<i>Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего</i>	<i>2631</i>	<i>100</i>
<i>Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, учитываемые при расчете размера ипотечного покрытия, всего</i>	<i>2631</i>	<i>100</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, строительство которого не завершено, в том числе удостоверенные закладными</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, в том числе удостоверенные закладными</i>	<i>2631</i>	<i>100</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, в том числе удостоверенные закладными</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего</i>	<i>2631</i>	<i>100</i>
<i>Обеспеченные ипотекой</i>	<i>2631</i>	<i>100</i>

<i>требования, удостоверенные закладными</i>		
<i>Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

5) сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по видам правового основания возникновения у Эмитента облигаций с ипотечным покрытием прав на такое имущество:

<b>Вид правового основания возникновения у Эмитента прав на обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие</b>	<b>Доля в общем размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на обеспеченные ипотекой требования, права на которые возникли по данному виду правового основания, %</b>
<i>Выдача (предоставление) обеспеченных ипотекой кредитов или займов</i>	<i>0</i>
<i>Внесение в оплату акций (уставного капитала)</i>	<i>0</i>
<i>Приобретение на основании договора (договор уступки требования, договор о приобретении закладных, иной договор)</i>	<i>100</i>
<i>Приобретение в результате универсального правопреемства</i>	<i>0</i>

6) Сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, с точностью до субъекта Российской Федерации:

<b>Наименование субъекта Российской Федерации</b>	<b>Количество обеспеченных ипотекой требований, штук</b>	<b>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</b>
<i>Астраханская область</i>	<i>1</i>	<i>0,03%</i>
<i>Волгоградская область</i>	<i>67</i>	<i>2,71%</i>
<i>Вологодская область</i>	<i>5</i>	<i>0,25%</i>
<i>Воронежская область</i>	<i>24</i>	<i>0,43%</i>
<i>Иркутская область</i>	<i>150</i>	<i>4,93%</i>
<i>Калининградская обл.</i>	<i>11</i>	<i>0,41%</i>
<i>Кемеровская область</i>	<i>1</i>	<i>0,04%</i>
<i>Краснодарский край</i>	<i>125</i>	<i>6,92%</i>
<i>Красноярский край</i>	<i>241</i>	<i>10,59%</i>
<i>Ленинградская область</i>	<i>55</i>	<i>1,98%</i>
<i>Москва</i>	<i>76</i>	<i>5,91%</i>
<i>Московская область</i>	<i>84</i>	<i>5,19%</i>
<i>Нижегородская обл.</i>	<i>110</i>	<i>3,75%</i>
<i>Новосибирская область</i>	<i>9</i>	<i>0,35%</i>
<i>Омская область</i>	<i>50</i>	<i>1,13%</i>
<i>Оренбургская область</i>	<i>49</i>	<i>0,98%</i>
<i>Пермский край</i>	<i>38</i>	<i>1,92%</i>
<i>Республика Башкортостан</i>	<i>76</i>	<i>1,06%</i>

<i>Республика Татарстан</i>	<i>153</i>	<i>3,61%</i>
<i>Ростовская область</i>	<i>62</i>	<i>2,29%</i>
<i>Рязанская область</i>	<i>3</i>	<i>0,06%</i>
<i>Самарская область</i>	<i>202</i>	<i>5,48%</i>
<i>Санкт-Петербург</i>	<i>311</i>	<i>15,18%</i>
<i>Саратовская область</i>	<i>4</i>	<i>0,09%</i>
<i>Свердловская область</i>	<i>304</i>	<i>10,67%</i>
<i>Тверская область</i>	<i>2</i>	<i>0,14%</i>
<i>Томская область</i>	<i>98</i>	<i>3,58%</i>
<i>Тюменская область</i>	<i>91</i>	<i>3,52%</i>
<i>Удмуртская Республика</i>	<i>123</i>	<i>4,03%</i>
<i>Челябинская область</i>	<i>101</i>	<i>2,65%</i>
<i>Ямало- Ненецкий АО</i>	<i>1</i>	<i>0,01%</i>
<i>Ярославская область</i>	<i>4</i>	<i>0,11%</i>
<b>Итого</b>	<b>2 631</b>	<b>100,00%</b>

*7) Информация о наличии просрочек платежей по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие:*

<b>Срок просрочки платежа</b>	<b>Количество обеспеченных ипотекой требований, штук</b>	<b>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</b>
<i>До 30 дней</i>	<i>45</i>	<i>1,85</i>
<i>30 – 60 дней</i>	<i>6</i>	<i>0,23</i>
<i>60 – 90 дней</i>	<i>5</i>	<i>0,3</i>
<i>90 – 180 дней</i>	<i>3</i>	<i>0,2</i>
<i>Свыше 180 дней</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

#### **8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента**

*Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг Эмитента осуществляется регистратором:*

*полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор»;*

*сокращенное фирменное наименование: ЗАО «Компьютершер Регистратор»;*

*место нахождения: Российская Федерация, 12108, г. Москва, ул. Ивана Франко, 8*

*ИНН: 7705038503*

*ОГРН: 1027739063087*

*номер, дата выдачи, срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию: 10-000-1-00252, 6 сентября 2002 г., действует бессрочно, выдана ФСФР России;*

*дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента: 09.12.2014*

*- иные сведения о ведении реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: иные сведения отсутствуют.*



*В обращении не находятся документарные ценные бумаги Эмитента с обязательным централизованным хранением.*

*Сведения о депозитарии, осуществляющем централизованное хранение сертификатов Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б».*

<i>Полное фирменное наименование:</i>	<i>Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»</i>
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	<i>НКО ЗАО НРД</i>
<i>ИНН</i>	<i>7702165310</i>
<i>ОГРН</i>	<i>1027739132563</i>
<i>Место нахождения:</i>	<i>город Москва, улица Спартаковская, дом 12</i>
<i>Номер лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности:</i>	<i>№ 177-12042-000100</i>
<i>Дата выдачи лицензии:</i>	<i>19 февраля 2009 г.</i>
<i>Срок действия лицензии:</i>	<i>без ограничения срока действия</i>
<i>Орган, выдавший лицензию:</i>	<i>Центральный банк Российской Федерации</i>

**8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам**

*Вопросы, связанные с выплатой дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам, регулируются в частности следующими нормативными актами:*

- *Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» № 173-ФЗ от 10 декабря 2003 г. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;*
- *Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 1, № 146-ФЗ от 31 июля 1998 г. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, № 117-ФЗ от 05 августа 2000 г., с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22 апреля 1996 г. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон «О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)» № 86-ФЗ от 10 июля 2002 г. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07 августа 2001 г. № 115-ФЗ. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 9 июля 1999 г. № 160-ФЗ. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных иностранных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" с последующими изменениями и дополнениями; а также*
- *Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;*
- *Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;*
- *Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ;*
- *Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) от 30.12.2001 № 195-ФЗ;*

- *международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения;*
- *иные нормативные правовые акты Российской Федерации.*

#### **8.7. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента**

*В настоящем пункте представлено общее описание российских последствий по федеральным налогам, возникающим при осуществлении операций с размещаемыми эмиссионными ценными бумагами (Облигации класса «А» и Облигации класса «Б») и размещенными ценными бумагами - обыкновенными акциями Эмитента – ипотечного агента («Акции»), в том числе российские налоговые последствия, связанные с приобретением Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», получением процентного (купонного) дохода по ним, а также их реализацией (иным выбытием), и российские налоговые последствия, связанные с приобретением Акции, получением дивидендов по ним, а также их реализацией (иным выбытием).*

*Представленное далее описание не включает комментарии в отношении налоговых последствий, которые могут возникнуть для владельцев Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» и (или) Акции в связи с заключением сделок РЕПО, операций займа с данными ценными бумагами или в связи с заключением производных финансовых инструментов с использованием данных ценных бумаг.*

*Для целей настоящего пункта термин «Владелец – резидент» означает:*

- I. физическое лицо, фактически находящееся в Российской Федерации не менее 183 (ста восьмидесяти трех) календарных дней в течение 12 (двенадцати) следующих подряд месяцев (период нахождения физического лица в Российской Федерации не прерывается на периоды его выезда за пределы территории Российской Федерации для краткосрочного (менее 6 (шести) месяцев) обучения или лечения, а также для исполнения трудовых или иных обязанностей, связанных с выполнением работ (оказанием услуг) на морских месторождениях углеводородного сырья), и которое приобретает, владеет и продает Облигации класса «А», Облигации класса «Б» и/или Акции (далее – «Владелец – резидент (физическое лицо)»);*
- II. юридическое лицо, созданное и/ или учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также иностранное юридическое лицо или организация, действующая через постоянное представительство в Российской Федерации, приобретающая, владеющая и отчуждающая Облигации класса «А», Облигации класса «Б» и/или Акции (далее – «Владелец – резидент (юридическое лицо)»).*

*Начиная с 1 января 2015 года Владелец – резидентом (юридическом лицом) будут признаваться (1) юридические лица, созданные и/ или учрежденные в соответствии с законодательством Российской Федерации; (2) иностранные юридические лица или организации, действующие через постоянное представительство в Российской Федерации, приобретающие, владеющие и отчуждающие Облигации класса «А», Облигации класса «Б» и/или Акции; (3) иностранные организации, признаваемые налоговыми резидентами Российской Федерации в соответствии с применимым соглашением об избежании двойного налогообложения, для целей применения данного соглашения; а также (4) иностранные организации, местом фактического управления которыми признается Российская Федерация, если иное не предусмотрено применимым соглашением об избежании двойного налогообложения.*

*Под «Владельцами – нерезидентами» понимаются физические и юридические лица или организации, не подпадающие под определение «Владелец – резидент», приведенное выше (далее – «Владелец – нерезидент (физическое лицо)» и «Владелец – нерезидент (юридическое лицо)», соответственно). При этом, в случае, если в соответствии с положениями какого-либо соглашения об избежании двойного налогообложения, заключенного Российской Федерацией с другой страной, Владелец – резидент (физическое лицо) в целях применения данного соглашения будет признан налоговым резидентом этой другой страны, доход, выплачиваемый в пользу такого Владельца – резидента (физического лица) из источников в Российской Федерации, будет облагаться налогом на доходы физических лиц по стандартным ставкам, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации для Владельцев – резидентов (физических лиц), признаваемых таковыми на основании критериев, предусмотренных исключительно российским налоговым законодательством (без учета положений применимого соглашения об избежании двойного налогообложения).*

*Определения «Владелец – резидент» и «Владелец – нерезидент» в отношении физических лиц используются исходя из их буквального значения, как это следует из формулировок действующего российского налогового законодательства. На практике российские налоговые органы выражают мнение, что физическое лицо должно признаваться резидентом или нерезидентом в России в отношении всего календарного года; при этом, на наличие у физического лица статуса резидента России в течение конкретного календарного года не должна влиять длительность его пребывания в*

России в предыдущем или следующем календарном году.

Представленное далее описание общих налоговых последствий основано на положениях российского федерального налогового законодательства, действующих на дату окончания отчетного квартала с учетом изменений в такое законодательство, которые вступают в силу с 1 января 2015 года и предусмотрены федеральными законами, принятыми до даты окончания отчетного квартала. В данные положения налогового законодательства могут быть внесены дальнейшие изменения, которые на практике могут иметь обратную силу. В данном разделе не рассматриваются вопросы налогообложения, регулируемые региональным и муниципальным законодательством, а также актами других уровней государственной власти Российской Федерации.

Приведенное ниже описание не является полноценным анализом всех аспектов налогообложения, связанных с приобретением, владением и реализацией (иным выбытием) Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и/или Акций, включая особенности налогообложения, которые могут применяться для отдельных категорий налогоплательщиков и отдельных видов сделок и операций.

Анализ, представленный далее, также не содержит детальных комментариев в отношении возможности и порядка получения освобождения от налогообложения доходов по Облигациям класса «А», Облигациям класса «Б» и/или Акциям в соответствии с конкретными соглашениями об избежании двойного налогообложения, заключенными Российской Федерацией, а также налогового статуса и прав соответствующих владельцев полагаться на применимые соглашения. В данном разделе не рассматриваются налоговые последствия, возникающие для владельцев в других юрисдикциях (в том числе в юрисдикциях их налогового резидентства, если такими юрисдикциями не является Российская Федерация) в связи с приобретением, владением и реализацией (иным выбытием) Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и/или Акций, за исключением Российской Федерации. В настоящем разделе также не рассматриваются налоговые последствия, возникающие для конкретного владельца Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и/или Акций. Анализ, представленный далее, носит общий характер, и поэтому в данном разделе не рассматриваются какие-либо аспекты российского налогообложения, относящиеся к приобретению, владению и реализации (иному выбытию) Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и/или Акций их потенциальными владельцами с учетом конкретных обстоятельств их деятельности и владения Облигациями класса «А», Облигациями класса «Б» и/или Акциями.

Потенциальным владельцам Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и/или Акций рекомендуется получить консультацию у своих налоговых консультантов в отношении конкретных налоговых последствий, возникающих в связи с приобретением, владением, реализацией (иным выбытием) Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и/или Акций, а также получением купонного дохода по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б» и/или выплате дивидендов по Акциям в свете конкретных обстоятельств, характерных для таких владельцев.

Налогообложение доходов по размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента – Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б» (далее в этом пункте – «Облигации»)

#### Налогообложение физических лиц

##### Налогообложение при приобретении Облигаций

В определенных обстоятельствах приобретение Облигаций Владельцами – резидентами (физическими лицами) или Владельцами – нерезидентами (физическими лицами) может рассматриваться как налогооблагаемое событие в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации. В частности, в случае приобретения Облигаций по цене ниже предельной границы колебаний рыночной цены, рассчитанной в соответствии со специальным порядком определения рыночных цен ценных бумаг в целях налогообложения, разница между ценой приобретения и нижней границей рыночного интервала может признаваться материальной выгодой, подлежащей обложению налогом на доходы физических лиц.

Налог с дохода, исчисленного в порядке, описанном выше, может подлежать исчислению и удержанию налоговым агентом. Налоговым агентом в отношении дохода в виде материальной выгоды при приобретении ценных бумаг по цене ниже рыночной, в общем случае, признается организация, от которой или в результате отношения с которой физическое лицо-покупатель получил доход. Однако, ввиду того, получение дохода в виде материальной выгоды не связано с осуществлением налоговым агентом каких-либо денежных выплат налогоплательщику, как правило, налоговый агент не имеет возможности произвести удержание и уплатить налог на доходы физических лиц с указанного дохода. В этом случае на налогового агента возлагается обязанность проинформировать налоговые органы о невозможности удержания налога. На налогового агента также возлагается обязанность проинформировать налогоплательщика о невозможности удержания налога.

В случае, если налог на доходы физических лиц не был удержан налоговым агентом, владельцы Облигаций (физические лица) будут должны самостоятельно исчислить и уплатить налог на основании налоговой декларации, поданной в российские налоговые органы.

##### Налогообложение Владельцев – резидентов (физических лиц)

Доходы в виде материальной выгоды Владельцев – резидентов (физических лиц), исчисленные в описанном выше порядке, будут облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 13

(тринадцать) процентов.

*Налогообложение Владельцев – нерезидентов (физических лиц)*

Несмотря на то, что Налоговый кодекс Российской Федерации не содержит каких-либо положений в отношении порядка определения источника получения дохода физического лица в виде материальной выгоды, существуют определенные основания полагать, что такой доход может быть признан доходом, полученным из источников в Российской Федерации, если Облигации приобретаются «в России». На практике российские налоговые органы могут придерживаться различных подходов к определению источника получения материальной выгоды физическими лицами (включая место заключения сделки по приобретению Облигаций, место нахождения Эмитента или продавца и иные критерии).

Доходы в виде материальной выгоды Владельцев – нерезидентов (физических лиц), исчисленные в описанном выше порядке, могут облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 30 (тридцать) процентов.

При этом, в целом, порядок налогообложения дохода в виде материальной выгоды не установлен соглашениями об избежании двойного налогообложения. В этой связи на практике при данных обстоятельствах получение предварительных льгот на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения в отношении доходов в виде материальной выгоды представляется маловероятным.

*Налогообложение доходов владельцев Облигаций (физических лиц) от реализации Облигаций и процентного дохода по Облигациям*

Доходы владельцев Облигаций (физических лиц) от реализации Облигаций, а также в виде процентных выплат будут облагаться налогом на доходы физических лиц. При этом, сумма такого дохода может быть уменьшена на сумму документально подтвержденных фактически произведенных владельцами Облигаций (физическими лицами) расходов на приобретение, реализацию и хранение Облигаций (включая расходы, возмещаемые профессиональному участнику рынка ценных бумаг, биржевые сборы и т.д.), а также на сумму накопленного купонного дохода, уплаченного при приобретении Облигаций. Отнесение на расходы стоимости Облигаций должно осуществляться по методу ФИФО.

При получении дохода от реализации Облигаций (включая процентные (купонные) выплаты) от налогового агента, расчет и уплата суммы налога осуществляется налоговым агентом:

- доверительным управляющим, брокером, осуществляющим в интересах владельца облигаций (физического лица) операции с Облигациями на основании соответствующего договора доверительного управления, договора на брокерское обслуживание, договора поручения, договора комиссии или агентского договора;
- депозитарием, осуществляющим на основании соответствующего депозитарного договора выплату (перечисление) дохода по Облигациям, права по которым учитываются в таком депозитарии на дату, определенную в решении о выплате (об объявлении) дохода, а также по Облигациям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, как определено далее;
- доверительным управляющим, являющимся профессиональным участником рынка ценных бумаг на дату приобретения Облигаций, в отношении дохода, выплачиваемого владельцу Облигаций (физическому лицу) по Облигациям, учитываемым на лицевом счете или счете депо этого доверительного управляющего;
- Эмитентом – в отношении дохода по Облигациям, права по которым учитываются в реестре ценных бумаг.

При этом сумма дохода, подлежащая налогообложению, будет определяться как разница между суммой выплачиваемого дохода и документально подтвержденными расходами на приобретение, хранение и реализацию Облигаций при условии, что информация о данных расходах была доступна налоговому агенту. В случае если Облигации были приобретены вне отношений с налоговым агентом, налоговый агент может принять к вычету документально подтвержденные расходы, понесенные налогоплательщиком в отношении приобретения Облигаций, на основании заявления налогоплательщика.

Если на этапе приобретения Облигаций возник доход в виде материальной выгоды и был уплачен соответствующий налог, сумма материальной выгоды и сумма налога, уплаченного на этапе приобретения Облигаций, также подлежат включению в состав расходов при реализации Облигаций.

При невозможности полностью удержать исчисленную сумму налога налоговый агент определяет возможность удержания суммы налога до наступления более ранней даты из следующих дат: месяца с даты окончания налогового периода, в котором налоговый агент не смог полностью удержать исчисленную сумму налога; даты прекращения действия последнего договора, заключенного между владельцем Облигаций и налоговым агентом, при наличии которого налоговый агент осуществлял исчисление налога.

При невозможности удержать полностью или частично исчисленную сумму налога по факту прекращения срока действия последнего договора, который заключен между налогоплательщиком и налоговым агентом и при наличии которого последний осуществляет исчисление суммы налога, налоговый агент в течение одного месяца с момента возникновения этого обстоятельства в

письменной форме уведомляет налоговый орган по месту своего учета о невозможности указанного удержания и сумме задолженности налогоплательщика.

Сообщения о невозможности удержания суммы налога по итогам налогового периода направляются налоговым агентом в налоговые органы в срок до 1 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом.

В случае если налог не был (был не полностью) удержан налоговым агентом, владельцы Облигаций (физические лица) будут должны исчислить и уплатить налог самостоятельно на основании декларации, поданной ими в российские налоговые органы.

В случае если выплата дохода осуществляется депозитарием по Облигациям, которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета, в пользу физических лиц, осуществляющих (или в отношении которых осуществляются) права по таким ценным бумагам, ему, как налоговому агенту, должна быть предоставлена информация как указано далее в разделе «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на специальных счетах депозитарного учета».

В случае непредоставления (неполного/ несвоевременного предоставления) такой информации доходы по соответствующим ценным бумагам подлежат обложению налогом по ставке 30 (тридцать) процентов.

При этом неясно, возможно ли применение положений о подтверждении права на льготы по соглашению об избежании двойного налогообложения и возврате излишне удержанного налога посредством предоставления в налоговые органы соответствующих подтверждающих документов в отношении доходов по Облигациям, которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета.

При получении такого дохода от физического лица или организации, не являющейся налоговым агентом, налог исчисляется и уплачивается владельцами Облигаций (физическими лицами) самостоятельно на основании налоговых деклараций, поданных ими в российские налоговые органы.

**Налогообложение Владельцев – резидентов (физических лиц)**

Доходы от реализации Облигаций и доходы в виде процентных (купонных) выплат, полученные Владельцами – резидентами (физическими лицами), будут облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 13 (тринадцать) процентов.

При этом сумма процентного дохода по Облигациям, выплачиваемого в пользу Владельцев – резидентов (физических лиц), будет включаться в расчет общей суммы доходов Владельцев – резидентов (физических лиц), полученных по операциям с ценными бумагами, совершенным в течение одного налогового периода. Итоговая сумма дохода, полученного Владельцем – резидентом (физическим лицом) в связи с осуществлением им операций с ценными бумагами, включая суммы полученного по Облигациям и прочим ценным бумагам процентного дохода, будет подлежать обложению российским налогом на доходы физических лиц по ставке 13 (тринадцать) процентов.

При определенных обстоятельствах в целях расчета суммы налога на доходы физических лиц доходы и убытки, полученные Владельцами – резидентами (физическими лицами) в связи с осуществлением операций с Облигациями и иными ценными бумагами в течение одного налогового периода, могут быть зачтены друг против друга, что может повлиять на общую сумму налога на доходы физических лиц, подлежащего уплате Владельцем – резидентом (физическим лицом) в России за данный налоговый период.

В случае превышения суммы понесенных Владельцами – резидентами (физическими лицами) убытков от операций с Облигациями и иными обращающимися на организованном рынке ценными бумагами над суммой полученных ими в течение конкретного налогового периода доходов от операций с Облигациями и иными обращающимися на организованном рынке ценными бумагами, сумма превышения при определенных обстоятельствах может быть перенесена на 10 (десять) последующих налоговых периодов и зачтена против доходов, которые будут получены Владельцами – резидентами (физическими лицами) по операциям с Облигациями и иными обращающимися на организованном рынке ценными бумагами в будущих налоговых периодах.

При реализации Владельцем – резидентом (физическим лицом) Облигаций другому физическому лицу или при их реализации или погашении (включая частичное погашение) организацией, не признаваемой налоговым агентом, налог на доходы физических лиц должен быть исчислен и уплачен Владельцем – резидентом (физическим лицом) самостоятельно на основании налоговой декларации, подлежащей подаче им в российские налоговые органы в установленном российским законодательством порядке.

**Налогообложение Владельцев – нерезидентов (физических лиц)**

По общему правилу доходы Владельцев – нерезидентов (физических лиц) от реализации Облигаций, а также доходы в виде процентных (купонных) выплат будут подлежать обложению российским налогом на доходы физических лиц только в случае, если они получены из источников в Российской Федерации.

Процентные доходы Владельцев – нерезидентов (физических лиц) должны будут облагаться налогом на доходы физических лиц как полученные из российских источников.

Действующее российское законодательство не устанавливает порядок определения источника

получения дохода, и, в частности, признания Российской Федерации в качестве источника получения доходов в случае реализации ценных бумаг физическими лицами, за исключением того, что реализация ценных бумаг «в России» должна признаваться доходом от источников в Российской Федерации. В связи с тем, что в налоговом законодательстве также не содержится дополнительного указания в отношении того, как следует интерпретировать понятие «реализация в России», российские налоговые органы могут достаточно широко интерпретировать его на практике и применять различные критерии в целях определения того, какие операции осуществляются вне России и в России (включая место заключения сделки по реализации Облигаций, место нахождения Эмитента или продавца Облигаций и иные критерии).

В отсутствие ясного определения «источника в Российской Федерации» основанием для отнесения доходов от реализации Облигаций к доходам от источников в Российской Федерации может, в частности, являться тот факт, что Облигации размещаются российским эмитентом, а также что учет прав на Облигации будет вестись на территории Российской Федерации. Таким образом, доходы Владельцев – нерезидентов (физических лиц) от реализации Облигаций могут быть признаны доходами от источника в Российской Федерации, независимо от того, где произошла их реализация, и могут облагаться в России налогом по ставке 30 (тридцать) процентов.

При определенных обстоятельствах в целях расчета налога на доходы физических лиц доходы и убытки, полученные Владельцами – нерезидентами (физическими лицами) от реализации Облигаций и иных ценных бумаг (включая процентные (купонные) доходы, выплачиваемые по Облигациям) в течение одного налогового периода могут быть зачтены друг против друга, что может повлиять на общую сумму доходов Владельцев – нерезидентов (физических лиц), подлежащих налогообложению в России в течение данного налогового периода.

Возможно снижение ставки российского налога на доходы физического лица при применении положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (физических лиц). Однако на практике при данных обстоятельствах получение предварительного подтверждения права на применение соответствующих льгот представляется маловероятным (см. разделы «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета» и «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

**Налогообложение доходов от погашения (включая частичное погашение) Облигаций**

Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации, суммы погашаемой номинальной стоимости (включая частичное погашение) Облигаций должны признаваться доходом владельцев Облигаций (физических лиц) аналогично доходу от реализации Облигаций.

Доходы, получаемые владельцами Облигаций (физическими лицами) при полном погашении номинальной стоимости Облигаций, могут быть уменьшены на суммы расходов, связанных с их приобретением (включая стоимость приобретения Облигаций и прочие расходы, связанные с приобретением и владением данными Облигациями). Таким образом, у владельцев Облигаций (физических лиц) может возникать некоторый доход от погашения Облигаций в случае, если они были приобретены с дисконтом (на вторичном рынке) (в отношении порядка налогообложения дисконта см. раздел «Налогообложение доходов в виде дисконта, полученных при приобретении Облигаций на вторичном рынке»).

Согласно положениям Налогового кодекса Российской Федерации налог на доходы физических лиц должен рассчитываться и удерживаться при каждом случае частичного погашения номинальной стоимости Облигаций. Доход, подлежащий обложению налогом на доходы физических лиц, будет рассчитываться как разница между погашаемой частью номинальной стоимости Облигаций и расходами на приобретение Облигаций в доле, пропорциональной погашаемой части их номинальной стоимости. При этом налоговым законодательством напрямую не предусматривается возможность отнесения на расходы в периоде получения сумм частичного погашения номинальной стоимости Облигаций прочих расходов, связанных с приобретением и владением данными Облигациями, например, брокерских и депозитарных комиссий.

При осуществлении операций через налогового агента, расчет и уплата суммы налога при выплате доходов владельцам Облигаций (физическим лицам) в связи с погашением (частичным погашением) номинальной стоимости Облигаций осуществляется налоговым агентом: доверительным управляющим, брокером, осуществляющим на основании соответствующего договора доверительного управления, договора на брокерское обслуживание, договора поручения, договора комиссии или агентского договора выплату (перечисление) дохода владельцам Облигаций (физическим лицам).

В случае если налог на доходы физических лиц не был удержан/ был не полностью удержан налоговым агентом, владельцы Облигаций (физические лица) будут должны уплатить налог самостоятельно на основании поданной в российские налоговые органы декларации.

Потенциальным владельцам Облигаций рекомендуется проконсультироваться со своими налоговыми консультантами относительно особенностей налогообложения доходов при погашении (в том числе частичном погашении) Облигаций.

**Налогообложение Владельцев – резидентов (физических лиц)**

*Доходы Владельцев – резидентов (физических лиц) от погашения номинальной стоимости Облигаций (включая случаи частичного погашения), уменьшенные на соответствующие суммы расходов (как описано выше), будут облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 13 (тринадцать) процентов.*

*Налогообложение Владельцев – нерезидентов (физических лиц)*

*Доходы Владельцев – нерезидентов (физических лиц) от погашения номинальной стоимости Облигаций (включая случаи частичного погашения Облигаций), уменьшенные на соответствующие суммы расходов (как описано выше), будут облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 30 (тридцать) процентов.*

*Несмотря на то, что в целом ставка налога на доходы физических лиц (в т.ч. налога, удерживаемого у источника) может быть снижена (в ряде случаев вплоть до 0 (нуля) процентов) на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (физических лиц), на практике Владельцы – нерезиденты (физические лица) могут не получить предварительного подтверждения права на применение ими льгот по международному соглашению (см. раздел «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).*

*Налогообложение доходов в виде дисконта, полученного при приобретении Облигаций на вторичном рынке*

*По общему правилу в случае приобретения физическим лицом Облигаций по цене ниже предельной границы колебаний рыночной цены, такой доход будет подлежать обложению налогом на доходы физических лиц.*

*Порядок удержания и уплаты налога на доходы физических лиц в отношении сумм доходов в виде дисконта, полученных владельцами Облигаций (физическими лицами), будет аналогичен порядку, описанному выше в отношении удержания и уплаты налога на доходы физических лиц при осуществлении операций по реализации Облигаций и получению процентного (купонного) дохода (см. раздел «Налогообложение доходов владельцев Облигаций (физических лиц) от реализации Облигаций и процентного (купонного) дохода по Облигациям»).*

*Налогообложение юридических лиц*

*Налогообложение при приобретении Облигаций*

*Приобретение Облигаций Владельцами – резидентами (юридическими лицами) и Владельцами – нерезидентами (юридическими лицами) не должно приводить к возникновению каких-либо налоговых последствий в России.*

*Налогообложение процентного дохода по Облигациям*

*Налогообложение Владельцев – резидентов (юридических лиц)*

*Процентный доход по Облигациям, получаемый Владельцами – резидентами (юридическими лицами), будет подлежать обложению налогом на прибыль организаций по ставке 15 (пятнадцать) процентов. При этом, налог будет уплачиваться Владельцами – резидентами (юридическими лицами) самостоятельно на основании подаваемых ими в российские налоговые органы налоговых деклараций.*

*Процентный доход по Облигациям будет включаться в расчет налогооблагаемой базы по налогу на прибыль организаций, исчисляющих налог на прибыль по методу начисления, на конец месяца соответствующего отчетного периода, независимо от даты фактической выплаты процентного дохода.*

*Налогообложение Владельцев – нерезидентов (юридических лиц)*

*Процентный доход, выплачиваемый Владельцам – нерезидентам (юридическим лицам), будет признаваться доходом от источников в Российской Федерации и, соответственно, будет подлежать обложению российским налогом на доходы у источника выплаты.*

*При этом существует некоторая неопределенность в отношении ставки налога у источника, подлежащей применению при выплате процентного дохода по Облигациям. В соответствии со статьей 310 Налогового кодекса Российской Федерации, выплачиваемый иностранным юридическим лицам процентный доход по ценным бумагам, за исключением процентного дохода по государственным и муниципальным эмиссионным ценным бумагам, облагается по ставке 20 (двадцать) процентов. Вместе с тем, статья 284 Налогового кодекса Российской Федерации напрямую устанавливает, что доходы в виде процентов по облигациям с ипотечным покрытием подлежат обложению налогом на прибыль по специальной ставке 15 (пятнадцать) процентов. Соответственно, исходя из системного анализа норм действующего российского налогового законодательства, существуют определенные основания полагать, что к процентным доходам по Облигациям должна применяться ставка налога на доходы иностранных юридических лиц у источника выплаты в размере 20 (двадцать) процентов.*

*При выплате процентного дохода по Облигациям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, расчет и удержание налога у источника выплаты должны осуществляться на основании информации и согласно порядку, описанному в разделе «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета» далее.*

*В случае, если необходимая информация не будет предоставлена своевременно или будет предоставлена не в полном объеме, доходы по таким Облигациям будут подлежать обложению налогом у источника*

выплаты по ставке в размере 30 (тридцать) процентов, независимо от категории лица, получающего доход по ценным бумагам, и страны его налогового резидентства.

При получении требуемой информации у налогового агента должны быть основания для применения установленной российским законодательством соответствующей стандартной ставки налога у источника выплаты в размере 20 (двадцати) процентов, как было указано выше.

Применимая ставка налога у источника может быть снижена (в ряде случаев вплоть до 0 (нуля) процентов) на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения, заключенных между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (юридических лиц) (см. разделы «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета» и «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»). Применительно к процентным доходам, выплачиваемым по Облигациям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, основания для применения налоговых льгот, предусмотренных положениями применимых соглашений об избежании двойного налогообложения, возникнут только при условии получения депозитарием, признаваемым налоговым агентом, соответствующей информации (см. раздел «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета» далее).

Потенциальным владельцам Облигаций рекомендуется проконсультироваться со своими налоговыми консультантами относительно ставки и особенностей налогообложения процентного (купонного) дохода по Облигациям, а также особенностей применения положений соответствующих соглашений об избежании двойного налогообложения в отношении такого дохода.

**Налогообложение доходов от реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций**

**Налогообложение Владельцев – резидентов (юридических лиц)**

Доходы Владельцев – резидентов (юридических лиц) от реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций будут включаться в расчет налоговой базы по налогу на прибыль таких Владельцев – резидентов (юридических лиц). При этом на основании пункта 2 статьи 274 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база по операциям реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций должна будет определяться отдельно для сумм процентного дохода, полученных при реализации Облигаций, и сумм финансового результата от реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций.

Процентный доход по Облигациям, получаемый Владельцами – резидентами (юридическими лицами) при реализации (погашении или ином выбытии) Облигаций, за вычетом сумм накопленного процентного дохода, уплаченного при их приобретении, подлежит обложению налогом на прибыль по ставке 15 (пятнадцать) процентов. При этом в расчет данного дохода при реализации (погашении или ином выбытии) Облигаций не должны включаться суммы процентного (купонного) дохода и расхода, ранее учтенные при налогообложении.

Налогооблагаемая база в виде финансового результата по операциям реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций будет определяться как разница между ценой реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций, и документально подтвержденными расходами (включая стоимость приобретения Облигаций, а также прочие расходы, связанные с приобретением, хранением и реализацией Облигаций). Применимая ставка налога на прибыль в отношении доходов Владельцев – резидентов (юридических лиц) в виде финансового результата от реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций составит 20 (двадцать) процентов.

Цены приобретения и реализации Облигаций (при условии соблюдения критериев отнесения их к категории ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг для целей налогообложения) должны находиться в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок с Облигациями, зарегистрированными организатором торговли на рынке ценных бумаг на дату заключения договора на совершение соответствующих сделок (при отсутствии соответствующей информации на дату совершения сделки интервал цен определяется на дату ближайших торгов, состоявшихся в течение последних трех месяцев до дня совершения соответствующей сделки). В случае, если цена приобретения (реализации) Облигаций будет отклоняться в сторону превышения (понижения) от максимальной (минимальной) цены, расходы на приобретение (доходы от реализации) Облигаций будут определяться для целей налогообложения исходя из таких максимальных (минимальных) цен, соответственно.

Ценой приобретения и (или) реализации Облигаций (при условии их квалификации в качестве ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг), для целей налогообложения будет признаваться фактическая цена сделки при ее нахождении в интервале между минимальной и максимальной ценами, определенными исходя из расчетной цены Облигаций и предельного отклонения цен. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации, предельное отклонение цен рассчитывается как отклонение в размере 20 (двадцать) процентов в сторону повышения или понижения от расчетной цены. При этом, в случае реализации (приобретения) Облигаций по цене ниже минимальной (выше максимальной) цены, определенной исходя из расчетной цены Облигаций и предельного отклонения цен, в целях определения финансового результата для целей налогообложения будет приниматься



минимальная (максимальная) цена, определенная исходя из расчетной цены Облигаций и предельного отклонения цен. Порядок определения расчетной цены ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, установлен Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам Российской Федерации № 10-66/пз-н от 9 ноября 2010 года.

Отнесение на расходы стоимости Облигаций будет осуществляться в соответствии с методом ФИФО.

Российское налоговое законодательство устанавливает, что для Владельцев – резидентов (юридических лиц), не являющихся профессиональными участниками рынка ценных бумаг, налоговая база по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, должна определяться отдельно от налоговой базы по операциям с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, а также от налоговой базы по операционной деятельности. Таким образом, в случае отнесения Облигаций к категории ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг для целей налогообложения, убытки, полученные Владельцами – резидентами (юридическими лицами) от операций с Облигациями, смогут быть зачтены или перенесены на будущие налоговые периоды против прибыли от реализации, обмена или иного выбытия Облигаций и/или иных ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке. При получении Владельцами – резидентами (юридическими лицами) убытков от операций с Облигациями в случае квалификации Облигаций в качестве необращающихся ценных бумаг для целей налогообложения, такие убытки могут быть перенесены на будущие налоговые периоды и зачтены против прибыли, полученной Владельцами – резидентами (юридическими лицами) по операциям с Облигациями и/или иными необращающимися ценными бумагами в будущих налоговых периодах. Перенос убытка на будущее может осуществляться в течение 10 (десяти) лет, следующих за тем налоговым периодом, в котором был получен данный убыток.

К Владельцам – резидентам (юридическим лицам), являющимся профессиональными участниками рынка ценных бумаг, применяются специальные правила налогообложения, которые различаются для профессиональных участников рынка ценных бумаг, осуществляющих и не осуществляющих дилерскую деятельность.

Необходимо отметить, что Федеральный закон от 28 декабря 2013 года № 420-ФЗ «О внесении изменений в статью 27.5-3 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» и части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» (далее – «Закон № 420-ФЗ») внес ряд изменений в статью 280 Налогового кодекса Российской Федерации, регулирующую порядок налогообложения операций с ценными бумагами, которые вступят в силу с 1 января 2015 года и 1 января 2016 года.

Так, согласно положениям Закона № 420-ФЗ, с 1 января 2015 года вступят в силу следующие изменения:

- 1) Ценой приобретения и реализации Облигаций (при условии соблюдения критериев отнесения их к категории ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг для целей налогообложения), в случае совершения сделки с Облигациями через российского или иностранного организатора торговли, для целей налогообложения будет признаваться фактическая цена сделки;
  - 2) В случае приобретения Облигаций (при условии соблюдения критериев отнесения их к категории ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг для целей налогообложения) при их размещении, а также при первом после размещения предложении Облигаций неограниченному кругу лиц, в том числе у брокера, оказывающего услуги по такому предложению Облигаций, фактическая цена приобретения Облигаций признается рыночной ценой и принимается для целей налогообложения;
  - 3) Владельцы – резиденты (юридические лица) вправе принять для целей налогообложения расчетную цену сделки, определяемую с применением общих методов трансфертного ценообразования, установленных главой 14.3 Налогового кодекса Российской Федерации, при определении финансового результата по сделкам с Облигациями (при условии соблюдения критериев отнесения их к категории ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг для целей налогообложения) и не применять правила определения цены Облигаций для целей налогообложения, описанные выше, при соблюдении хотя бы одного из следующих условий:
    - Владелец – резидент (юридическое лицо), приобретающий Облигации (совместно с аффилированными лицами), становится владельцем более 5 процентов всего выпуска Облигаций;
    - количество Облигаций превышает 1 процент всего выпуска Облигаций;
    - покупателем (продавцом) Облигаций является эмитент, в том числе по оферте.
  - 4) Доходы (расходы) по операциям с Облигациями (при условии соблюдения критериев отнесения их к категории ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг для целей налогообложения) будут учитываться в общеустановленном порядке в налоговой базе от операционной деятельности (далее – «Общая налоговая база»).
- Убытки, полученные Владельцами – резидентами (юридическими лицами) по Общей

налоговой базе смогут быть зачтены против прибыли по операциям с не обращающимися на организованном рынке ценными бумагами и не обращающимися на организованном рынке финансовыми инструментами срочных сделок, а в случае отсутствия достаточной прибыли по таким операциям – перенесены на будущие налоговые периоды и зачтены против прибыли по Общей налоговой базе и прибыли по операциям с не обращающимися на организованном рынке ценными бумагами и не обращающимися на организованном рынке финансовыми инструментами срочных сделок в будущих налоговых периодах.

- 5) Доходы (расходы) по операциям с Облигациями в случае квалификации Облигаций в качестве необращающихся ценных бумаг для целей налогообложения должны учитываться в отдельной налоговой базе вместе с доходами (расходами) по операциям с иными не обращающимися на организованном рынке ценными бумагами и не обращающимися на организованном рынке финансовыми инструментами срочных сделок. Убытки, полученные Владельцами - резидентами (юридическими лицами) от операций с Облигациями, в данном случае должны переноситься на будущие налоговые периоды и вычитаться из прибыли, полученной Владельцами - резидентами (юридическими лицами) по операциям с Облигациями, иными необращающимися ценными бумагами и необращающимися финансовыми инструментами срочных сделок в будущих налоговых периодах. Владельцы – резиденты (юридические лица), являющиеся профессиональными участниками рынка ценных бумаг, организаторами торговли, биржами, а также управляющими компаниями и клиринговыми организациями, осуществляющими функции центрального контрагента, будут вправе уменьшать Общую налоговую базу на сумму убытков, полученных по операциям с необращающимися ценными бумагами, в том числе Облигациями (в случае их классификации в качестве необращающихся ценных бумаг).

Согласно положениям Закона № 420-ФЗ с 1 января 2016 года указанные выше требования по контролю цен сделок приобретения и/или реализации Облигаций будут действовать только в случае признания данных сделок контролируемыми согласно общим правилам трансфертного ценообразования (раздел V.1 Налогового кодекса Российской Федерации). В отношении сделок приобретения и/или реализации Облигаций, не признаваемых контролируемыми для целей налогообложения, будет применяться фактическая цена этих сделок (за исключением случаев безвозмездного получения Облигаций Владельцами – резидентами (юридическими лицами)).

#### **Налогообложение Владельцев – нерезидентов (юридических лиц)**

В соответствии с действующим налоговым законодательством, доходы от реализации (или иного выбытия) Облигаций Владельцами – нерезидентами (юридическими лицами) не признаются доходами от источников в Российской Федерации и, таким образом, не подлежат обложению налогом у источника выплаты дохода в России. Однако, существует некоторая неясность в отношении необходимости налогообложения доходов от реализации в части процентного дохода, накопленного Владельцами – нерезидентами (юридическими лицами) за период владения Облигациями. В частности, существует риск того, что доходы в сумме накопленного процентного дохода, полученные Владельцем – нерезидентом (юридическим лицом) при реализации Облигаций, будут подлежать налогообложению у источника выплаты в России даже в случае реализации Облигаций с убытком. При этом, такой доход будет облагаться по ставкам, предусмотренным для процентного дохода по Облигациям (см. раздел «Налогообложение процентного дохода по Облигациям» выше).

Ставка российского налога у источника может быть снижена (в ряде случаев вплоть до 0 (нуля) процентов) на основании положений применимого соглашения об избежании двойного налогообложения, заключенного между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (юридических лиц) (см. «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

#### **Налогообложение доходов в виде дисконта, полученного при приобретении Облигаций на вторичном рынке**

В соответствии с определением процентов, установленным Налоговым кодексом Российской Федерации, дисконт, полученный при приобретении Облигаций на вторичном рынке, для целей налогообложения не должен рассматриваться в качестве процентного (купонного) дохода, поскольку не является заранее заявленным доходом (в соответствии с Решениями о выпуске ипотечных ценных бумаг по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»).

#### **Налогообложение Владельцев – резидентов (юридических лиц)**

С учетом изложенного выше, доход в виде дисконта, полученный Владельцем - резидентом (юридическим лицом) при приобретении Облигаций на вторичном рынке, должен учитываться для целей налогообложения только на момент определения доходов и расходов от реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций (см. раздел «Налогообложение доходов от реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций»).

#### **Налогообложение Владельцев – нерезидентов (юридических лиц)**

С учетом изложенного выше, доход в виде дисконта, полученный Владельцем - нерезидентом

(юридическим лицом) при приобретении Облигаций на вторичном рынке, не должен признаваться доходом такого Владельца - нерезидента (юридического лица) от источников в Российской Федерации. Соответственно, такой дисконт не должен подлежать налогообложению налогом на доходы у источника выплаты в России.

**Налогообложение доходов от частичного погашения номинальной стоимости Облигаций**

**Налогообложение Владельцев – резидентов (юридических лиц)**

Налоговый кодекс Российской Федерации не содержит положений, напрямую регламентирующих порядок учета для целей налогообложения доходов от частичного погашения Облигаций. Таким образом, на момент окончания отчетного квартала существует неясность в отношении момента признания доходов, связанных с частичным погашением номинальной стоимости Облигаций.

Согласно позиции, которой в настоящее время придерживаются Министерство финансов Российской Федерации и суды, при частичном погашении номинальной стоимости Облигаций суммы дохода, полученные Владельцами – резидентами (юридическими лицами), признающими доходы и расходы по методу начисления, должны подлежать включению в расчет налоговой базы по налогу на прибыль в момент их фактического получения (т.е. каждого частичного погашения). При этом, суммы доходов, получаемые при частичном погашении Облигаций, могут быть уменьшены на суммы документально подтвержденных расходов, связанных с их приобретением, в суммах, рассчитанных пропорционально погашаемой номинальной стоимости Облигаций.

В соответствии с более ранними разъяснениями налоговых органов и Министерства финансов Российской Федерации суммы, которые будут выплачены при частичном погашении Облигаций Владельцам – резидентам (юридическим лицам), определяющим доходы и расходы по методу начисления, следует рассматривать как предварительную оплату. Следовательно, такие выплаты, а также стоимость приобретения Облигаций должны включаться в налоговую базу по налогу на прибыль только в момент выбытия (а именно, реализации или полного погашения) Облигаций.

Закон № 420-ФЗ внес изменения в пункт 3 статьи 271 Налогового кодекса Российской Федерации, подпункт 7 пункта 7 статьи 272 Налогового кодекса Российской Федерации и статью 280 Налогового кодекса Российской Федерации, вступающие в силу с 1 января 2015 года, согласно которым дата фактического получения налогоплательщиком сумм частичного погашения номинальной стоимости ценных бумаг в период ее обращения, предусмотренного условиями выпуска, признается датой реализации ценных бумаг для целей налогообложения прибыли. Таким образом, с 1 января 2015 года суммы дохода, полученные Владельцами – резидентами (юридическими лицами) при частичном погашении номинальной стоимости Облигаций должны подлежать включению в расчет налоговой базы по налогу на прибыль в момент их фактического получения. При этом, суммы доходов, получаемых при частичном погашении Облигаций, смогут быть уменьшены на документально подтвержденные расходы, связанные с их приобретением, в суммах, рассчитанных пропорционально доле выплат, фактически полученных Владельцами-резидентами (юридическими лицами) при частичном погашении номинальной стоимости Облигаций, в общей сумме выплат номинальной стоимости Облигаций, подлежащих погашению по условиям выпуска Облигаций после даты их приобретения Владельцами – резидентами (юридическими лицами).

**Налогообложение Владельцев – нерезидентов (юридических лиц)**

Выплаты в связи с частичным погашением номинальной стоимости Облигаций не должны рассматриваться в качестве доходов Владельцев – нерезидентов (юридических лиц), получаемых от источников в Российской Федерации и, соответственно, не должны облагаться российским налогом у источника.

**Налогообложение доходов по размещенным эмиссионным ценным бумагам Эмитента – обыкновенным именным бездокументарным акциям Эмитента**

**Налогообложение физических лиц**

**Налогообложение при приобретении Акций**

Приобретение Акции Владельцами – резидентами (физическими лицами) или Владельцами – нерезидентами (физическими лицами) может приводить к возникновению налоговых обязательств в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации аналогично приобретению Облигаций, в случае, если Акции приобретаются по цене ниже рыночной цены с учетом предельной границы колебаний рыночной цены, рассчитанной в соответствии с правилами, предусмотренными специальным порядком определения рыночных цен ценных бумаг в целях налогообложения (см. раздел «Налогообложение при приобретении Облигаций»).

**Налогообложение дивидендов**

Налогообложение дивидендов случае, если выплата дивидендов осуществляется депозитарием по Акциям, которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета (как определено далее), в пользу физических лиц, осуществляющих (или в отношении которых осуществляются) права по таким ценным бумагам, осуществляется согласно порядку, описанному в разделе «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета».

Комментарии, представленные в данной секции далее, относятся к случаю выплаты дивидендов по

Акциям, если Акции не учитываются на Специальных счетах депозитарного учета.

*Налогообложение Владельцев – резидентов (физических лиц)*

Дивиденды, выплачиваемые Эмитентом Владельцам – резидентам (физическим лицам), подлежат обложению налогом на доходы физических лиц по ставке 9 (девять) процентов. Начиная с 1 января 2015 г. применимая ставка налога на доходы физических лиц составит 13 (тринадцать) процентов.

Налог на доходы физических лиц будет удерживаться лицом, признаваемым налоговым агентом, т.е. российской организацией, являющейся источником дохода (например, Эмитентом, доверительным управляющим, брокером или депозитарием).

Налоговый агент исчисляет НДФЛ согласно формуле, предусмотренной статьей 275 Налогового кодекса Российской Федерации. Исчисление и удержание НДФЛ с доходов в виде дивидендов производится налоговым агентом при осуществлении выплат такого дохода в пользу физического лица.

*Налогообложение Владельцев – нерезидентов (физических лиц)*

Дивиденды, выплачиваемые Эмитентом Владельцам – нерезидентам (физическим лицам) будут облагаться российским налогом на доходы физических лиц по ставке 15 (пятнадцать) процентов.

Налог будет удерживаться лицом, признаваемым налоговым агентом, т.е. российской организацией, являющейся источником дохода (например, Эмитентом, доверительным управляющим, брокером или депозитарием).

Ставка налога на доходы физических лиц в отношении дивидендов, выплачиваемых Владельцам – нерезидентам (физическим лицам), может быть снижена на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения, заключенных между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (физических лиц) (см. раздел «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

При выплате дохода по Акциям, в случае учета Акции на Специальных счетах депозитарного учета, расчет и удержание налога должны осуществляться депозитарием на основании информации и согласно порядку, описанному далее в разделе «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета».

В случае, если необходимая информация не будет своевременно предоставлена депозитарию или будет предоставлена не в полном объеме, дивиденды по таким Акциям будут подлежать обложению налогом на доходы физических лиц по ставке в размере 30 (тридцать) процентов. При получении требуемой информации депозитарием у депозитария как налогового агента будут основания для применения установленной российским законодательством стандартной ставки налога на доходы физических лиц (в частности, 15 (пятнадцать) процентов, как было указано выше), а также основания для применения положений международных соглашений об избежании двойного налогообложения.

С 1 января 2015 г. применимая к дивидендам по Акциям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, ставка налога на доходы физических лиц, в случае, если необходимая информация не будет своевременно предоставлена депозитарию или будет предоставлена не в полном объеме, будет составлять 15 (пятнадцать) процентов.

Вместе с тем, следует отметить, что в случае выплаты доходов в форме дивидендов по Акциям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, депозитарий на основании обобщенной информации может применить пониженную налоговую ставку по налогу у источника выплаты, предусмотренную соответствующим соглашением об избежании двойного налогообложения, в случае, если такая ставка не зависит от соблюдения дополнительных условий. В случае, если положения применимого соглашения об избежании двойного налогообложения предусматривают применение иной пониженной ставки по налогу у источника при соблюдении дополнительных условий, Владелец – нерезидент вправе осуществить возврат излишне удержанного налога, рассчитанного как разница между пониженной ставкой, не зависящей от соблюдения дополнительных условий, и пониженной ставкой, применимой при соблюдении дополнительных условий, установленных соглашением об избежании двойного налогообложения.

При этом остается неясным, возможно ли применение положений о подтверждении права на льготы по соглашению об избежании двойного налогообложения и возврате излишне удержанного налога посредством предоставления в налоговые органы соответствующих подтверждающих документов в отношении доходов по Акциям, которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета.

*Налогообложение доходов от реализации Акции*

Доход от реализации Акции Владельцами – резидентами (физическими лицами) будет определяться как разница между выручкой от реализации Акции и документально подтвержденными расходами (включая стоимость приобретения, а также прочие расходы, связанные с приобретением, хранением и реализацией в соответствии с действующим законодательством), произведенными владельцами Акции (физическими лицами). Если при приобретении Акции у Владельца – резидента (физического лица) возник доход в виде материальной выгоды, и с такого дохода был уплачен налог на доходы физических лиц, сумма материальной выгоды и сумма налога, уплаченного при таких обстоятельствах, также подлежит вычету в составе расходов при реализации Акции.

При реализации Акции владельцами Акции (физическими лицами) через российского брокера и/или доверительного управляющего, осуществляющего в интересах этих владельцев (физических лиц)

операции в рамках договора доверительного управления, договора на брокерское обслуживание, договора поручения, договора комиссии или агентского договора, расчет и уплата суммы налога при выплате доходов владельцам Акций (физическим лицам) будет осуществляться таким лицом, признаваемым налоговым агентом. Налог на доходы от реализации Акций будет подлежать удержанию по окончании налогового периода или при осуществлении налоговым агентом выплаты дохода владельцам Акций (физическим лицам) до истечения очередного налогового периода, либо при прекращении договора с российским брокером, доверительным управляющим или депозитарием.

При невозможности полностью удержать исчисленную сумму налога налоговый агент определяет возможность удержания суммы налога до наступления более ранней даты из следующих дат: месяца с даты окончания налогового периода, в котором налоговый агент не смог полностью удержать исчисленную сумму налога; даты прекращения действия последнего договора, заключенного между владельцем Акций и налоговым агентом, при наличии которого налоговый агент осуществлял исчисление налога.

При невозможности удержать полностью или частично исчисленную сумму налога по факту прекращения срока действия последнего договора, который заключен между налогоплательщиком и налоговым агентом и при наличии которого последний осуществляет исчисление суммы налога, налоговый агент в течение одного месяца с момента возникновения этого обстоятельства в письменной форме уведомляет налоговый орган по месту своего учета о невозможности указанного удержания и сумме задолженности налогоплательщика.

Сообщения о невозможности удержания суммы налога по итогам налогового периода направляются налоговым агентом в налоговые органы в срок до 1 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом.

В случае если налог не был (был не полностью) удержан налоговым агентом, владельцы Акций (физические лица) будут должны исчислить и уплатить налог самостоятельно на основании декларации, поданной ими в российские налоговые органы.

При реализации Владелецами (физическими лицами) Акций не через российского брокера или доверительного управляющего, совершающего операции в пользу этих Владелецев – (физических лиц) в рамках договора доверительного управления, договора на брокерское обслуживание, договора поручения или агентского договора, налог должен исчисляться и уплачиваться владельцами Акций (физическими лицами) самостоятельно на основании налоговых деклараций, поданных ими в российские налоговые органы.

Перенос убытка по операциям с необращающимися Акциями на следующие налоговые периоды не допускается.

**Налогообложение Владелецев – резидентов (физических лиц)**

Доход от реализации или обмена Акций, полученный Владелецами – резидентами (физическими лицами), будет облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 13 (тринадцать) процентов.

При определенных обстоятельствах в целях расчета налога на доходы физических лиц положительные и отрицательные финансовые результаты, полученные Владелецами – резидентами (физическими лицами) от реализации Акций и иных необращающихся ценных бумаг в течение одного налогового периода, могут быть суммированы, что может повлиять на общую сумму доходов Владелецев – резидентов (физических лиц), подлежащих налогообложению в России в течение данного налогового периода.

**Налогообложение Владелецев – нерезидентов (физических лиц)**

По общему правилу доходы Владелецев – нерезидентов (физических лиц) от реализации или обмена Акций не подлежат обложению российским налогом на доходы физических лиц при условии, что такие доходы не получены от источников в Российской Федерации.

Действующее российское законодательство устанавливает, что реализация ценных бумаг «в России» должна признаваться доходом от источников в Российской Федерации. В связи с тем, что в действующем налоговом законодательстве не содержится дополнительного указания в отношении того, как следует интерпретировать понятие «реализация в России», российские налоговые органы могут достаточно широко интерпретировать его на практике и применять различные критерии в целях определения того, какие операции осуществляются вне России и в России (включая место заключения сделки по реализации Акций, место нахождения Эмитента или иные критерии).

В связи с этим существует вероятность того, что доходы Владелецев – нерезидентов (физических лиц) от реализации Акций будут признаваться доходами от источников в Российской Федерации. В этом случае такие доходы будут подлежать обложению российским налогом на доходы физических лиц по ставке 30 (тридцать) процентов. При этом сумма дохода, подлежащего налогообложению, будет определяться как разница между выручкой от реализации Акций и документально подтвержденными расходами (включая стоимость приобретения, а также прочие расходы, связанные с приобретением, хранением и реализацией Акций в соответствии с действующим законодательством), в случае если документы, подтверждающие расходы были предоставлены налоговому агенту.

При определенных обстоятельствах в целях расчета налога на доходы физических лиц положительные и отрицательные финансовые результаты, полученные Владелецами – нерезидентами (физическими

лицами) от реализации Акций и иных обращающихся ценных бумаг в течение одного налогового периода, могут быть суммированы, что может повлиять на общую сумму доходов Владельцев – нерезидентов (физических лиц), подлежащих налогообложению в России в течение данного налогового периода.

Ставка налога на доходы физических лиц может быть снижена на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения, заключенных между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (физических лиц) (см. раздел «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

#### Налогообложение юридических лиц

##### Налогообложение при приобретении Акций

Приобретение Акций Владельцами – резидентами (юридическими лицами) и/или Владельцами – нерезидентами (юридическими лицами) не должно приводить к возникновению каких-либо налоговых последствий в России.

##### Налогообложение дивидендов

##### Налогообложение Владельцев – резидентов (юридических лиц)

Дивиденды по Акциям, выплачиваемые Владельцам – резидентам (юридическим лицам), будут подлежать обложению налогом на прибыль по ставке 9 (девять) процентов. Начиная с 1 января 2015 г. применимая ставка налога на прибыль составит 13 (тринадцать) процентов.

Стандартная ставка налога у источника в отношении дивидендов может быть снижена до 0 (нуля) процентов при выплате дивидендов Владельцам – резидентам (юридическим лицам), удовлетворяющим следующим критериям: Владельцы – резиденты (юридические лица) на день принятия решения о выплате дивидендов в течение не менее 365 (трехсот шестидесяти пяти) календарных дней непрерывно владели на праве собственности не менее чем 50-процентным вкладом в уставном капитале Эмитента. Данное освобождение не может быть применено к Акциям, в случае их учета на Специальных счетах депозитарного учета, на основании ограничений, установленных Налогового кодекса Российской Федерации.

Налоговый кодекс Российской Федерации четко не устанавливает, какая ставка налога у источника должна применяться при выплате дивидендов владельцам Акций, имеющим постоянное представительство в Российской Федерации. Согласно разъяснениям российских налоговых органов, дивиденды, выплачиваемые российскому постоянному представительству иностранного юридического лица (организации), могут облагаться по ставке 9 (девять) процентов при условии, что между Россией и государством налогового резидентства соответствующего юридического лица заключено соглашение об избежании двойного налогообложения, которое содержит положения о недискриминации резидентов данного государства по отношению к резидентам Российской Федерации. В иных случаях (при отсутствии такого соглашения) дивиденды должны облагаться по ставке 15 (пятнадцать) процентов. В связи с тем, что Налоговый кодекс Российской Федерации прямо не предусматривает возможности применения пониженной ставки налога у источника в таких случаях, Эмитент не может гарантировать, что применение в таких случаях ставки налога в размере 9 (девятой) процентов (13% начиная с 1 января 2015 г.) в отношении дивидендов, выплачиваемых по Акциям, не будет оспорено российскими налоговыми органами.

##### Налогообложение Владельцев – нерезидентов (юридических лиц)

Дивиденды, выплачиваемые Владельцам – нерезидентам (юридическим лицам), будут облагаться российским налогом на прибыль по стандартной ставке 15 (пятнадцать) процентов. Налог будет удерживаться налоговым агентом.

Стандартная ставка налога у источника выплаты, установленная Налоговым кодексом Российской Федерации в отношении дивидендов, может быть снижена на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (юридических лиц) (см. «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

При выплате дохода по Акциям, в случае учета Акций на Специальных счетах депозитарного учета, расчет и удержание налога должны осуществляться депозитарием на основании информации и согласно порядку, описанному далее в разделе «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета».

В случае, если необходимая информация не будет своевременно предоставлена депозитарию или будет предоставлена не в полном объеме, доходы по Акциям будут подлежать обложению налогом у источника по ставке в размере 30 (тридцать) процентов, независимо от категории лица, получающего доход по ценным бумагам и его налогового резидентства. При получении требуемой информации депозитарием у депозитария будут основания для применения установленной российским законодательством соответствующей ставки налога у источника (в частности, 15 (пятнадцать) процентов, как было указано выше), а также основания для применения положений международных соглашений об избежании двойного налогообложения.

С 1 января 2015 г. применимая к дивидендам по Акциям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, ставка налога на доходы физических лиц, в случае, если необходимая информация

не будет своевременно предоставлена депозитарною или будет предоставлена не в полном объеме, будет составлять 15 (пятнадцать) процентов.

Кроме того, следует отметить, что в случае выплаты доходов в форме дивидендов по Акциям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, депозитарий на основании обобщенной информации может применить пониженную налоговую ставку по налогу у источника выплаты, предусмотренную соответствующим соглашением об избежании двойного налогообложения, в случае, если такая ставка не зависит от соблюдения дополнительных условий. В случае, если положения применимого соглашения об избежании двойного налогообложения предусматривают применение иной пониженной ставки по налогу у источника при соблюдении дополнительных условий, Владелец – нерезидент (юридическое лицо) вправе осуществить возврат излишне удержанного налога, рассчитанного как разница между пониженной ставкой, не зависящей от соблюдения дополнительных условий, и пониженной ставкой, применимой при соблюдении дополнительных условий, установленных соглашением об избежании двойного налогообложения.

**Налогообложение доходов от реализации Акций**

**Налогообложение Владельцев – резидентов (юридических лиц)**

Прибыль от реализации (иного выбытия) Акции для целей налогообложения будет определяться как разница между доходами от реализации (иного выбытия) Акции и документально подтвержденными расходами (включая стоимость их приобретения, а также прочие расходы, связанные с приобретением, хранением и реализацией Акции).

Прибыль от реализации Акции Владельцами – резидентами (юридическими лицами) будет подлежать обложению налогом на прибыль организаций по ставке 20 (двадцать) процентов.

К налоговой базе, определяемой по доходам от операций реализации или иного выбытия Акции, применяется налоговая ставка 0 (ноль) процентов при одновременном выполнении следующих условий:

- на дату реализации или иного выбытия Акции они непрерывно принадлежат Владельцу – резиденту (юридическому лицу) на праве собственности или на ином вещном праве более пяти лет;
- Акции приобретены Владельцем – резидентом (юридическим лицом) после 1 января 2011 года;
- в отношении Акции соблюдается одно из условий, установленных пунктом 2 статьи 284.2 Налогового кодекса Российской Федерации (в частности, если Акции относятся к ценным бумагам, не обращающимся на организованном рынке ценных бумаг, в течение всего срока владения Владельцем – резидентом (юридическим лицом) такими Акциями).

Отнесение на расходы стоимости приобретения Акции будет производиться в соответствии с методом ФИФО.

Ценой приобретения и/или реализации Акции (в силу их квалификации в качестве ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг) для целей налогообложения будет признаваться фактическая цена сделки при нахождении ее в интервале между минимальной и максимальной ценами, определенными исходя из расчетной цены Акции и предельного отклонения цен. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации, предельное отклонение цен рассчитывается, как отклонение в размере 20 (двадцать) процентов в сторону повышения или понижения от расчетной цены. При этом, в случае реализации (приобретения) Акции по цене ниже минимальной (выше максимальной) цены, определенной исходя из расчетной цены Акции и предельного отклонения цен, в целях определения финансового результата для целей налогообложения будет приниматься минимальная (максимальная) цена, определенная исходя из расчетной цены Акции и предельного отклонения цен.

Порядок определения расчетных цен ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, для целей налога на прибыль установлен Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам Российской Федерации №10-66/пз-н от 9 ноября 2010 года.

Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации, для Владельцев – резидентов (юридических лиц), не являющихся профессиональными участниками рынка ценных бумаг, налоговая база по налогу на прибыль по операциям с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, должна определяться отдельно от налоговой базы по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, а также от налоговой базы по операционной деятельности. Таким образом, при получении Владельцами – резидентами (юридическими лицами) убытков от операций с Акциями (в случае квалификации Акции в качестве необращающихся ценных бумаг для целей налогообложения), такие убытки могут быть перенесены на будущие налоговые периоды и вычтены из прибыли, полученной Владельцами – резидентами (юридическими лицами) по операциям с Акциями и/или иными необращающимися ценными бумагами в будущих налоговых периодах. Убытки могут быть перенесены на будущие налоговые периоды в течение 10 (десяти) лет начиная с года, следующего за годом возникновения убытка.

К Владельцам – резидентам (юридическим лицам), являющимся профессиональными участниками рынка ценных бумаг, применяются специальные правила налогообложения, которые различаются для профессиональных участников рынка ценных бумаг, осуществляющих и не осуществляющих дилерскую



деятельность.

Необходимо отметить, что Закон № 420-ФЗ внес ряд изменений в статью 280 Налогового кодекса Российской Федерации, регулируюшую порядок налогообложения операций с ценными бумагами, которые вступят в силу с 1 января 2015 года и 1 января 2016 года.

Так, согласно положениям Закона № 420-ФЗ, с 1 января 2015 года доходы (расходы) по операциям с Акциями в случае квалификации Акции в качестве необращающихся ценных бумаг для целей налогообложения будут учитываться в отдельной налоговой базе вместе с доходами (расходами) по операциям с иными не обращающимися на организованном рынке ценными бумагами и не обращающимися на организованном рынке финансовыми инструментами срочных сделок. Убытки, полученные Владельцами - резидентами (юридическими лицами) от операций с Акциями, в данном случае будут переноситься на будущие налоговые периоды и вычитаться из прибыли, полученной Владельцами - резидентами (юридическими лицами) по операциям с Акциями, иными необращающимися ценными бумагами и необращающимися финансовыми инструментами срочных сделок в будущих налоговых периодах.

Владельцы – резиденты (юридические лица), являющиеся профессиональными участниками рынка ценных бумаг, организаторами торговли, биржами, а также управляющими компаниями и клиринговыми организациями, осуществляющими функции центрального контрагента, будут вправе уменьшать Общую налоговую базу на сумму убытков, полученных по операциям с необращающимися ценными бумагами, в том числе Акциями (в случае их классификации в качестве необращающихся ценных бумаг).

Согласно положениям Закона № 420-ФЗ с 1 января 2016 года указанные выше требования по контролю цен сделок приобретения и/или реализации Акции будут действовать только в случае признания данных сделок контролируемыми согласно общим правилам трансфертного ценообразования (раздел V.1 Налогового кодекса Российской Федерации). В отношении сделок приобретения и/или реализации Акции, не признаваемых контролируемыми для целей налогообложения, будет применяться фактическая цена этих сделок.

**Налогообложение Владельцев – нерезидентов (юридических лиц)**

В соответствии с действующим российским налоговым законодательством, доходы Владельцев – нерезидентов (юридических лиц) от реализации, обмена или иного выбытия Акции не подлежат обложению налогом у источника выплаты доходов в России, при условии, что доля недвижимого имущества Эмитента, расположенного на территории Российской Федерации, в общей стоимости его активов не превышает 50 (пятьдесят) процентов. При этом доходы Владельцев – нерезидентов (юридических лиц) от реализации, обмена или иного выбытия Акции, в случае их признания обращающимися на организованном рынке ценных бумаг в соответствии с пунктом 3 статьи 280 Налогового кодекса Российской Федерации, не подлежат обложению налогом у источника выплаты доходов в России вне зависимости от доли недвижимого имущества эмитента, расположенного на территории Российской Федерации.

В случае если более 50 (пятидесяти) процентов активов Эмитента представлено недвижимым имуществом, находящимся на территории России, доходы от реализации Акции (в случае признания Акции необращающимися на организованном рынке ценных бумаг в соответствии с пунктом 3 статьи 280 Налогового Кодекса Российской Федерации), полученные Владельцами – нерезидентами (юридическими лицами), будут подлежать налогообложению у источника выплаты дохода в России по ставке 20 (двадцать) процентов. Сумма дохода, подлежащего налогообложению, будет рассчитываться как разница между доходами от реализации (обмена или иного выбытия) Акции и документально подтвержденными расходами (включая стоимость их приобретения, а также прочие расходы, связанные с приобретением, хранением и реализацией Акции). Если Владельцы – нерезиденты (юридические лица) не предоставят налоговому агенту документы, подтверждающие расходы на приобретение, хранение и реализацию Акции, налог будет удержан с полной суммы доходов (выручки) от реализации.

Ставка налога у источника выплаты дохода может быть снижена (вплоть до 0 (нуля) процентов) на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (юридических лиц) (см. «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

**Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения**

**Освобождение при выплате дохода налоговым агентом**

В целях снижения ставки российского налога у источника или получения освобождения от уплаты такого налога на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения при получении Владельцами – нерезидентами доходов по Облигациям или Акциям, Владельцам – нерезидентам будет необходимо предоставить налоговому агенту (лицу, выплачивающему доход) или российским налоговым органам соответствующую документацию, подтверждающую их права на применение положений данных соглашений.

Потенциальным владельцам Облигаций и/или Акции рекомендуется проконсультироваться со своими налоговыми консультантами относительно особенностей применения положений соответствующих



соглашений об избежании двойного налогообложения в отношении соответствующих доходов по Облигациям и/или Акциям, а также процедуры подтверждения их прав на применение данных соглашений.

**Владельцы – нерезиденты (физические лица)**

Действующее налоговое законодательство не предусматривает возможность применения пониженной ставки налогообложения или получения освобождения от налогообложения в России доходов Владельцев – нерезидентов (физических лиц) по Облигациям и/или Акциям на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения при удержании налога на доходы физических лиц налоговыми агентами без получения предварительного разрешения от российских налоговых органов, за исключением доходов по ценным бумагам с обязательным централизованным хранением - в отношении выпусков, государственная регистрация которых или присвоение идентификационного номера которым осуществлены после 1 января 2012 года и которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета.

Таким образом, в отношении всех выплат, кроме доходов по ценным бумагам с обязательным централизованным хранением - в отношении выпусков, государственная регистрация которых или присвоение идентификационного номера которым осуществлены после 1 января 2012 года и которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета, Владельцам – нерезидентам (физическими лицам) будет необходимо предоставить российским налоговым органам сертификат, выданный уполномоченными органами соответствующего государства, подтверждающий налоговое резидентство данных Владельцев – нерезидентов (физических лиц) в соответствующем государстве в календарном году выплаты дохода. Российские налоговые органы могут потребовать и иные документы. В связи с этим, на практике Владельцам – нерезидентам (физическим лицам) может быть невозможно получить предварительное подтверждение возможности применения пониженной или нулевой ставки налогообложения в соответствии с применимыми соглашениями об избежании двойного налогообложения в отношении выплачиваемых им из источников в Российской Федерации доходов.

Фактически, в таких случаях это будет означать, что налог будет удерживаться по ставкам, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации.

В случае если налог не был удержан налоговым агентом и при этом Владельцы – нерезиденты (физические лица) вправе полагаться на положения соответствующих соглашений об избежании двойного налогообложения, данным Владельцам – нерезидентам (физическим лицам) будет необходимо обратиться в российские налоговые органы с целью получения разрешения использовать предусмотренные такими соглашениями в отношении выплаченных доходов налоговые привилегии, представив налоговую декларацию/ заявление на применение положений соответствующего соглашения об избежании двойного налогообложения вместе с документами, подтверждающими их права на использование соответствующих налоговых привилегий. Документация должна быть представлена в налоговые органы до 31 декабря года, следующего за годом, в котором был получен доход, в отношении которого подается заявление о применении соглашения об избежании двойного налогообложения.

В случае если выплата дохода осуществляется депозитарием по Облигациям и/или Акциям, которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета, в отношении физических лиц, осуществляющих (или в отношении которых осуществляются) права по таким ценным бумагам, ему, как налоговому агенту, должна быть предоставлена информация как указано далее в разделе «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета».

Такая информация должна быть предоставлена в течение пяти дней с даты, на которую депозитарием, осуществляющим обязательное централизованное хранение Облигаций, раскрыта информация о передаче своим депонентам причитающихся им выплат по Облигациям, и в течение семи дней с даты, на которую в соответствии с решением организации определяются лица, имеющие право на получение дивидендов по Акциям.

В случае непредоставления (неполного/ несвоевременного предоставления) такой информации доходы по соответствующим ценным бумагам подлежат обложению налогом по ставке 30 (тридцать) процентов.

Из текущей редакции Налогового кодекса Российской Федерации неясно, возможно ли применение положений о подтверждении права на льготы по соглашению об избежании двойного налогообложения и возврате излишне удержанного налога посредством представления в налоговые органы соответствующих подтверждающих документов.

**Владельцы – нерезиденты (юридические лица)**

Владельцам – нерезидентам (юридическим лицам) до момента выплаты дохода по Облигациям и/или Акциям будет необходимо предоставить лицу, выплачивающему доход, официальное подтверждение того, что они являются налоговыми резидентами тех государств, с которыми у Российской Федерации заключены соответствующие соглашения об избежании двойного налогообложения. Данное подтверждение должно быть выдано уполномоченными органами соответствующего государства,

апостилировано, а также переведено на русский язык и заверено нотариусом, и должно предоставляться налоговому агенту (лицу, выплачивающему доход) в отношении каждого налогового периода, в котором доход выплачивается Владелецам – нерезидентам (юридическим лицам). На практике, в зависимости от положений конкретного соглашения об избежании двойного налогообложения, лицо, выплачивающее доход, может потребовать дополнительные документы, подтверждающие права Владелец – нерезидентов на использование льгот в виде пониженной ставки или освобождения от налогообложения, предусмотренных соответствующими соглашениями об избежании двойного налогообложения. С 1 января 2015 г. налоговый агент, выплачивающий доход, для применения положений международных договоров Российской Федерации будет вправе запросить у иностранной организации подтверждение, что эта организация имеет фактическое право на получение соответствующего дохода.

Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации описанный выше порядок не распространяется на Владелец – нерезидентов, в случае если Облигации и/или Акции будут учитываться на Специальных счетах депозитарного учета. В этом случае для применения пониженных ставок, предусмотренных международными соглашениями об избежании двойного налогообложения, депозитарию, как налоговому агенту, должна быть предоставлена информация, указанная в разделе «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета» далее.

Такая информация должна быть предоставлена в течение пяти дней с даты, на которую депозитарием, осуществляющим обязательное централизованное хранение Облигаций, раскрыта информация о передаче своим депонентам причитающихся им выплат по Облигациям, и в течение семи дней с даты, на которую в соответствии с решением организации определяются лица, имеющие право на получение дивидендов по Акциям.

В случае непредоставления (неполного/ несвоевременного предоставления) такой информации доходы по соответствующим ценным бумагам подлежат обложению налогом по ставке 30 (тридцать) процентов. С 1 января 2015 г. применяемая к дивидендам по Акциям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, ставка налога на доходы физических лиц, в случае, если необходимая информация не будет своевременно предоставлена депозитарию или будет предоставлена не в полном объеме, будет составлять 15 (пятнадцать) процентов.

Кроме того, следует отметить, что в случае выплаты доходов в форме дивидендов по Акциям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, депозитарий на основании обобщенной информации может применить пониженную налоговую ставку по налогу у источника выплаты, предусмотренную соответствующим соглашением об избежании двойного налогообложения, в случае, если такая ставка не зависит от соблюдения дополнительных условий. В случае, если положения применимого соглашения об избежании двойного налогообложения предусматривают применение иной пониженной ставки по налогу у источника при соблюдении дополнительных условий, Владелец – нерезидент вправе осуществить возврат излишне удержанного налога, рассчитанного как разница между пониженной ставкой, не зависящей от соблюдения дополнительных условий, и пониженной ставкой, применимой при соблюдении дополнительных условий, установленных соглашением об избежании двойного налогообложения.

#### Возврат удержанного налога

Возмещение налога, удержанного в России, может потребовать значительных затрат времени и может быть связано с существенными практическими трудностями. В связи с этим, невозможно с абсолютной уверенностью утверждать, что возврат налога, излишне удержанного с доходов, выплачиваемых по Облигациям и/или Акциям в пользу Владелец – нерезидентов, будет осуществим на практике.

На практике российские налоговые органы могут потребовать большое количество документов, подтверждающих права Владелец – нерезидентов на использование льгот в виде пониженной ставки или освобождения от налогообложения, предусмотренных соглашениями об избежании двойного налогообложения.

Потенциальным владельцам Облигаций и/или Акции рекомендуется проконсультироваться со своими налоговыми консультантами относительно особенностей применения соответствующих соглашений об избежании двойного налогообложения и порядка возмещения сумм излишне удержанных налогов на практике.

**Владельцы – нерезиденты (физические лица)**

Если лицо, выплачивающее Владелец – нерезидентам (физическим лицам) доходы по Облигациям и/или Акциям удержало российский налог на доходы физических лиц, в то время как данные Владельцы – нерезиденты (физические лица) имели право на освобождение от налогообложения или применение пониженной налоговой ставки в соответствии с положениями применимых соглашений об избежании двойного налогообложения, Владельцы – нерезиденты (физические лица) будут вправе подать в российские налоговые органы налоговую декларацию/ заявление на применение пониженной ставки налога или освобождение от уплаты российского налога вместе с документами, подтверждающими их права на получение налоговых привилегий, предусмотренных применимыми соглашениями об

избежании двойного налогообложения. Для подтверждения прав на применение налоговых льгот, предусмотренных соглашениями об избежании двойного налогообложения, данная документация должна быть предоставлена в течение года, следующего за годом, в котором был удержан излишний налог (в отношении которого подается заявление о применении соглашения об избежании двойного налогообложения). При своевременном предоставлении подтверждения прав Владельцев – нерезидентов (физических лиц) на льготы по соглашению, заявление о возмещении излишне удержанной суммы налога может быть подано в течение трех лет, следующих за годом удержания налога. В настоящее время существует неясность касательно того, кто (налоговый орган или налоговый агент) должен осуществлять возврат излишне удержанной суммы налога в данном случае. Возврат налога через налоговый орган был бы логичен (однако, обязанность налогового органа возвращать налог в данной ситуации прямо не закреплена действующим законодательством).

Порядок возврата излишне удержанного налога по Облигациям и/или Акциям, которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета, описан далее в разделе «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета». Отдельное внимание необходимо обратить на то, что возможность применения положений Налогового кодекса Российской Федерации в отношении излишне удержанного налога по Облигациям и/или Акциям, которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета, не является однозначной.

**Владельцы – нерезиденты (юридические лица)**

В случае, если в отношении доходов, полученных от источников в Российской Федерации Владельцами – нерезидентами (юридическими лицами), которые в соответствии с применимыми соглашениями об избежании двойного налогообложения имели право на получение налоговых льгот, налоговым агентом был удержан налог, такие Владельцы – нерезиденты (юридические лица) в течение трех календарных лет, следующих за годом удержания налога, могут подать в российские налоговые органы заявление о возмещении суммы излишне удержанного налога.

Для получения возмещения излишне удержанного налога Владельцам – нерезидентам (юридическим лицам) вместе с заявлением на возмещение также будет необходимо предоставить в налоговые органы должным образом заверенную документацию, подтверждающую их права на получение налоговых льгот, предусмотренных применимыми соглашениями об избежании двойного налогообложения, документы, подтверждающие перечисление сумм удержанных налоговым агентом налогов в бюджет (например, платежное поручение), а также документацию, на основании которой выплачивался соответствующий доход, за исключением случаев, установленных статьей 312 Налогового кодекса Российской Федерации.

Статья 312 Налогового кодекса Российской Федерации освобождает получателей дохода по ценным бумагам российских организаций от обязанности предоставлять в налоговые органы копии договоров, в соответствии с которыми выплачивался доход иностранному лицу, а также копии платежных документов, подтверждающих перечисление суммы налога, подлежащего возврату, в бюджет Российской Федерации, в случае возврата излишне удержанного налога на доходы, полученные по таким ценным бумагам.

Порядок возврата излишне удержанного налога по Облигациям и/или Акциям, которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета, описан далее в разделе «Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета».

**Особенности налогообложения доходов по ценным бумагам, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета**

При выплате доходов по эмиссионным ценным бумагам, выпущенным российскими организациями, в пользу иностранных номинальных держателей, депозитариус признаются налоговыми агентами при выплате дохода в пользу иностранного лица по (i) государственным эмиссионным ценным бумагам РФ и субъектов РФ, муниципальным ценным бумагам с обязательным централизованным хранением независимо от даты регистрации их выпуска; (ii) по эмиссионным ценным бумагам, выпущенным российскими организациями, с обязательным централизованным хранением, государственная регистрация выпуска которых или присвоение идентификационного номера которым осуществлены после 1 января 2012 года; (iii) по иным эмиссионным ценным бумагам, выпущенным российскими организациями, независимо от даты регистрации их выпуска, за исключением эмиссионных ценных бумаг с обязательным централизованным хранением выпусков, государственная регистрация которых или присвоение идентификационного номера которым осуществлены до 1 января 2012 года, в случае если такие ценные бумаги учитываются на следующих счетах депозитарного учета (далее в этом пункте – «Специальные счета депозитарного учета»):

- счет депо иностранного номинального держателя;
- счет депо иностранного уполномоченного держателя; и (или)
- счет депо депозитарных программ.

Учитывая, что Облигации подпадают под определение эмиссионных ценных бумаг с обязательным централизованным хранением и выпущены после 1 января 2012 года, а Акции подпадают под определение иных эмиссионных ценных бумаг, в случае учета Облигаций и/или Акции на Специальных счетах депозитарного учета сумма налога у источника при выплате доходов по Облигациям и/или

Акциям иностранному лицу будет рассчитываться и удерживаться депозитарием на основании обобщенной информации, в следующем порядке (согласно статьям 214.6 и 310.1 Налогового Кодекса Российской Федерации):

- в случае учета Облигаций и/или Акций на счете депо иностранного номинального держателя, сумма налога у источника при выплате доходов иностранному лицу по Облигациям и/или Акциям будет рассчитываться и удерживаться депозитарием на основании следующей информации:
  - обобщенной информации о физических лицах или организациях, осуществляющих права по Облигациям и/или Акциям, за исключением доверительных управляющих, которые действуют не в интересах иностранного инвестиционного фонда (инвестиционной компании), который в соответствии с личным законом такого фонда (компании) относится к схемам коллективного инвестирования;
  - обобщенной информации о физических лицах или организациях, в чьих интересах доверительный управляющий осуществляет права по Облигациям и/или Акциям при условии, что такой доверительный управляющий действует не в интересах иностранного инвестиционного фонда (инвестиционной компании), который в соответствии с личным законом такого фонда (компании) относится к схемам коллективного инвестирования.
- в случае учета Облигаций и/или Акций на счете депо иностранного уполномоченного держателя, открытом не в интересах иностранного инвестиционного фонда (инвестиционной компании), который в соответствии с личным законом такого фонда (компании) относится к схемам коллективного инвестирования, сумма налога будет рассчитываться и удерживаться депозитарием на основании обобщенной информации о физических лицах или организациях, в интересах которых такой иностранный уполномоченный держатель осуществляет доверительное управление Облигациями и/или Акциями.
- в случае учета Облигаций и/или Акций на счете депо иностранного уполномоченного держателя, открытом в интересах иностранного инвестиционного фонда (инвестиционной компании), который в соответствии с личным законом такого фонда (компании) относится к схемам коллективного инвестирования, сумма налога будет рассчитываться и удерживаться депозитарием на основании обобщенной информации о лице, которому открыт счет депо иностранного уполномоченного держателя.

Иностранным номинальным держателям/ иностранным уполномоченным держателям будет необходимо предоставить российскому депозитарию обобщенную информацию о физических лицах или организациях, осуществляющих права по ценным бумагам и/ или в отношении которых доверительный управляющий осуществляет права по ценным бумагам, в следующие сроки:

- в отношении выплат по Облигациям – в течение пяти дней с даты, на которую депозитарием, осуществляющим обязательное централизованное хранение ценных бумаг, раскрыта информация о передаче своим депонентам причитающихся им выплат по Облигациям;
- в отношении выплат по Акциям – в течение семи дней с даты, на которую в соответствии с решением организации определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Данная обобщенная информация должна содержать следующие сведения в отношении всех физических лиц и/ или организаций, осуществляющих права по ценным бумагам и/ или в отношении которых доверительный управляющий осуществляет права по ценным бумагам:

- наименование государства, налоговым резидентом которого является соответствующее лицо (физическое лицо, осуществляющее права по ценным бумагам (в отношении которого осуществляются права по ценным бумагам) или организация, являющаяся фактическим получателем дохода);
- количество Облигаций или Акций;
- основание применения льгот в отношении налогообложения доходов по Облигациям или Акциям.

В случае если такая информация не будет предоставлена депозитарию в порядке, форме и сроки, установленные Налоговым Кодексом Российской Федерации, или будет предоставлена не в полном объеме, доходы по Облигациям и/или Акциям будут подлежать обложению налогом у источника по ставке в размере 30 (пятнадцать) процентов независимо от категории лица, получающего доход по Облигациям и/или Акциям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета.

При своевременном получении требуемой информации депозитарием, у депозитария, как налогового агента, будут основания для применения установленных российским законодательством соответствующих ставок налога у источника выплат (см. разделы «Налогообложение физических лиц» и «Налогообложение юридических лиц»), а также основания для применения положений международных договоров об избежании двойного налогообложения, заключенных между Россией и странами налогового резидентства Владелец - нерезидент.

С 1 января 2015 г. применяемая к дивидендам по Акциям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, ставка налога на доходы физических лиц, в случае, если необходимая информация не будет своевременно предоставлена депозитарию или будет предоставлена не в полном объеме, будет составлять 15 (пятнадцать) процентов.

*Следует отметить, что в случае выплаты доходов в форме дивидендов по Акциям, учитываемым на Специальных счетах депозитарного учета, депозитарий на основании обобщенной информации может применить пониженную налоговую ставку по налогу у источника выплаты, предусмотренную соответствующим соглашением об избежании двойного налогообложения в случае, если такая ставка не зависит от соблюдения дополнительных условий. В случае, если положения применимого соглашения об избежании двойного налогообложения предусматривают применение иной пониженной ставки по налогу у источника при соблюдении дополнительных условий, Владелец – нерезидент вправе осуществить возврат излишне удержанного налога, рассчитанного как разница между пониженной ставкой, не зависящей от соблюдения дополнительных условий, и пониженной ставкой, применимой при соблюдении дополнительных условий, установленных соглашением об избежании двойного налогообложения.*

*В срок до 30 дней с даты исчисления налога у источника налоговому агенту может быть предоставлена уточненная обобщенная информация, на основании которой налоговый агент должен осуществить перерасчет исчисленных сумм налога, уплату либо возврат ранее удержанного налога. При этом налоговый агент вправе не осуществлять перерасчет ранее удержанного налога, если уточненная обобщенная информация предоставлена в срок, превышающий 25 дней с даты исчисления налога.*

*Для возврата излишне удержанного налога с доходов по Облигациям и/или Акциям, выплачиваемых в пользу Владельцев – нерезидентов, помимо документов, указанных в разделе «Возврат удержанного налога» дополнительно должны быть предоставлены следующие документы:*

- документ, подтверждающий осуществление заявителем прав по Облигациям и/или Акциям, по которым была осуществлена выплата доходов, или документ, подтверждающий, что права по Облигациям и/или Акциям осуществлялись в интересах заявителя управляющей компанией;*
- документ, подтверждающий сумму дохода по Облигациям и/или Акциям, в том числе по Облигациям и/или Акциям, переданным заявителем в доверительное управление, фактически выплаченного заявителю (управляющей компании заявителя);*
- документ, содержащий сведения о депозитарии (депозитариях), который непосредственно или через третьих лиц перечислил сумму доходов по Облигациям и/или Акциям в пользу иностранной организации, которая в соответствии с ее личным законом вправе осуществлять учет и переход прав по Облигациям и/или Акциям и которая осуществляла учет Облигаций и/или Акции заявителя (управляющей компании заявителя);*

*В дополнение, для возврата излишне удержанного налога с доходов по Акциям, выплачиваемых в пользу Владельцев-нерезидентов, должен быть предоставлен документ, подтверждающий соблюдение лицом, осуществившим права по Акциям, или лицом, в интересах которого доверительный управляющий осуществлял права по Акциям, на дату, определенную решением российской организации о выплате доходов в виде дивидендов, дополнительных условий, предусмотренных Налоговым Кодексом Российской Федерации или соответствующим соглашением об избежании двойного налогообложения, необходимых для применения к выплачиваемым (выплаченным) доходам в виде дивидендов пониженной налоговой ставки (в случае возврата налога в связи с применением пониженной налоговой ставки).*

*Возврат суммы излишне уплаченного налога в отношении доходов по Облигациям или Акциям, выплачиваемых в пользу Владельцев – нерезидентов (физических лиц) осуществляется непосредственно такому Владельцу через налоговые органы (см. раздел «Возврат удержанного налога»). Вместе с тем, исходя из прочтения действующих норм налогового законодательства, существует неопределенность в отношении возможности применения положений о подтверждении права на льготы по соглашению об избежании двойного налогообложения и возврате излишне удержанного налога посредством представления в налоговые органы соответствующих подтверждающих документов в отношении доходов по Облигациям и/или Акциям, которые учитываются на Специальных счетах депозитарного учета.*

*Более того, исходя из действующих норм налогового законодательства, в отношении Облигаций, существует неясность в отношении порядка действий Владельца – нерезидента (физического лица) по возврату налога в случаях, когда последовательно исполнены обязанности по определению налоговой базы и, где применимо, удержанию налога налоговыми агентами при выплате купонного дохода и последующей реализации Облигаций.*

## **8.8. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента**

### **8.8.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента**

*В течение указанного периода решений о выплате дивидендов эмитентом не принималось.*

### **8.8.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента**

*Эмитент не размещал облигации.*

## **8.9. Иные сведения**

*В отчетном квартале Эмитент не размещал облигации.*

*Выпуск жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б» Эмитента общей номинальной стоимостью 545 621 000 рублей, размещаемых по закрытой подписке (по тексту – «Облигации класса «Б»»), был зарегистрирован 16 декабря 2014 года, государственный регистрационный номер 4-01-82114-Н.*

*Выпуск жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» Эмитента общей номинальной стоимостью 3 091 852 000 рублей, размещаемых по открытой подписке (по тексту – «Облигации класса «А»») был зарегистрирован 24 декабря 2014 года, государственный регистрационный номер 4-02-82114-Н.*

*Эмитент предполагает публичное обращение Облигаций класса «А» на Бирже, в связи с чем государственная регистрация выпуска Облигаций класса «А» сопровождалась государственной регистрацией Проспекта.*

*Предполагаемый срок обращения Облигаций класса «А» – до 28 декабря 2041 г.*

*Облигации класса «А» допускаются к свободному обращению на биржевом и внебиржевом рынках.*

*В любой день между Датой начала размещения и датой погашения Облигаций расчет НКД осуществляется по следующей формуле:*

*$НКД = Nomj * Cj * ((T - T(j \text{ начало})) / 365) / 100\%$ , где:*

*НКД - накопленный купонный доход в расчете на одну Облигацию класса «А», руб.;*

*Nomj – номинальная стоимость одной Облигации класса «А», а в случае осуществления Эмитентом погашения части номинальной стоимости Облигаций класса «А» в предыдущих купонных периодах – непогашенная в предыдущих купонных периодах часть номинальной стоимости одной Облигации класса «А» на установленную для j-того купонного периода Дату расчета (в рублях);*

*j - порядковый номер купонного периода, на который приходится дата T;*

*Cj - величина процентной ставки j-того купона, в процентах годовых;*

*T – дата, по состоянию на которую осуществляется расчет НКД;*

*T(j начало) - дата начала j-того купонного периода;*

*Во избежание сомнений, разница (T - T(j начало)) исчисляется в количестве календарных дней.*

*Величина накопленного купонного дохода в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если первая за округляемой цифра равна от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если первая за округляемой цифра равна 5 - 9).*

*Обращение Облигаций класса «А» осуществляется в соответствии с условиями Решения о выпуске Облигаций класса «А», Проспекта и действующего законодательства Российской Федерации. Обращение Облигаций класса «А» на вторичном рынке запрещается до их полной оплаты.*

*Обращение Облигаций класса «А» на внебиржевом рынке осуществляется без ограничений до даты погашения Облигаций.*

*Нерезиденты могут приобретать Облигации класса «А» в соответствии с законодательством Российской Федерации.*

*Обращение Облигаций класса «А» на торгах Бирже осуществляется до даты погашения Облигаций класса «А» с изъятиями, установленными Биржей.*

*Сведения об организаторе торговли:*

<i>Полное фирменное наименование</i>	<i>Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»</i>
<i>Сокращенное фирменное наименование:</i>	<i>ЗАО «ФБ ММВБ», ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»</i>
<i>Место нахождения:</i>	<i>Российская Федерация, 125009, город Москва, Большой Кисловский переулок, дом 13</i>
<i>Номер лицензии биржи:</i>	<i>№ 077-007</i>
<i>Дата выдачи лицензии</i>	<i>20.12.2013</i>

*Срок действия лицензии*

*без ограничения срока действия*

*Орган, выдавший лицензию*

*Центральный Банк Российской Федерации (Банк России)*

*С даты получения Эмитентом допуска размещенных Облигаций класса «А» к обращению через Биржу Эмитент обязуется письменно уведомлять Биржу обо всех принятых им решениях, связанных с осуществлением частичного погашения, в том числе о размере непогашенной части номинальной стоимости Облигаций класса «А».*

*Эмитент не предполагает публичное обращение Облигаций класса «Б» на бирже, в связи с чем государственная регистрация выпуска Облигаций класса «Б» государственной регистрацией проспекта не сопровождается.*

*Обращение Облигаций класса «Б» на внебиржевом рынке осуществляется без ограничений до даты погашения Облигаций класса «Б». Переход прав собственности на Облигации класса «Б» запрещается до их полной оплаты и государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг.*

#### **8.10. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками**

*Эмитент не является эмитентом представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками*



TCS-  
Management

TCS-  
Accounting

119435 РФ, г. Москва,  
Б. Саввинский переулок, д. 10,  
стр. 2А  
тел: +7 (499) 286-20-31  
факс: 7 (499) 286-20-36

РЕШЕНИЕ № 2/02/2014/MAS  
Об утверждении учетной политики Общества

г. Москва

21 марта 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Управление», осуществляющее функции единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1» в лице Генерального директора Т.В. Качалиной, действующего на основании Устава, приняло следующее решение:

1. Утвердить учетную политику Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1» (далее – Общество) для целей бухгалтерского и налогового учета (Приложение 1).
2. Утвердить рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в Обществе в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности; формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, а также документов для внутренней бухгалтерской отчетности; порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации; способы оценки активов и обязательств.
3. Утвердить график документооборота в Обществе на 2014 год.
4. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Учет», осуществляющего ведение бухгалтерского учета Общества.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Тревеч Корпоративный Сервис - Управление", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент СОЮЗ-1" на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от "21" марта 2014 года

Т. В. Качалина



## УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО И НАЛОГОВОГО УЧЕТА

### Содержание:

I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....	<u>902</u>
II. ЗАО "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ союз-1" КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ .....	<u>903</u>
III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА и внутреннего контроля .....	<u>903</u>
IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА .....	<u>914</u>
АКТИВЫ:.....	<u>946</u>
ПАССИВЫ:.....	<u>978</u>
V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ .....	<u>989</u>
VI. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА.....	<u>10042</u>
VII. СОЗДАВАЕМЫЕ РЕЗЕРВЫ .....	<u>10046</u>
VIII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА .....	<u>10349</u>
Налог на прибыль.....	<u>10349</u>
Налог на добавленную стоимость .....	<u>10449</u>
Налог на доходы, удерживаемый у источника выплаты.....	20
Приложение № 1 Рабочий план счетов .....	22
Приложение № 2 Отражение операций с закладными на балансовых счетах бухгалтерского учета .....	<u>10525</u>
Приложение № 3 Формы регистров учета налогооблагаемых доходов и расходов.....	<u>11027</u>
Приложение № 4 Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	<u>11128</u>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 ФОРМЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗАКЛАДНЫХ.....</b>	
<b>37</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 ФОРМЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ</b>	
<b>ОБЛИГАЦИЙ.....38</b>	
<u>Приложение № 7, 7р Формы инвентаризации денежных средств</u>	39
<u>Приложение № 8 Формы акта проверки на обесценение ценных бумаг.....</u>	40
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 ФОРМЫ АКТА ВЫЯВЛЕНИЯ СОМНИТЕЛЬНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ.....</b>	
<b>41</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 ПЕРЕЧЕНЬ СВЯЗАННЫХ</b>	
<b>СТОРОН.....42</b>	

## **I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета разработана с учетом требований следующих нормативных документов:

- § **Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";**
- § **Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- § **Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 106н;**
- § **Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденное Приказом Минфина России от 6 июля 1999 г. № 43н (в ред. Приказа Минфина РФ от 18.09.2006 N 115н); дополнения к редакции**
- § **Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденное Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н (в ред. Приказа Минфина РФ от 20.12.2007 N 143н);**
- § **Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н**
- § **Положение по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06 мая 1999г №32н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- § **Положение по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999г №33н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- § **Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н;**
- § **Положение по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/08, утвержденное Приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 107н;**
- § **Положение по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденный Приказом Минфина России от 10.12.2002 г №126н (в ред. Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 N 116н, от 27.11.2006 N 156н); дополнения к редакции**
- § **Приказ Минфина России от 02.07.2010 г №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;**
- § **План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000г №94н;**
- § **Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные приказом МФ РФ от 13.06.1995 № 49;**
- § **Налоговый кодекс РФ (в ред. всех изменений и дополнений);**
- § **Федеральный Закон от 11.11.03г № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (в ред. всех изменений и дополнений) (далее Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах");**
- § **Федеральный Закон от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в ред. всех изменений и дополнений);**

## **II. ЗАО "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ СОЮЗ-1" КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

(в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано как закрытое акционерное общество и является ипотечным агентом на основании Федерального Закона "Об ипотечных ценных бумагах".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как

специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Единоличным исполнительным органом Ипотечного агента является ООО "Тревич Корпоративный Сервис - Управление".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО "Тревич Корпоративный Сервис - Учет".

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО "Ипотечный агент СОЮЗ-1" является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживание этих выпусков облигаций и осуществление действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

ЗАО "Ипотечный агент СОЮЗ-1" не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций,
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций,
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций,
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных у Ипотечного агентства;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

### **III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ**

#### **A. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА**

Ведение бухгалтерского учета Ипотечного агента передано на договорных началах специализированной организации ООО "Тревич Корпоративный Сервис - Учет" (далее ООО "ТКС-Учет").

Обеспечение контроля и ответственность за полноту и своевременность отражения хозяйственных операций Ипотечного агента в бухгалтерском учете возлагается на ООО "ТКС-Учет".

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций возлагается на генерального директора Управляющей компании ООО «Тревич Корпоративный Сервис - Управление» (далее ООО "ТКС-Управление").

Уполномоченными лицами, имеющими право подписывать расчетно-платежные документы, документы финансовой и налоговой отчетности Ипотечного агента, являются генеральный директор ООО "ТКС-Управление" и генеральный директор ООО "ТКС-Учет".

Для ведения бухгалтерского учета применяется компьютерная технология обработки учетной информации с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета "1.С:Предприятие 8".

Бухгалтерский учет ведется на основе журнально-ордерной системы в электронном виде с применением форм регистров, предусмотренных программным обеспечением "1.С:Предприятие 8".

Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета распечатываются ежеквартально.

Бухгалтерский учет осуществляется с применением рабочего плана счетов, разработанного на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н.

В случае необходимости более полного и детализированного отражения информации о хозяйственных операциях Ипотечного агента к основным синтетическим счетам рабочего плана счетов могут быть открыты дополнительные субсчета в разрезе требующейся детализации.

В случае введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в настоящей учетной политике, изменения в учетную политику не вносятся. Рабочий план счетов представлен в Приложении № 1.

В связи с тем, что уставная деятельность Ипотечного агента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Ипотечного агента прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Оценка имущества, обязательств и хозяйственных операций отражается в рублях и копейках.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Уровень существенности для ошибки в целях ПБУ 22/2010 признается суммой, отношение которой к общему итогу соответствующих статей бухгалтерской отчетности за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Общество определяет детализацию показателей по статьям баланса и отчета о финансовых результатах, коды показателей указываются согласно приложению №4 к приказу Минфина РФ №66н. Уровень существенности для детализации существенных показателей определяется в процентах от итога по соответствующему разделу баланса или от величины, представленной по каждой из строк. Пояснения оформляются в табличной и текстовой формах.

В случае несущественности (менее 5 процентов) величины затрат на приобретение финансовых вложений по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, такие затраты признаются прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету ценные бумаги.

При возвращении денежных средств от поставщиков или авансов покупателям суммы возврата отражаются при составлении «Отчета о движении денежных средств» сторно в соответствии с строками указанной формы.

Инвентаризация активов и обязательств Ипотечного агента проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ. Обязанность по проведению инвентаризации и ответственность за отражение результатов инвентаризации в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями законодательства возложены на ООО "ТКС-Учет".

Организация и проведение инвентаризации финансовых вложений в целях обеспечения достоверности бухгалтерского учета таких финансовых вложений проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного финансового года.

Инвентаризация приобретенных закладных проводится путем сверки остатков сумм, числящихся на счетах бухгалтерского учета Ипотечного агента, с данными актов (отчетов) Сервисного агента (Приложение №5).

Инвентаризация облигаций (основного долга и процентов) проводится путем сверки остатка размещенных облигаций по данным бухгалтерского учета Общества с данными отчетов Расчетного агента (Приложение №6).

Инвентаризация денежных средств, хранящихся на расчетных и других счетах банков производится регулярно на постоянно действующей основе посредством писем-подтверждений остатка денежных средств на счетах в кредитной организации. Результат сверки оформляется путем составления акта инвентаризации денежных средств (Приложение №7,7р).

Инвентаризация обязательств Ипотечного агента проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного финансового года.

## **В. ОРГАНИЗАЦИЯ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ**

Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется Управляющей организацией и Бухгалтерской организацией и заключается в следующих мероприятиях:

- арифметическая проверка правильности бухгалтерских записей;
- проведение сверок расчетов с контрагентами;
- проверка правильности осуществления документооборота и наличия разрешительных записей руководящего персонала;
- осуществление мер, направленных на физическое ограничение доступа несанкционированных лиц к активам предприятия, системе ведения документации и записей по бухгалтерским счетам.
- Проведение инвентаризаций активов и обязательств. Порядок и сроки проведения инвентаризации активов и обязательств описан в разделе III настоящей Учетной политики.

Кроме того, в целях обеспечения наиболее эффективного внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, к которым у Управляющей организации и Бухгалтерской организации отсутствует самостоятельный доступ, Управляющая организация от имени Общества заключает договоры с третьими лицами, которые осуществляют такой контроль в соответствующих областях согласно предметам соответствующих договоров. К таким лицам относятся:

#### *Сервисный агент*

Сервисный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления контроля за исполнением обязательств по закладным, принадлежащим Обществу и договорам страхования, заключенным в отношении ипотечных кредитов, удостоверенных закладными;
- Осуществления контроля за состоянием Предметов ипотеки;
- Взыскание просроченной задолженности по Закладным, принадлежащим Обществу.

#### *Расчетный агент*

Расчетный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- ведение операционных регистров денежных средств Общества;
- расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»;
- расчет распределения денежных средств Общества в соответствии с Порядком распределения поступлений;
- подготовка отчетов.

#### *Специализированный депозитарий ипотечного покрытия*

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- осуществления хранения и учет имущества, составляющего Ипотечное покрытие, обособленно от иного имущества Общества, имущества Специализированного депозитария и других его клиентов;
- составление и ведение реестра ипотечного покрытия;
- осуществление контроля в отношении имущества, составляющего Ипотечное покрытие, за соблюдением Обществом требований Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003г. №152-ФЗ и Федерального Закона «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 №39-ФЗ, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, условий эмиссии, установленных зарегистрированными Решениями о выпуске облигаций, а также условий Договоров уступки прав (требований);
- осуществление контроля за соблюдением Обществом требований по информированию владельцев Облигаций класса «А» и/или Облигаций класса «Б» о наличии у них права досрочного погашения принадлежащих им облигаций, стоимости (цене) и порядке осуществления досрочного погашения;
- осуществление контроля за распоряжением Обществом имуществом, входящим в состав Ипотечного покрытия, и предоставление согласия на распоряжение таким имуществом (в том числе на перечисление денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия, на новый счет Эмитента, предназначенный для учета денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия) при условии, что в результате такого распоряжения не будут нарушены требования к размеру ипотечного покрытия и иные требования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации;

#### *Депозитарий облигаций*

Депозитарий облигаций осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления обязательного централизованного хранения и учета сертификатов облигаций

класса А и облигаций класса Б путем открытия и ведения эмиссионного счета, предназначенного для учет ценных бумаг при их размещении и погашении

- Осуществления передачи выплат;
- Формирования списка владельцев.

Также, внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется ревизором Общества в рамках компетенции и полномочий, определенных Положением о Ревизоре ЗАО "Ипотечный агент СОЮЗ-1".

Ревизор осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в части:

- осуществления проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности и текущей документации Общества по итогам деятельности Общества за год. Проверки могут осуществляться также во всякое время по решению общего собрания акционеров, по требованию акционера (акционеров), владеющего в совокупности не менее чем 10% голосующих акций Общества, а также по инициативе Ревизора Общества;
- осуществления проверки финансовой (бухгалтерской) документации Общества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- осуществления проверки законности заключенных договоров от имени Общества, совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- проведения анализа соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативно-правовым актам Российской Федерации;
- проверка соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности Общества установленных нормативов, правил и пр.;
- проведения анализа финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявления резервов улучшения экономического состояния Общества и выработка рекомендаций для органов управления Общества;
- проведения проверки правильности составления бухгалтерской отчетности Общества, налоговых деклараций (расчетов) и иной отчетности для налоговой инспекции, статистических органов и органов государственного управления.
- осуществление проверки и визирование предоставленных Управляющей организацией или Бухгалтерской организацией актов об оказании услуг, в которых одной из сторон (принимающей/оказывающей услуги) является Общество;
- предварительное согласование счетов на оплату дополнительного вознаграждения Управляющей организации или Бухгалтерской организации;
- предварительное согласование счетов на оплату возмещаемых в соответствии с условиями договоров с Управляющей организацией и Бухгалтерской организацией расходов, произведенных ими в связи с исполнением своих обязанностей;

Кроме того, с целью формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении в годовой бухгалтерской отчетности Общества в составе ежеквартального отчета, предоставляемого в ФСФР, раскрываются показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество, в том числе:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью эмитента

#### **IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА**

В результате осуществления уставной деятельности у Ипотечного агента формируются следующие Активы и Пассивы:

##### **АКТИВЫ:**

Долговые ценные бумаги.

Классификация

Приобретаемые у Ипотечного агентства закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального закона №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

#### Оценка

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Ипотечного агента на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Ипотечный агент не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Ипотечного агента.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору Продавцу, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с Договором.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость закладной подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладной, частично уменьшают сумму задолженности по закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно.

Поступления денежных средств от сервисного агента на расчетные счета Общества в части закладных отражаются в бухгалтерском учете общей суммой (основной долг, проценты и пени) и учитываются в составе денежных потоков от инвестиционных операций. Для раскрытия информации по строкам отчета о движении денежных средств сервисный агент на ежемесячной основе предоставляет расшифровку поступлений с разделением на суммы, полученные в оплату по основному долгу, процентам и пени.

Поступления и возвраты денежных средств по закладным в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

#### Бухгалтерские счета

Для учета финансовых вложений Планом счетов бухгалтерского учета предусмотрен счет **58**

"Финансовые вложения" с открытием отдельных субсчетов по видам финансовых вложений (58.2 "Долговые ценные бумаги").

Аналитический учет финансовых вложений Ипотечного агента будет организован в соответствии со структурой Портфеля закладных.

#### Документы

Запись по счету 58 на сумму приобретенного Портфеля закладных производится на основании Договора купли-продажи закладных, Акта приемки-передачи и других документов в соответствии с условиями Договора.

#### Обеспечения

Учет обеспечения, полученного при покупке закладных, осуществляется на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Запись по забалансовому счету 008 на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями Договора с Ипотечным агентом.

Отражение операций по получению недвижимого имущества под залог (в

*обеспечение*) на забалансовых счетах бухгалтерского учета приведено в *Приложении №2*.

Учет требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, осуществляется специализированным депозитарием путем ведения реестра ипотечного покрытия.

Сведения о требованиях и об ином имуществе, составляющих ипотечное покрытие, вносятся в реестр ипотечного покрытия с указанием в отношении каждого из них:

- суммы (размера) требования (в том числе основной суммы долга и размера процентов) или стоимости (денежной оценки) имущества;
- названия и достаточного для идентификации описания имущества, составляющего ипотечное покрытие, и (или) имущества, на которое установлена ипотека в обеспечение исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- рыночной стоимости (денежной оценки) имущества, на которое установлена ипотека;
- срока уплаты суммы требования или, если эта сумма подлежит уплате по частям, сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (плана погашения долга);
- степени исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- иных сведений, установленных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

#### Денежные средства.

##### Классификация

Денежные средства на счетах в банках.

##### Оценка

Все поступления денежных средств от осуществления уставной деятельности в валюте Российской Федерации - рублях.

##### Бухгалтерские счета

Для учета денежных средств используется синтетический счет 51.

Аналитический учет организован по видам открытых счетов в банках.

#### Краткосрочные финансовые вложения.

##### Классификация

Временно свободные денежные средства, размещенные на депозите в банке.

##### Бухгалтерские счета

Для учета краткосрочных финансовых вложений в виде депозитных вкладов Планом счетов бухгалтерского учета предусмотрен счет 58 "Финансовые вложения" с открытием отдельного соответствующего субсчета (58.6 "Депозитные вклады").



## Расходы будущих периодов

### *Классификация*

Расходы будущих периодов, не отвечающие условиям признания актива, установленных в ПБУ 6/01, ПБУ 14/2007, ПБУ 5/01, предназначены для обобщения информации о расходах, произведенных в данном отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам.

### *Оценка*

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся.

### *Бухгалтерские счета*

Ученные на счете 97 "Расходы будущих периодов" расходы списываются в дебет счета 91.02 «Прочие расходы».

## **ПАССИВЫ:**

### Уставный капитал

#### *Классификация*

Уставный капитал формируется из вкладов учредителей Ипотечного агента согласно Уставу Общества для осуществления уставной деятельности.

#### *Оценка*

Уставный капитал признается в денежной оценке согласно Уставу Общества.

#### *Бухгалтерские счета*

Для учета Уставного капитала предназначен синтетический счет 80 "Уставный капитал". Аналитический учет по счету 80 "Уставный капитал" организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по учредителям организации, стадиям формирования капитала и видам акций.

### Резервный капитал

#### *Классификация*

Резервный фонд создается в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 процентов от его уставного капитала.

Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного уставом общества. Размер ежегодных отчислений предусматривается уставом Общества, но не может быть менее 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного уставом общества.

Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств.

Резервный фонд не может быть использован для иных целей

#### *Бухгалтерские счета*

Для отражения резервного капитала используется синтетический счет **82** "Резервный капитал".

### Долгосрочные займы. Эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием

#### *Классификация*

Эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Ипотечного Агента.

#### *Оценка*

Размещенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного

периода процентов.

#### Бухгалтерские счета

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/08 "Учет расходов по займам и кредитам".

Для отражения в бухгалтерском учете кредиторской задолженности в виде выпущенных и проданных облигаций используется счет **67** "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам". Счет **67** "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам" предназначен для обобщения информации о состоянии долгосрочных (на срок более 12 месяцев) кредитов и займов, полученных организацией.

Ипотечный Агент производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов – ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Учет номинальной стоимости облигаций и процентов, начисленных по облигациям, ведется на открытых к счету **67** субсчетах:

**67.5** - Долгосрочные займы по облигациям

**67.6** - Проценты по облигациям

Аналитический учет долгосрочных кредитов и займов организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по видам кредитов и займов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, и отдельным кредитам и займам. Кредиты и займы, не оплаченные в срок, учитываются обособленно.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том учетном периоде, к которому они относятся.

## V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

### 6.1 Перечень доходов и расходов Ипотечного агента в рамках его уставной деятельности.

В связи с тем, что уставная деятельность Ипотечного агента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются Ипотечным агентом прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Ипотечного агента Рабочим планом счетов предусмотрен счет **91** "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами.

Аналитический учет по счету **91** организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

Записи по субсчету **91.1** "Доходы от уставной деятельности" обобщают информацию о следующих доходах Ипотечного агента:

- доходы от выбытия (погашения) ценных бумаг (закладных);
- доходы от процентов по закладным, причитающихся к получению в течение срока их обращения;
- доходы от размещения денежных средств на банковском депозитном счете;
- доходы от кредиторской задолженности по непогашенным закладным с истекшим сроком исковой давности;
- доходы от реализации непогашенных закладных;
- доходы в виде пеней и штрафов за просрочку уплаты аннуитетных платежей;
- доходы в виде суммы превышения цены размещения облигаций над их номинальной стоимостью в случае размещения облигаций по цене выше их номинальной стоимости;
- прочие доходы.

Записи по субсчету **91.2** "Расходы по уставной деятельности" обобщают информацию о следующих расходах Ипотечного агента:

- расходы по выбытию (погашению) ценных бумаг (закладных);
- расходы на услуги Сервисного агента;
- расходы на кастодиальное обслуживание;
- расходы на услуги Специализированного депозитария;
- расходы на услуги Андеррайтера;
- расходы на проценты (купонный доход) по выпущенным облигациям;
- расходы на оплату услуг кредитных организаций;
- расходы по управленческим услугам, оказываемым Управляющей компанией;
- расходы на бухгалтерское обслуживание, осуществляемое специализированной компанией;
- расходы на обязательный аудит;

- расходы на программное обеспечение Такском для предоставления обязательной бухгалтерской и налоговой отчетности по электронным каналам связи;
  - прочие расходы.
- Финансовый результат деятельности Ипотечного агента формируется из следующих видов доходов и расходов:

<b>Виды доходов</b>	<b>Классификация и признание доходов в целях бухгалтерского учета</b>
Процентный доход по закладным	Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора.
Доходы от выбытия (погашения) закладных	Прочие доходы. Начисляются в момент погашения закладных.
Доходы от реализации непогашенных ценных бумаг (закладных)	Прочие доходы. Начисляются на дату перехода права собственности.
Доходы в виде пеней и штрафов за просрочку уплаты аннуитетных платежей	Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора.
Доходы в виде суммы превышения цены размещения облигаций над их номинальной стоимостью в случае размещения облигаций по цене выше их номинальной стоимости	Прочие доходы. Признаются равномерно в течение срока обращения облигаций.
Доходы от полученных процентов по остаткам на счетах в банках	Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора.
<b>Виды расходов</b>	<b>Классификация и признание расходов в целях бухгалтерского учета</b>
Расходы по выбытию (погашению) закладных	Прочие расходы. Признаются в момент погашения закладных.
Расходы по начисленным процентам (купоном) по ипотечным облигациям	Прочие расходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями облигационного договора.
Расходы от реализации непогашенных ценных бумаг (закладных)	Прочие расходы. Признаются на дату перехода права собственности.
Прямые расходы по услугам, связанным с приобретением закладных.	Если стоимость таких услуг превышает 10% от покупной стоимости закладных, они включаются в первоначальную стоимость закладных. Если эта стоимость менее 10%, такие затраты признаются в составе расходов по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся.
Прямые расходы по услугам, связанным с выпуском облигаций с ипотечным покрытием	Прочие расходы. Признаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся.
Косвенные расходы по прочим услугам, связанным с уставной деятельностью.	Прочие расходы. Признаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся.
Комиссии банка	Прочие расходы. Признаются в составе расходов того отчетного периода, к которому они относятся.

6.2 Перечень прочих поступлений и выбытий, не участвующих в формировании финансового результата Ипотечного агента в рамках его уставной деятельности.

<b>Виды поступлений</b>	<b>Классификация поступлений в целях бухгалтерского учета</b>
Поступления от частичного планового и досрочного погашения задолженности по закладным до момента реализации	Рассматриваются как предоплата (аванс) в счет погашения (реализации) закладных.
Доходы от получения страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования предмета залога по закладным	Рассматриваются как исполнение требований по ипотечным закладным.
Поступления денежных средств от размещения облигаций в сумме, не превышающей номинальную стоимость облигаций	Отражаются как кредиторская задолженность по займам
<b>Виды выбытий</b>	<b>Классификация выбытий в целях бухгалтерского учета</b>
Расходы в виде частичного досрочного или полного погашения основной суммы долга по облигациям	Рассматривается как погашение обязательства по ипотечным облигациям

## VI. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА

Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, утвержденными законодательно, а также нетиповыми формами, являющимися обязательными к применению в соответствии с договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках осуществления уставной деятельности Ипотечного агента (приложения к договорам).

Организация документооборота входящей и исходящей документации (первичных документов и отчетов, предусмотренных договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках уставной деятельности Ипотечного агента) осуществляется следующим образом:

<b>Вид / наименование входящего (исходящего) документа / отчета</b>	<b>Дата / срок предоставления документа / отчета</b>	<b>Лицо, ответственное за предоставление документов / отчетов</b>	<b>Дата / период для обработки документов / отчетов бухгалтерией</b>	<b>Содержание хозяйственной операции</b>
<b>Операции по приобретению и обслуживанию закладных</b>				
Акт приема-передачи, Реестр закладных	Согласно условий Дог. Купли-Продажи	АКБ СОЮЗ (ОАО)	Дата подписания Акта приема-передачи	Приобретение Портфеля закладных
Выписка банка о поступивших денежных средствах	В день перечисления Ипотечному агенту аккумулированных средств, поступивших от заемщиков	АКБ СОЮЗ (ОАО)	По мере поступления отчетов сервисного агента	Получение денежных средств по закладным
Отчет о фактически сделанных заемщиками	Не позднее 23 (двадцать третьего) числа каждого календарного	АКБ СОЮЗ (ОАО)	По мере поступления отчетов	Для аналитического учета (основной долг + проценты+пени/штрафы)

платежах (ежемесячный)	месяца			
Отчет о непоступивших от Заемщиков платежах по состоянию на 1 (первое) число текущего месяца	Не позднее 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за отчетным	АКБ СОЮЗ (ОАО)	Ежемесячно	Для аналитического учета просроченной и текущей задолженности
Отчет о просроченных платежах по состоянию на 1 (первое) число текущего месяца	Не позднее 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за отчетным	АКБ СОЮЗ (ОАО)	Ежемесячно	Для аналитического учета просроченной и текущей задолженности
Выписка банка о поступивших денежных средствах	Не позднее рабочего дня, следующего за днем получения денежных средств от Заемщика	БАНК ВТБ ОАО АКБ СОЮЗ (ОАО)	Дата выписки банка о получении денежных средств	Получение денежных средств в качестве досрочного частичного или полного погашения долга по закладной.
Информация о полном досрочном погашении закладных	Не позднее 3 рабочих дней следующих после получения денежных средств.	АКБ СОЮЗ (ОАО)	Дата выписки банка о получении денежных средств	Для учета выбытия закладных и их обеспечения
Операции, связанные с выпуском облигаций и их обслуживанием				
Выписка банка о поступивших денежных средствах	Согласно Дог. купли-продажи ценных бумаг с Андеррайтером	БАНК ВТБ ОАО АКБ СОЮЗ (ОАО)	Согласно Дог. купли-продажи ценных бумаг с Андеррайтером	Получение денежных средств при размещении облигаций (выпусков облигаций)
Отчет калькуляционного агента	Согласно Дог. об оказании услуг расчетного агента	АГЕНТСТВО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	Ежемесячно	Для начисления купонного дохода (процентов) по облигациям
Выписка банка о списанных денежных средствах (платежное поручение)	Дата выписки банка	БАНК ВТБ ОАО АКБ СОЮЗ (ОАО)	Дата выписки банка	Перечисление денежных средств платежному агенту для выплат купонного дохода и досрочного погашения облигаций

Входящие документы по операциям, связанным с услугами третьих лиц, принимаются к учету и обрабатываются в соответствии с договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках осуществления уставной деятельности Ипотечного Агента (приложения к договорам).

## **VII. СОЗДАВАЕМЫЕ РЕЗЕРВЫ**

Общество имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

### *А. Резервы предстоящих расходов и платежей*

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

### *В. Резерв под обесценение финансовых вложений*

Законодательство по бухгалтерскому учету предусматривает обязанность создавать оценочные резервы под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, включая вклады в уставные капиталы других организаций.

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в соответствии с порядком, установленном в п. 37, 38 ПБУ 19/02,.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость:

#### 1. УСЛОВИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Резерв формируется при наличии условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- a. на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- b. в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения.
- c. на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Наличие условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество определяет один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

#### 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется залоговой стоимостью закладной. Залоговая стоимость рассчитывается оценщиком на момент выдачи ипотечного кредита и может пересматриваться в течение срока кредитования.

#### 3. ПРОВЕРКА НАЛИЧИЯ УСЛОВИЙ ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, проводится следующим образом:

- a. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию финансовых вложений.
- b. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию полученных обеспечений по закладным.
- c. Из общей суммы финансовых вложений выделяется доля, приходящаяся на дефолтные кредиты, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней. Задолженность по дефолтным кредитам сопоставляется с обеспечением по такому кредиту.
- d. Информация о проверке отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

#### 4. СОЗДАНИЕ РЕЗЕРВОВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Согласно п. 37 ПБУ 19/02, если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретной закладной. Сумма резерва определяется по итогам проверки наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка оформляется актом проверки на обесценение ценных бумаг (Приложение №8).

#### *С. Резерв по сомнительным долгам*

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Резерв по сомнительным долгам в бухучете является оценочным значением. Его создание, увеличение или уменьшение в обязательном порядке должны отражаться в бухучете в составе расходов или доходов.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам:

#### **1. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОМНИТЕЛЬНОЙ**

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

#### **2. ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ**

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

- а. Определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);
- б. Отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
- с. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию дебиторской задолженности. Информация по формированию резерва отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

#### **3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ РЕЗЕРВА**

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- а. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- б. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;
- с. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

По результатам выявления такой задолженности составляется акт выявления сомнительной задолженности (Приложение №9).

## **VIII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА**

### **Налог на прибыль**

Налоговый учет и налогообложение Ипотечного агента для целей исчисления налога на прибыль базируется на требованиях и положениях главы 25 Налогового кодекса РФ.

Отчетным периодом признается квартал, как для вновь созданной организации. В случае превышения ограничений, содержащихся в п.5 ст.287 Налогового кодекса РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором такое превышение имеет место, авансовые платежи по налогу на прибыль исходя из фактически полученной прибыли будут учитываться на ежемесячной основе.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

Расходы, связанные с получением доходов от уставной деятельности, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

В случае появления в процессе деятельности Ипотечного агента прочих доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, учет таких доходов ведется отдельно от доходов от уставной деятельности для обеспечения полноты и достоверности формирования налоговой базы для исчисления налога на прибыль.

Налогооблагаемые доходы признаются Ипотечным агентом по методу начисления в соответствии с порядком признания доходов, установленным 25 главой Налогового кодекса РФ.

Расходы, возникающие при получении доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, могут уменьшать налоговую базу в целях исчисления налога на прибыль при соблюдении требований и ограничений, установленных 25 главой Налогового кодекса РФ.

При формировании у Ипотечного агента налогооблагаемой прибыли для расчета налога на прибыль применяются соответствующие ставки налога, установленные Налоговым кодексом РФ (статья 284).

Ипотечный агент не ведет отдельный налоговый регистр для учета доходов получаемых и расходов, понесенных Ипотечным агентом. Для целей налогового учета Ипотечный агент использует данные бухгалтерского учета.

В случае возникновения налогооблагаемых доходов и расходов и при необходимости признания для налоговых целей доходов и расходов, не учтенных в регистрах бухгалтерского учета, Ипотечный агент составляет отдельный налоговый регистр (*Приложение № 3*).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

### **Налог на добавленную стоимость**

Порядок учета налога на добавленную стоимость базируется на требованиях и положениях главы 21 Налогового кодекса РФ.

Порядок учета входящего НДС:

- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Ипотечного агента, не облагаемой НДС, вычету не подлежат и включаются в стоимость соответствующих приобретаемых товаров, работ, услуг и имущественных прав.
- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Ипотечного агента, облагаемой НДС, подлежат вычету в полном объеме.
- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых как в деятельности, облагаемой НДС, так и в деятельности, НДС не облагаемой, учитываются Ипотечным агентом в стоимости товаров, работ, услуг, имущественных прав или принимаются к вычету в пропорции, определяемой исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению, в общей стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных за налоговый период.

### **Налог на доходы, удерживаемый у источника выплаты.**

При осуществлении основной деятельности у Ипотечного агента может возникать обязательство по уплате налога на купонный доход, удерживаемого у источника выплаты.

Собственниками облигаций, выпущенных Ипотечным агентом, в отношении которых Ипотечный Агент может выступать налоговым агентом по уплате налога на доходы, могут быть следующие категории приобретателей:

1. Иностранные организации;
2. физические лица, являющиеся резидентами РФ;
3. физические лица, не являющиеся резидентами РФ.

1) В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 309 п.1 пп. 3) доходы иностранной организации, которые не связаны с ее предпринимательской деятельностью в Российской Федерации, относятся к доходам иностранной организации от источников в Российской Федерации и подлежат обложению налогом, удерживаемым у источника выплаты доходов.

Проценты по облигациям с ипотечным покрытием, выплачиваемые в качестве купонного дохода, определяемого в соответствии с вышеуказанной статьей, подлежат обложению по ставке согласно статьи 284 п.4 пп.1 (гл.25 НК РФ) и удерживаются согласно статьи 309 (гл.25 НК РФ).

3) Порядок учета налога на доходы физических лиц базируется на требованиях и положениях главы 23 Налогового кодекса РФ.

В соответствии со статьей 226 п.1 Налогового кодекса РФ российские организации, от которых или в результате отношений с которыми физическое лицо получило доходы, обязаны исчислить, удержать у налогоплательщика и уплатить сумму налога на доходы физических лиц.

Проценты по облигациям с ипотечным покрытием, выплачиваемые в качестве дохода физическим лицам, подлежат обложению по ставке согласно статьи 224 п.5.

4) В случае приобретения облигаций с ипотечным покрытием нерезидентами РФ организация выполняет функции налогового агента по уплате налога на доходы по процентам, выплаченным по облигациям, по ставке 30%.



## Приложение № 1 Рабочий план счетов

Код	Наименование	Вал	Кол	Заб	Акт	Субконто 1	Субконто	Субконто 3
19	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям				А			
19.03	Налог на добавленную стоимость по приобретенным МПЗ				А	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	
19.04	Налог на добавленную стоимость по приобретенным услугам				А	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	
51	Расчетные счета				А	Банковские счета	Движение ден. средств	
57	Переводы в пути				А			
57.01	Переводы в пути (в рублях)				А			
57.02	Приобретение иностранной валюты				А			
57.21	Переводы в пути в валюте				А			
57.22	Реализация иностранной валюты				А			
58	Финансовые вложения				А	Контрагенты		
58.02	Долговые ценные бумаги				А	Контрагенты	Договоры	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками				АП	Контрагенты	Договоры	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
60.02	Расчеты по авансам выданным (в рублях)				А	Контрагенты	Договоры	
60.21	Расчеты с поставщиками в валюте	+			П	Контрагенты	Договоры	
60.22	Расчеты по авансам выданным в валюте	+			А	Контрагенты	Договоры	
60.31	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в условных единицах)	+			П	Контрагенты	Договоры	
60.32	Расчеты по авансам выданным (в условных единицах)	+			А	Контрагенты	Договоры	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам				П	Контрагенты	Договоры	
66.01	Краткосрочные кредиты (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.02	Проценты по краткосрочным кредитам (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.03	Краткосрочные займы (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.04	Проценты по краткосрочным займам (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.21	Краткосрочные кредиты (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.22	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.23	Краткосрочные займы (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.24	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	

67	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам				П	Контрагенты	Договоры	
67.01	Долгосрочные кредиты				П	Контрагенты	Договоры	
67.02	Проценты по долгосрочным кредитам				П	Контрагенты	Договоры	
67.03	Долгосрочные займы				П	Контрагенты	Договоры	
67.04	Проценты по долгосрочным займам				П	Контрагенты	Договоры	
67.21	Долгосрочные кредиты (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.22	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.23	Долгосрочные займы (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.24	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
68	Расчеты по налогам и сборам				АП			
68.01	Налог на доходы физических лиц				АП	Виды плат. в бюджет		
68.02	Налог на добавленную стоимость				АП	Виды плат. в бюджет		
68.04	Налог на прибыль				АП			
68.04.1	Расчеты с бюджетом				АП	Виды плат. в бюджет	Бюджеты	
68.04.2	Расчет налога на прибыль				АП			
68.10	Прочие налоги и сборы				АП	Виды плат. в бюджет		
75	Расчеты с учредителями				АП			
75.01	Расчеты по вкладам в уставный капитал				А	Контрагенты		
75.02	Расчеты по выплате доходов				П	Контрагенты		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами				АП			
76.01	Расчеты по имущественному страхованию				АП	Контрагенты	Договоры	
76.01.1	Расчеты по имущественному страхованию				АП	Контрагенты	Договоры	
76.02	Расчеты по претензиям				А	Контрагенты	Договоры	
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам				АП	Контрагенты		
76.05	Расчеты по закладным				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.0	Расчеты по закладным (в рублях)				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.1	Расчеты по закладным по основной сумме				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.2	Расчеты по процентам по закладным				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.3	Пени по закладным				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.4	Служебный				АП			
76.07	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками ( в рублях)				АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом

76.22	Расчеты по претензиям (в валюте)	+			А	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.25	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в валюте)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.29	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в валюте)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.32	Расчеты по претензиям (в у.е.)	+			А	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.35	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в у.е.)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.39	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в у.е.)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
80	Уставный капитал				П	Контрагенты		
82	Резервный капитал				П			
82.01	Резервы, образованные в соответствии с законодательством				П			
83	Добавочный капитал				П			
83.02	Эмиссионный доход				П			
83.03	Другие источники				П			
84	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)				АП			
84.01	Прибыль, подлежащая распределению				АП			
84.02	Убыток, подлежащий покрытию				АП			
84.03	Нераспределенная прибыль в обращении				АП			
84.04	Нераспределенная прибыль использованная				АП			
91	Прочие доходы и расходы				АП			
91.01	Прочие доходы				П	Прочие доходы и расходы		
91.02	Прочие расходы				А	Прочие доходы и расходы		
91.09	Сальдо прочих доходов и расходов				АП			
97	Расходы будущих периодов				А	Расх. буд. пер.		
98	Доходы будущих периодов				П			
98.01	Доходы, полученные в счет будущих периодов				П	Дох. буд. пер.	Контрагенты	Договоры
99	Прибыли и убытки				АП			
99.01	Прибыли и убытки				АП	Прибыли и убытки		
99.02	Налог на прибыль				АП			
99.02.1	Условный расход по налоу на прибыль				А			

99.02.2	Условный доход по налогу на прибыль				П			
99.02.3	Постоянное налоговое обязательство				А			
99.02.4	Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств				АП			
008	Обеспечения обязательств и платежей полученные			+	А	Контрагенты	Договоры	Виды обеспечения обязательств
НВП	Начисленные, но не выплаченные проценты			+	А	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги

## Приложение № 2 Отражение операций с залладными на счетах бухгалтерского учета

Отражение в учете	Содержание операции
Д 58.02 / К 76.05.0	Покупка залладных
Д 76.05.0 / К 51	
Д 008	
Д НВП	
Д 51 / К 76.05.5	Погашение <b>основного долга</b> по залладным за месяц
Д 76.05.5 / К 76.5.1	
Д 76.05.1 / К 91.01 (Погашение залладных)	
Д 91.02 (Погашение залладных) / К 58.2	
К 008*	
Д 51 / К 76.05.5	Погашение <b>процентов</b> по залладным за месяц
Д 76.05.5 / К 76.05.2	
Д 76.05.2 / К 91.01 (Начисление процентов)	
Д 51 / К 76.05.5	<b>Пени</b> по залладным за месяц
Д 76.05.5 / К 76.05.3	
Д 76.05.3 / К 91.01 (Начисление пеней к получению)	
Д 76.05.1 / К 91.01 (Реализация залладных по обратному выкупу)	<b>Обратный выкуп</b> залладных

Д 51/ К 76.05.5	за месяц
Д 76.05.5 / К 76.05.1	
Д 76.05.2 / К 91.01 (Реализация закладных по обратному выкупу)	
Д 51 / К 76.05.5	
Д 76.05.5 / К 76.05.2	
Д 91.02 (Реализация закладных по обратному выкупу) / К 58.02	
К 008	
Д 91.02 (Реализация закладных по обратному выкупу) / К 76.05.2	
Д 76.05.2 / К 76.05.1	Погашение <b>НВП</b> за месяц
К НВП	
Д 76.05.1 / К 91.01 (Погашение закладных)	
Д 91.02 (Погашение закладных) / К 58.02	

\* К 008 отражается только в месяце полного погашения оставшегося долга по закладной.

**Приложение № 3 Формы регистров учета налогооблагаемых доходов и расходов**

Регистр учета налогооблагаемых доходов Ипотечного агента за \_\_\_\_\_месяц:

Дата операции	Первичный документ и его номер	Наименование дохода	Сумма, руб
Итого :			

Ответственное лицо

подпись

Регистр учета расходов, принимаемых в целях налогообложения Ипотечного агента, за \_\_\_\_\_месяц:

Дата операции	Первичный документ и его номер	Наименование расхода	Сумма, руб.
Итого:			

Ответственное лицо

подпись

# Приложение № 4 Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности

Приложение № 1  
к Приказу Министерства  
финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н

## Бухгалтерский баланс

на \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация \_\_\_\_\_ по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН

Вид экономической  
деятельности \_\_\_\_\_ по

ОКВЭД

Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.)

по ОКЕИ

Местонахождение (адрес) \_\_\_\_\_

Коды		
0710001		
384 (385)		

Пояснения	Наименование показателя	На _____ 20 ____ г.	На 31 декабря 20 ____ г.	На 31 декабря 20 ____ г.
	<b>АКТИВ</b>			
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
	Нематериальные активы			
	Результаты исследований и разработок			
	Основные средства			
	Доходные вложения в материальные ценности			
	Финансовые вложения			
	Отложенные налоговые активы			
	Прочие внеоборотные активы			
	Итого по разделу I			
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
	Запасы			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям			
	Дебиторская задолженность			
	Финансовые вложения			
	Денежные средства			
	Прочие оборотные активы			
	Итого по разделу II			
	<b>БАЛАНС</b>			

Пояснения	Наименование показателя	На _____ 20 ____ г.	На 31 декабря 20 ____ г.	На 31 декабря 20 ____ г.
	<b>ПАССИВ</b>			
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	( )	( )	( )
	Переоценка внеоборотных активов			
	Добавочный капитал (без переоценки)			
	Резервный капитал			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)			
	Итого по разделу III			
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
	Заемные средства			
	Отложенные налоговые обязательства			
	Резервы под условные обязательства			
	Прочие обязательства			
	Итого по разделу IV			
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
	Заемные средства			
	Кредиторская задолженность			
	Доходы будущих периодов			
	Резервы предстоящих расходов			
	Прочие обязательства			
	Итого по разделу V			
	<b>БАЛАНС</b>			

Генеральный директор

ООО «Тревеч Корпоративный Сервис - Управление»

- управляющей организации

ЗАО «Ипотечный

агент СОЮЗ-1» \_\_\_\_\_

(подпись)

(расшифровка подписи)

\_\_\_\_ 20\_\_ года



# Отчет о финансовых результатах

за \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Организация \_\_\_\_\_ Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ по ОКВЭД \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710002		
384 (385)		

Пояснения	Наименование показателя	За _____ — г	_____
	Выручка		
	Себестоимость продаж	( )	( )
	Валовая прибыль (убыток)		
	Коммерческие расходы	( )	( )
	Управленческие расходы	( )	( )
	Прибыль (убыток) от продаж		
	Проценты к получению (по закладным)		
	Проценты к получению (банковские)		
	Проценты к уплате	( )	( )
	Прочие доходы		
	Доходы, связ. с реализацией закладных		
	Расходы, связ. с реализацией закладных	( )	( )
	Расходы на управление и бухг. обслуж-е	( )	( )
	Расходы на услуги по обслуж. закладных	( )	( )
	Прибыль (убыток) до налогообложения		
	Текущий налог на прибыль	( )	( )
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		
	Изменение отложенных налоговых обязательств		
	Изменение отложенных налоговых активов		
	Прочее		
	Чистая прибыль (убыток)		



Отчет об изменениях капитала

за 20\_\_ г.

		Коды
Форма по ОКУД		0710003
Дата (число, месяц, год)		
Организация _____	по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	
Вид экономической деятельности _____	по ОКВЭД	
Организационно-правовая форма/форма собственности _____	по ОКОПФ/ОКФС	
Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.)	по ОКЕИ	384 (385)

1. Движение капитала

Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20__ г.		( )				
За 20__ г. -----						
Увеличение капитала - всего:						
в том числе:						
чистая прибыль	X	X	X	X		
переоценка имущества	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	X	X		X		
дополнительный выпуск акций				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций				X	X	
реорганизация юридического лица						

Форма 0710023 с. 2

Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	( )		( )	( )	( )	( )

в том числе: убыток	X	X	X	X	( )	( )
переоценка имущества	X	X	( )	X	( )	( )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	X	X	( )	X	( )	( )
уменьшение номинальной стоимости акций	( )			X		( )
уменьшение количества акций	( )			X		( )
реорганизация юридического лица						( )
дивиденды	X	X	X	X	( )	( )
Изменение добавочного капитала	X	X				X
Изменение резервного капитала	X	X	X			X
Величина капитала на 31 декабря 20__		( )				
За 20__ г. -----						
Увеличение капитала - всего:						
в том числе: чистая прибыль	X	X	X	X		
переоценка имущества	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	X	X		X		
дополнительный выпуск акций				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций				X	X	
реорганизация юридического лица						
Уменьшение капитала - всего:	( )		( )	( )	( )	( )
в том числе: убыток	X	X	X	X	( )	( )
переоценка имущества	X	X	( )	X	( )	( )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	X	X	( )	X	( )	( )
уменьшение номинальной стоимости акций	( )			X		( )
уменьшение количества акций	( )			X		( )
реорганизация юридического						( )

лица						
дивиденды	X	X	X	X	( )	( )
Изменение добавочного капитала	X	X				X
Изменение резервного капитала	X	X	X			X
Величина капитала на 31 декабря 20__ г.		( )				

Форма 0710023 с. 3

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	На 31 декабря 20__ г.	Изменения капитала за 20__ г.		На 31 декабря 20__ г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего до корректировок				
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок				
корректировка в связи с:				
изменением учетной				



## Отчет о движении денежных средств

за \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

	Коды
Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	
Организация _____ по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН	
Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД	
Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС	
Единица измерения: тыс. руб./млн. руб. (ненужное зачеркнуть)	по ОКЕИ 384/385

Наименование показателя	За _____ 20__ г.	За _____ 20__ г.
Движение денежных средств по текущей деятельности		
Поступило денежных средств - всего		
в том числе:		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг		
арендные платежи, лицензионные платежи, гонорары, комиссионные платежи и пр.		
прочие поступления		
Направлено денежных средств - всего	( )	( )
в том числе:		
на оплату товаров, работ, услуг	( )	( )
на оплату труда	( )	( )
на выплату процентов по долговым обязательствам	( )	( )
на расчеты по налогам и сборам	( )	( )
на прочие выплаты, перечисления	( )	( )
Результат движения денежных средств от текущей деятельности		

Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
Поступило денежных средств - всего		
в том числе:		
от продажи объектов основных средств и иного имущества		
дивиденды, проценты по финансовым вложениям		
прочие поступления		
Направлено денежных средств - всего	( )	( )
в том числе:		
на приобретение объектов основных средств (включая доходные вложения в материальные ценности) и нематериальных активов	( )	( )
на финансовые вложения	( )	( )
на прочие выплаты, перечисления	( )	( )
Результат движения денежных средств от инвестиционной деятельности		

Форма 0710004 с. 2

Наименование показателя	За ____ 20__ г.	За ____ 20__ г.
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Поступило денежных средств - всего		
в том числе:		
кредитов и займов		
бюджетных ассигнований и иного целевого финансирования		
вкладов участников		
другие поступления		
Направлено денежных средств - всего	( )	( )
в том числе:		
на погашение кредитов и займов	( )	( )





