Утвержден « 19 » февраля 2021 г. Зарегистрирован « » 20 г.

Регистрационный номер программы биржевых облигаций

4	-	8	1	0	1	0	-	Н	-	0	0	1	Р	-	0	2	Е

Совет директоров Акционерного общества «Бизнес-Недвижимость»

(орган эмитента, утвердивший проспект ценных бумаг)

ПАО Московская Биржа

(наименование регистрирующей организации)

Протокол № 02-21
от « 19 » февраля 2021 г.

(наименование должности и подпись уполномоченного лица регистрирующей организации)
печать

ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ

Акционерное общество «Бизнес-Недвижимость»

биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав, размещаемые по открытой подписке в рамках программы биржевых облигаций серии 001Р
Серия программы биржевых облигаций: 001Р
Срок действия программы биржевых облигаций: без ограничения срока действия

Общая сумма номинальных стоимостей всех выпусков биржевых облигаций, размещаемых в рамках программы биржевых облигаций, составляет 20 000 000 000 (Двадцать миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте

Максимальный срок погашения биржевых облигаций, размещаемых рамках программы биржевых облигаций, составляет 5 460 (Пять тысяч четыреста шестьдесят) дней с даты начала размещения выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций

Регистрационный номер программы биржевых облигаций 4-81010-Н-001Р-02Е от 24.03.2020 г.

Информация, содержащаяся в настоящем проспекте ценных бумаг, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.

РЕГИСТРИРУЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕ ОТВЕЧАЕТ ЗА ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ДАННОМ ПРОСПЕКТЕ ЦЕННЫХ БУМАГ, И ФАКТОМ ЕГО РЕГИСТРАЦИИ НЕ ВЫРАЖАЕТ СВОЕГО ОТНОШЕНИЯ К РАЗМЕЩАЕМЫМ ЦЕННЫМ БУМАГАМ.

Генеральный директор Акционерного общества «Бизнес-Недвижимость», действующий на основании Устава _____ Маринин А.В.

Оглавление

Введение 7

Раздел I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших проспект ценных бумаг 11

1.1. Сведения о банковских счетах эмитента 11

1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента 11

1.3. Сведения об оценщике эмитента 17

1.4. Сведения о консультантах эмитента 17

1.5. Сведения об иных лицах, подписавших проспект ценных бумаг 17

Раздел II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента 18

2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента 18

2.2. Рыночная капитализация эмитента 20

2.3. Обязательства эмитента 20

2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность 20

2.3.2. Кредитная история эмитента 23

2.3.3. Обязательства эмитента из предоставленного им обеспечения 24

2.3.4. Прочие обязательства эмитента 26

2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг 26

2.5. Риски, связанные с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг 26

2.5.1. Отраслевые риски 27

2.5.2. Страновые и региональные риски 30

2.5.3. Финансовые риски 32

2.5.4. Правовые риски 35

2.5.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск) 37

2.5.6. Стратегический риск 37

2.5.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента 38

2.5.8. Банковские риски 39

Раздел III. Подробная информация об эмитенте 40

3.1. История создания и развитие эмитента 40

3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента 40

3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента 40

3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента 41

3.1.4. Контактная информация 42

3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика 42

3.1.6. Филиалы и представительства эмитента 43

3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента 43

3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента 43

3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента 43

3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента 45

3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента 46

3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ 50

3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг 50

3.2.7. Дополнительные сведения об эмитентах, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых 51
3.2.8. Дополнительные сведения об эмитентах, основной деятельностью которых является оказание услуг связи 51
3.3. Планы будущей деятельности эмитента 51
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях 52
3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента 52
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 55
3.7. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение 58
Раздел IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента 61
4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента 61
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств 63
4.3. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента 65
4.3.1. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента 65
4.3.2. Финансовые вложения эмитента 67
4.3.3. Нематериальные активы эмитента 69
4.4. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований 70
4.5. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента 71
4.6. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента 72
4.7. Конкуренты эмитента 74
Раздел 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 75
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента 75
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента 88
5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента 103
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля 104
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента 112
5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента 119
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента 121
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента 121
Раздел VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность 122
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента 122
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих их лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций таких участников (акционеров) эмитента 122
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ("золотой акции") 123
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента 123

6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия участников (акционеров) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций 123
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность 124
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности 134
Раздел VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация 137
7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента 137
7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента 138
7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента 138
7.4. Сведения об учетной политике эмитента 139
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж 140
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года 140
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента 140
Раздел VIII. Сведения о размещаемых эмиссионных ценных бумагах, а также об объеме, о сроке, об условиях и о порядке их размещения 141
8.1. Вид, категория (тип) ценных бумаг 141
8.2. Форма ценных бумаг 141
8.3. Указание на обязательное централизованное хранение 141
8.4. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска) 141
8.5. Количество ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска) 141
8.6. Общее количество ценных бумаг данного выпуска, размещенных ранее 142
8.7. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска) 142
8.8. Условия и порядок размещения ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска) 142
8.8.1. Способ размещения ценных бумаг 142
8.8.2. Срок размещения ценных бумаг 143
8.8.3. Порядок размещения ценных бумаг 143
8.8.4. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг 143
8.8.5. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг 143
8.8.6. Условия и порядок оплаты ценных бумаг 144
8.8.7. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг 144
8.9. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям 144
8.9.1. Форма погашения облигаций 144
8.9.2. Порядок и условия погашения облигаций 144
8.9.3. Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации 144
8.9.4. Порядок и срок выплаты дохода по облигациям 146
8.9.5. Порядок и условия досрочного погашения облигаций 146
8.9.6. Сведения о платежных агентах по облигациям 150
8.10. Сведения о приобретении облигаций 150
8.10.1. Приобретение эмитентом облигаций по требованию их владельца (владельцев) 150
8.10.2. Приобретение эмитентом облигаций по соглашению с их владельцем (владельцами) 152
8.11. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг 153
8.12. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска (дополнительного выпуска) 154
8.12.1. Сведения о лице, предоставляющем обеспечение исполнения обязательств по облигациям 154

8.12.2. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям 154
8.12.3. Дополнительные сведения о размещаемых облигациях с ипотечным покрытием 154
8.12.4. Дополнительные сведения о размещаемых облигациях с залоговым обеспечением денежными требованиями 154
8.13. Сведения о представителе владельцев облигаций 154
8.14. Сведения об отнесении приобретения облигаций к категории инвестиций с повышенным риском 155
8.15. Дополнительные сведения о размещаемых российских депозитарных расписках 155
8.16. Наличие ограничений на приобретение и обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг 155
8.17. Сведения о динамике изменения цен на эмиссионные ценные бумаги эмитента 155
8.18. Сведения об организаторах торговли, на которых предполагается размещение и (или) обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг 156
8.19. Иные сведения о размещаемых ценных бумагах 157
Раздел IX. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах 160
9.1. Дополнительные сведения об эмитенте 160
9.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента 160
9.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента 160
9.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента 161
9.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций 165
9.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом 168
9.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента 174
9.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента 175
9.3. Сведения о предыдущих выпусках ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента 176
9.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены 176
9.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными 176
9.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением 177
9.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента 178
9.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам 178
9.7. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента 179
9.7.1. Сведения об объявленных и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента 179
9.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента 180
9.8. Иные сведения 182
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 183
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 330
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 535
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 784
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 992
ПРИЛОЖЕНИЕ 6 1061

По тексту настоящего документа будут использоваться следующие термины:

Биржевые облигации (Биржевая облигация) - биржевые облигации (биржевая облигация), размещаемые в рамках Программы;

Выпуск – отдельный выпуск биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы;

Группа – АО «Бизнес – Недвижимость» совместно с подконтрольными ему организациями;

Положение о раскрытии информации – Положение о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденное Банком России 30.12.2014 № 454-П (с изменениями и дополнениями);

Программа - программа биржевых облигаций серии 001Р, в рамках которой по открытой подписке могут быть размещены биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав, регистрационный номер 4-81010-Н-001Р-02Е от 24.03.2020 г.;

Проспект – настоящий проспект ценных бумаг, составленный в отношении Биржевых облигаций;

Решение о выпуске - решение о выпуске биржевых облигаций, закрепляющее совокупность имущественных и неимущественных прав в отношении конкретного выпуска биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы;

Лента новостей - информационный ресурс, обновляемый в режиме реального времени и предоставляемый информационным агентством, аккредитованным Банком России на проведение действий по раскрытию информации о ценных бумагах и об иных финансовых инструментах;

Страница в сети Интернет - страница в сети Интернет по адресу https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38122, предоставленная Эмитенту информационным агентством;

Условия размещения - документ, содержащий условия размещения конкретного выпуска биржевых облигаций в рамках Программы;

Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» - Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

Эмитент, Общество, Компания, АО «Бизнес – Недвижимость» – Акционерное общество «Бизнес – Недвижимость», ОГРН 1137746850977.

Введение

а) основные сведения об эмитенте

АО «Бизнес-Недвижимость» совместно с подконтрольными ему организациями - один из крупнейших собственников недвижимости в Москве.

Основными направлениями деятельности Группы являются предоставление объектов недвижимости в аренду, реализация объектов недвижимости и реализация услуг эксплуатации объектов недвижимости.

Группа владеет и управляет широким пулом объектов недвижимости общей площадью более 450 тыс. м2, который состоит из офисной и торговой недвижимости, производственно-складской недвижимости, коттеджей, дач в самых разных районах Москвы, а также около 1 млн м^2 земельных участков в Москве и Подмосковье. Объекты недвижимости сдаются в аренду и предлагаются для продажи.

Основным акционером Компании является ПАО АФК «Система». Подробнее информация об акционерах и бенефициарах Компании представлена в п.6.2 Проспекта.

полное фирменное наименование: на русском языке - Акционерное общество «Бизнес - Недвижимость», на английском языке – Join Stock Company “Business-Realty”;

сокращенное фирменное наименование: на русском языке – АО «Бизнес - Недвижимость», на английском языке – “Business-Realty” JSC;

ИНН (если применимо): 7708797121;

ОГРН (если применимо): 1137746850977

место нахождения: Российская Федерация, город Москва;

дата государственной регистрации: 17 сентября 2013 года;

цели создания эмитента: Целью создания Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

основные виды хозяйственной деятельности эмитента: Основными направлениями деятельности Эмитента, приносящими выручку, являются сдача в аренду объектов недвижимости и продажа объектов недвижимости.

В соответствии с п.2.2 Устава для достижения своей цели Общество осуществляет следующие виды деятельности:

(1) проектирование, строительство, ремонт, реставрация и эксплуатация зданий и помещений, используемых под жилые дома, гостиницы, банковские учреждения, представительства фирм, производственные, торговые, культурные, спортивные, выставочные центры, бизнес центры и для других целей;

(2) организация и проведение операций по купле-продаже, мене, аренде жилых и нежилых помещений и земельных участков (в том числе с аукционов и на конкурсной основе);

(3) управление недвижимым имуществом;

(4) проведение строительно-монтажных, ремонтных, отделочных, реставрационных, эксплуатационных работ всех видов и типов строений, сооружений, объектов и зданий;

(5) выполнение функций заказчика и генерального подрядчика;

(6) выполнение инженерных изысканий и всех видов проектных работ;

(7) клининговые услуги;

(8) оценка и экспертиза недвижимого имущества и оборудования;

(9) оказание консультационных и информационно-аналитических услуг;

(10) осуществление торговой, посреднической и иных видов коммерческой деятельности;

(11) рекламная, информационная деятельность;

(12) консалтинг, экспертиза работ, проектов;

(13) оказание торгово-посреднических, дилерских, брокерских, лизинговых, агентских и маркетинговых услуг;

(14) оказание содействия в подготовке экономической и иной документации, в проведении переговоров, заключении контрактов;

(15) обеспечение защиты Обществом сведений, составляющих государственную тайну, осуществление работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну, оказание услуг в области защиты государственной тайны;

(16) экспортно-импортные операции и иная внешнеэкономическая деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

(17) выполнение работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну.

Краткая информация об акциях Эмитента: Уставный капитал Общества состоит на 100% из 769 060 (Семьсот шестьдесят девять тысяч шестьдесят) обыкновенных именных акций (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-81010-Н) номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая.

Основные риски, связанные с эмитентом и приобретением его эмиссионных ценных бумаг: На деятельность и финансовые результаты, а также на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам, оказывают влияние следующие факторы и их изменение.

Рынок Российской Федерации характеризуется более высоким по сравнению с развитыми рынками уровнем правовых, экономических и политических рисков. При этом можно наблюдать волатильность котировок многих ценных бумаг, падение их рыночных курсов, существенное ужесточение условий кредитования, что создает дополнительные риски для финансирования текущей и инвестиционной деятельности Эмитента. В результате возникает неопределенность, которая может повлиять на стоимость ценных бумаг Эмитента, будущую коммерческую деятельность Эмитента и соблюдение сроков погашения обязательств. Эмитент дает характеристику рискам, которые считает существенными, но эти риски могут быть не единственными в силу специфики деятельности Эмитента, с которыми Эмитент может столкнуться в ходе своей хозяйственной деятельности.

Возникновение дополнительных рисков, включая риски, о которых Эмитенту в настоящий момент ничего не известно или которые Эмитент считает несущественными, может также привести к снижению стоимости эмиссионных ценных бумаг Эмитента и повлиять на его способность исполнять свои обязательства.

В п.2.5 Проспекта приводится подробный анализ факторов риска, связанных с приобретением Биржевых облигаций Эмитента, размещаемых в рамках Программы, в частности:

- отраслевые риски;
- страновые риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- репутационные;
- стратегические.

Поскольку Эмитент вместе со своими подконтрольными организациями (обществами) формирует группу компаний, осуществляющую деятельность по предоставлению объектов недвижимости в аренду, реализации объектов недвижимости и реализации услуг эксплуатации объектов недвижимости, информация по рискам в большей степени в п.2.5 Проспекта приводится в отношении Группы.

б) основные сведения о размещаемых эмитентом ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта:

вид, категория (тип), серия (для облигаций) и иные идентификационные признаки ценных бумаг: биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав, размещаемые в рамках Программы. Серия Биржевых облигаций в условиях Программы и Проспекта не определяется.

количество размещаемых ценных бумаг: количество Биржевых облигаций отдельного выпуска (дополнительного выпуска) в условиях Программы и Проспекта не определяется. Отдельные выпуски

(дополнительные выпуски) Биржевых облигаций в рамках Программы не предполагается размещать траншами.

номинальная стоимость: номинальная стоимость Биржевой облигации в условиях Программы и Проспекта не определяется. Общая (максимальная) сумма номинальных стоимостей Биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках Программы, составляет 20 000 000 000 (Двадцать миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте, рассчитываемый по курсу Банка России на дату подписания уполномоченным лицом Эмитента Решения о выпуске.

Индексация номинальной стоимости Биржевых облигаций не предусмотрена.

порядок и сроки размещения (дата начала, дата окончания размещения или порядок их определения): Размещение Биржевых облигаций будет осуществляться на организованных торгах ПАО Московская Биржа посредством открытой подписки.

Иные условия и порядок, включая срок (порядок определения срока) размещения Биржевых облигаций, в условиях Программы и Проспекта не определяются.

Поскольку размещаемые Биржевые облигации не являются акциями и ценными бумагами, конвертируемыми в акции, сведения об основных условиях размещения эмиссионных ценных бумаг, предусмотренные пунктом 3 статьи 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» Эмитентом не приводятся.

цена размещения или порядок ее определения: цена размещения Биржевых облигаций или порядок ее определения в условиях Программы и Проспекта не определяются.

Поскольку размещаемые Биржевые облигации не являются ценными бумагами, конвертируемыми в акции, сведения об условиях их размещения, предусмотренные пунктом 3 статьи 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», не приводятся.

условия обеспечения (для облигаций с обеспечением): Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.

условия конвертации (для конвертируемых ценных бумаг): Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы, не являются конвертируемыми ценными бумагами.

в) основные сведения о размещенных эмитентом ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта:

Проспект представляется для регистрации в ПАО Московская Биржа после регистрации Программы (впоследствии) и составлен в отношении Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы, в том числе в отношении Биржевых облигаций, ранее размещенных в рамках Программы.

В рамках Программы на организованных торгах ПАО Московская Биржа по открытой подписке 28.08.2020 размещен выпуск Биржевых облигаций серии 001Р-01.

вид, категория (тип), серия (для облигаций) и иные идентификационные признаки ценных бумаг: биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 001Р-01.

Регистрационный номер выпуска 4B02-01-81010-H-001P от 19.08.2020 г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A1022G1. Далее по тексту Проспекта, если речь идет о данном выпуске, – «Биржевые облигации серии 001Р-01», если речь идет обо всех биржевых облигациях, размещаемых в рамках Программы, – «Биржевые облигации».

количество размещенных ценных бумаг: 4 000 000 (Четыре миллиона) штук;

номинальная стоимость: номинальная стоимость каждой Биржевой облигации серии 001Р-01 составляет 1000 (Одну тысячу) рублей. Эмитентом не предусматривается индексация номинальной стоимости Биржевой облигации серии 001Р-01.

условия обеспечения (для облигаций с обеспечением): Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям серии 001Р-01 не предусмотрено.

условия конвертации (для конвертируемых ценных бумаг): Биржевые облигации серии 001Р-01 не являются конвертируемыми ценными бумагами.

С учетом размещенного выпуска Биржевых облигаций серии 001Р-01 максимальная сумма номинальных стоимостей Биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках Программы, составляет 16 000 000 000 (Шестнадцать миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте, рассчитываемый по курсу Банка России на дату подписания уполномоченным лицом Эмитента Решения о выпуске.

г) основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг, в случае если регистрация проспекта осуществляется в отношении ценных бумаг, размещаемых путем открытой или закрытой подписки

Основными целями эмиссии Биржевых облигаций, включая, но не ограничиваясь, являются:

- повышение финансовой устойчивости Эмитента;
- стратегическое развитие Эмитента;
- общекорпоративные цели.

Средства, полученные Эмитентом от размещения Биржевых облигаций, направляются на финансирование основной деятельности, финансирование оборотного капитала и расширение инвестиционного потенциала Эмитента.

Финансирование определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции с использованием денежных средств, полученных в результате размещения Биржевых облигаций, не предусмотрено.

д) иная информация, которую эмитент считает необходимым указать во введении

Отсутствует.

Настоящий Проспект 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 его планов, 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 Проспекте.

Раздел I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших проспект ценных бумаг

1.1. Сведения о банковских счетах эмитента

1. Полное фирменное наименование кредитной организации	Публичное акционерное общество «МТС-Банк»
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации	ПАО «МТС-Банк»
Место нахождения кредитной организации	г. Москва
Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации	7702045051
Номер корреспондентского счета кредитной организации	30101810600000000232
БИК кредитной организации	044525232
Тип счета, номер счета	40702810300000004413, расчетный счет в рублях РФ

2. Полное фирменное наименование кредитной организации	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации	Банк ВТБ (ПАО)
Место нахождения кредитной организации	Российская Федерация, город Санкт-Петербург
Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации	7702070139
Номер корреспондентского счета кредитной организации	30101810700000000187
БИК кредитной организации	044525187
Тип счета, номер счета	40706810703800002668, расчетный счет в рублях РФ

3. Полное фирменное наименование кредитной организации	Московский филиал Публичного акционерного общества «Совкомбанк»
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации	Московский филиал ПАО «Совкомбанк»
Место нахождения кредитной организации	Российская Федерация, 123100, г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 14, стр. 1
Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации	4401116480
Номер корреспондентского счета кредитной организации	30101810945250000967
БИК кредитной организации	044525967
Тип счета, номер счетатебе	40702810300005001919, расчетный счет в рублях РФ

1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента

сведения в отношении аудитора (аудиторской организации), осуществившего (осуществившей) независимую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, а также консолидированной финансовой отчетности эмитента, входящей в состав проспекта ценных бумаг, за три последних завершенных отчетных года или за каждый завершенный отчетный год, и составившего (составившей) соответствующие аудиторские заключения, содержащиеся в проспекте ценных бумаг:

1. полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество «Аудит-Гарантия-М»;

сокращенное фирменное наименование: ЗАО «Аудит-Гарантия-М»;

ИНН: 7703140420;

ОГРН: 1027739696698;

место нахождения аудиторской организации: город Москва;

номер телефона и факса, адрес электронной почты: тел./факс +7 495 510 26 11, email audit@agm.ru;

полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор (аудиторская организация) эмитента: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», место нахождения: 119192, город Москва, Мичуринский проспект, дом 21, строение 4;

отчетный год (годы) из числа последних трех завершенных отчетных лет или иной отчетный период, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка отчетности эмитента: 2017, 2018, 2019 годы;

вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность): годовая бухгалтерская отчетность, составленная по Российским стандартам бухгалтерского учета.

если аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, дополнительно указывается на это обстоятельство, а также приводится период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, отчетность эмитента за который (которые) проверялась аудитором (аудиторской организацией).

Аудиторской организацией не проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента.

факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента): Согласно статье 8 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», аудит не может осуществляться:

1) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых являются учредителями (участниками) аудируемых лиц, их должностными лицами, бухгалтерами и иными лицами, несущими ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

2) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых состоят в близком родстве (родители, супруги, братья, сестры, дети, а также братья, сестры, родители и дети супругов) с учредителями (участниками) аудируемых лиц, их должностными лицами, бухгалтерами и иными лицами, несущими ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

3) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся их учредителями (участниками), в отношении аудируемых лиц, для которых эти аудиторские организации являются учредителями (участниками), в отношении дочерних обществ, филиалов и представительств указанных аудируемых лиц, а также в отношении организаций, имеющих общих с этой аудиторской организацией учредителей (участников);

4) аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами, оказывавшими в течение трех лет, непосредственно предшествовавших проведению аудита, услуги по восстановлению и ведению бухгалтерского учета, а также по составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности физическим и юридическим лицам, в отношении этих лиц;

5) аудиторами, являющимися учредителями (участниками) аудируемых лиц, их руководителями, бухгалтерами и иными лицами, несущими ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

6) аудиторами, состоящими с учредителями (участниками) аудируемых лиц, их должностными лицами, бухгалтерами и иными лицами, несущими ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности, в близком родстве (родители, супруги, братья, сестры, дети, а также братья, сестры, родители и дети супругов).

наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента: в период осуществления аудиторской деятельности указанной аудиторской организацией таких долей нет;

предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации): в период осуществления аудиторской деятельности указанной аудиторской организацией таких фактов нет;

наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: в период осуществления аудиторской деятельности указанной аудиторской организацией таких фактов нет;

сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации: в период осуществления аудиторской деятельности указанной аудиторской организацией таких лиц нет;

сведения о мерах, предпринятых эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов: Эмитент и аудиторская организация в период осуществления аудиторской деятельности указанной организацией отслеживают соблюдение требований законодательства Российской Федерации. Сведения о мерах не приводятся, так как факторы, которые могли оказать влияние на независимость аудитора, отсутствуют. В соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 №307-ФЗ аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента.

порядок выбора аудитора (аудиторской организации) эмитента: В соответствии с Кодексом закупочных процедур АО «Бизнес-Недвижимость» закупки аудиторских услуг проводятся в закрытой форме среди предквалифицированных (аккредитованных) контрагентов. Закупочная процедура до 500 000,00 руб. включительно проводится инициатором в форме закрытого запроса предложений без указания первоначальной закупочной цены. Информация о проведении закупочной процедуры доводится до сведения участников путем адресной рассылки уведомлений, прием предложений осуществлялся инициатором по электронной почте.

По результатам анализа предложений инициатор закупки ранжирует предложения по основному критерию - стоимость. Основным критерием при выборе поставщика по бланку сравнительного анализа предложений является цена**.**

наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия: Обязанность проведения тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), в соответствии с Федеральным законом «Об аудиторской деятельности» у Эмитента отсутствует. У Эмитента действует внутренний документ, регламентирующий проведение закупки товаров и услуг, - кодекс «Закупочная деятельность в АО «Бизнес-Недвижимость», утвержденный Приказом Генерального директора Эмитента от 13.07.2018 г. №07-10/41. Закупочная процедура услуг аудиторской организации осуществляется у Эмитента в закрытой форме среди предквалифицированных (аккредитованных) контрагентов ПАО АФК «Система» и АО «Бизнес-Недвижимость».

процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение: В соответствии с п.38.1 Устава Эмитента для проверки и подтверждения годовой финансовой отчетности Общества Общее собрание акционеров ежегодно утверждает Аудитора Общества, не связанного имущественными интересами с Обществом или его акционеров. Процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для рассмотрения Общим собранием акционеров осуществляется Советом директоров Общества. В соответствии с пп.1 п.24.6 Устава Эмитента акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности не менее 2% (двух процентов) голосующих акций Общества, также имеют право предлагать кандидатуру аудитора Общества.

В соответствии с пп.14 п.28.1 Устава Эмитента утверждение аудитора Общества осуществляется решением Общего собрания акционеров, при этом решение принимается простым большинством (более ½ (половины))

голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров).

информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий: аудиторская организация не проводила работы в рамках специальных заданий.

порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации): В соответствии с пп. 6 п.33.2 Устава Эмитента Совет директоров Общества определяет размер оплаты услуг аудитора Общества, такое решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров Общества.

фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента: Эмитент выплатил аудиторской организации за проверку бухгалтерской отчетности Эмитента, составленной в соответствии с требованиями законодательства РФ за 2019 год, вознаграждение в размере 500 тыс. руб., НДС не облагается[1].

информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги: указанные платежи отсутствуют.

в случае если годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и (или) годовая консолидированная финансовые отчетности эмитента не подлежат обязательному аудиту, указывается на это обстоятельство: годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная по Российским стандартам бухгалтерского учета, подлежит обязательному аудиту.

2. полное фирменное наименование: Акционерное общество «Делойт и Туш СНГ»;

сокращенное фирменное наименование: АО «Делойт и Туш СНГ»;

ИНН: 7703097990;

ОГРН: 1027700425444;

место нахождения аудиторской организации: город Москва;

номер телефона и факса, адрес электронной почты: тел. +7 495 787 06 00, факс + 7 495 787 06 01, email info@deloitte.ru

полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор (аудиторская организация) эмитента: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», место нахождения: 119192, город Москва, Мичуринский проспект, 21, 4;

отчетный год (годы) из числа последних трех завершенных отчетных лет или иной отчетный период, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка отчетности эмитента: 2017, 2018, 2019 годы.

вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность): годовая консолидированная финансовая отчетность, составленная по Международным стандартам финансовой отчетности (далее по тексту – МСФО).

если аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, дополнительно указывается на это обстоятельство, а также приводится период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, отчетность эмитента за который (которые) проверялась аудитором (аудиторской организацией): Аудиторской организацией не проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента.

[1] В соответствии с применяемой аудиторской организацией упрощенной системой налогообложения, предусмотренной главой 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации

Аудиторской организацией проводилась обзорная проверка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 6 месяцев 2020 г., составленной в соответствии с МСФО.

факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента): Согласно статье 8 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», аудит не может осуществляться:

1) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых являются учредителями (участниками) аудируемых лиц, их должностными лицами, бухгалтерами и иными лицами, несущими ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

2) аудиторскими организациями, руководители и иные должностные лица которых состоят в близком родстве (родители, супруги, братья, сестры, дети, а также братья, сестры, родители и дети супругов) с учредителями (участниками) аудируемых лиц, их должностными лицами, бухгалтерами и иными лицами, несущими ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

3) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся их учредителями (участниками), в отношении аудируемых лиц, для которых эти аудиторские организации являются учредителями (участниками), в отношении дочерних обществ, филиалов и представительств указанных аудируемых лиц, а также в отношении организаций, имеющих общих с этой аудиторской организацией учредителей (участников);

4) аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами, оказывавшими в течение трех лет, непосредственно предшествовавших проведению аудита, услуги по восстановлению и ведению бухгалтерского учета, а также по составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности физическим и юридическим лицам, в отношении этих лиц;

5) аудиторами, являющимися учредителями (участниками) аудируемых лиц, их руководителями, бухгалтерами и иными лицами, несущими ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности;

6) аудиторами, состоящими с учредителями (участниками) аудируемых лиц, их должностными лицами, бухгалтерами и иными лицами, несущими ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности, в близком родстве (родители, супруги, братья, сестры, дети, а также братья, сестры, родители и дети супругов).

наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента: в период осуществления аудиторской деятельности указанной аудиторской организацией таких долей нет;

предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации): в период осуществления аудиторской деятельности указанной аудиторской организацией таких фактов нет;

наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: в период осуществления аудиторской деятельности указанной аудиторской организацией таких фактов нет;

сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации: в период осуществления аудиторской деятельности указанной аудиторской организацией таких лиц нет;

сведения о мерах, предпринятых эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов: Эмитент и аудиторская организация в период осуществления аудиторской

деятельности указанной организацией отслеживают соблюдение требований законодательства Российской Федерации. Сведения о мерах не приводятся, так как факторы, которые могли оказать влияние на независимость аудитора, отсутствуют. В соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 №307-ФЗ аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента.

порядок выбора аудитора (аудиторской организации) эмитента: В соответствии с Кодексом закупочных процедур АО «Бизнес-Недвижимость» закупки аудиторских услуг проводятся в закрытой форме среди предквалифицированных (аккредитованных) контрагентов.

Закупочная процедура аудиторских услуг проводится в форме закрытого запроса предложений без указания первоначальной закупочной цены. Информация о проведении закупочной процедуры доводится до сведения участников путем адресной рассылки уведомлений и прием предложений осуществлялся на Универсальной торговой платформе АО «Сбербанк-АСТ» (http://utp.sberbank-ast.ru) в торговой секции ПАО АФК «Система». Список участников утверждается закупочной комиссией Эмитента на основании служебной записки от инициатора и среди аккредитованных компаний контрагентов ПАО АФК «Система». Основным критерием оценки полученных предложений является предлагаемая аудиторской организацией цена услуг.

наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия: Обязанность проведения тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), в соответствии с Федеральным законом «Об аудиторской деятельности» у Эмитента отсутствует. У Эмитента действует внутренний документ, регламентирующий проведение закупки товаров и услуг, - кодекс «Закупочная деятельность в АО «Бизнес-Недвижимость», утвержденный Приказом Генерального директора Эмитента от 13.07.2018 г. №07-10/41. Закупочная процедура услуг аудиторской организации осуществляется у Эмитента в закрытой форме среди предквалифицированных (аккредитованных) контрагентов ПАО АФК «Система» и АО «Бизнес-Недвижимость».

процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение: В соответствии с п.38.1 Устава Эмитента для проверки и подтверждения годовой финансовой отчетности Общества Общее собрание акционеров ежегодно утверждает Аудитора Общества, не связанного имущественными интересами с Обществом или его акционеров. Процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для рассмотрения Общим собранием акционеров осуществляется Советом директоров Общества. В соответствии с пп.1 п.24.6 Устава Эмитента акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности не менее 2% (двух процентов) голосующих акций Общества, также имеют право предлагать кандидатуру аудитора Общества.

В соответствии с пп.14 п.28.1 Устава Эмитента утверждение аудитора Общества осуществляется решением Общего собрания акционеров, при этом решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров).

информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий: аудиторская организация не проводила работы в рамках специальных заданий.

порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации): В соответствии с пп.6 п.33.2 Устава Эмитента Совет директоров Общества определяет размер оплаты услуг аудитора Общества, такое решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров Общества.

фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента: Аудитором была проведена проверка финансовой отчетности Эмитента, составленной в соответствии с МСФО, сразу за три завершенных финансовых года, закончившихся 31 декабря 2017, 31 декабря 2018 и 31 декабря 2019, и в отношении проведенной проверки аудитором было представлено единое аудиторское заключение. Эмитент выплатил аудиторской организации за оказанные услуги по проведенной проверки финансовой отчетности Эмитента, составленной в соответствии с МСФО за 2017 - 2019 годы, вознаграждение в размере 18 180 тыс. руб. с учетом НДС. Оплата Эмитентом услуг аудитора не предусматривала разбивку на стоимость услуг по проверке за каждый отдельный год, в связи с чем выделить

из единой оплаченной суммы и указать размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитору исключительно за проверку по итогам 2019 завершенного отчетного года, не представляется возможным.

информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги: указанные платежи отсутствуют.

в случае если годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и (или) годовая консолидированная финансовые отчетности эмитента не подлежат обязательному аудиту, указывается на это обстоятельство: годовая финансовая консолидированная отчетность Эмитента по МСФО подлежит обязательному аудиту.

1.3. Сведения об оценщике эмитента

сведения в отношении оценщика (оценщиков), привлеченного (привлеченных) эмитентом на основании заключенного договора на проведение оценки для определения рыночной стоимости размещаемых ценных бумаг, имущества, которым могут оплачиваться размещаемые ценные бумаги; имущества, являющегося предметом залога по облигациям эмитента с залоговым обеспечением, имущества, являющегося предметом крупных сделок, а также сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, при условии, что с даты проведения оценки прошло не более 12 месяцев; а также в отношении оценщика эмитента, являющегося акционерным инвестиционным фондом:

оценщик для указанных целей Эмитентом не привлекался.

1.4. Сведения о консультантах эмитента

сведения в отношении финансового консультанта на рынке ценных бумаг, а также иных лиц, оказывающих эмитенту консультационные услуги, связанные с осуществлением эмиссии ценных бумаг, и подписавших проспект ценных бумаг: указанные лица не привлекались Эмитентом.

сведения в отношении финансового консультанта на рынке ценных бумаг, подписавшего проспект ценных бумаг, о наличии или отсутствии обязательств между финансовым консультантом (связанными с ним лицами) и эмитентом (связанными с ним лицами), не связанных с оказанием финансовым консультантом услуг эмитенту по подготовке проспекта ценных бумаг: финансовый консультант в целях подписания Проспекта Эмитентом не привлекался.

1.5. Сведения об иных лицах, подписавших проспект ценных бумаг

сведения в отношении лица, предоставившего обеспечение по облигациям выпуска, и иных лиц, подписавших проспект ценных бумаг:

По Биржевым облигациям обеспечение не предусмотрено.

сведения в отношении иных лиц, подписавших проспект ценных бумаг:

фамилия, имя, отчество (если имеется) физического лица: Маринин Артемий Викторович;

год рождения: 1983;

сведения об основном месте работы: Акционерное общество «Бизнес – Недвижимость»;

должность: Генеральный директор.

Раздел II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

динамика показателей, характеризующих финансово-экономическую деятельность эмитента, за пять последних завершенных отчетных лет, а также за последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг (информация приводится в виде таблицы, показатели рассчитываются на дату окончания каждого завершенного отчетного года и на дату окончания последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг):

Наименование показателя	Методика расчета	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020
Производительность труда, тыс. руб./чел.	Выручка / Средняя численность работников	8 812,8	9 628,1	18 508,0	57 894,8	52 861,6	16 045,3
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	(Долгосрочные обязательства + Краткосрочные обязательства) / Капитал и резервы	1,2	0,6	0,2	0,1	0,4	0,4
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	Долгосрочные обязательства / (Капитал и резервы + Долгосрочные обязательства)	0,3	0,3	0,1	0,1	0,2	0,3
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	(Краткосрочные обязательства - Денежные средства) / (Выручка - Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг - Коммерческие расходы - Управленческие расходы + Амортизационные отчисления)	10,3	0,4	0,6	0,8	0,7	0,0
Уровень просроченной задолженности, %	Просроченная задолженность / (Долгосрочные обязательства + краткосрочные обязательства) x 100	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Здесь и далее по тексту Проспекта, если не указано иное, расчет финансовых показателей (величин) осуществляется по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за соответствующий отчетный период, составленной по Российским стандартам бухгалтерского учета.

Все показатели в таблице рассчитаны по рекомендуемой Положением о раскрытии информации методике, которая указана в таблице с учетом следующих пояснений:

- при расчете показатель «Долгосрочные обязательства» по состоянию на 31.12.2015, 31.12.2016 и 31.12.2019 гг. представляет собой значение по строке 1400 Бухгалтерского баланса по состоянию на соответствующую дату, а по состоянию на 31.12.2017 и 31.12.2018 гг. – значение суммы строк 1400 и 1550 Бухгалтерского баланса по состоянию на соответствующую дату (по строке 1550 в эти периоды была отражена долгосрочная задолженность по договорам с рассрочкой платежа).
- при расчете показатель «Краткосрочные обязательства» по состоянию на 31.12.2015, 31.12.2016 и 31.12.2019 гг. представляет собой значение по строке 1500 Бухгалтерского баланса по состоянию на соответствующую дату, а по состоянию на 31.12.2017 и 31.12.2018 гг. представляет собой значение по строке 1500 Бухгалтерского баланса по состоянию на соответствующую дату за вычетом строки 1550 Бухгалтерского баланса по состоянию на соответствующую дату (по строке 1550 в эти периоды была отражена долгосрочная задолженность по договорам с рассрочкой платежа).

анализ финансово-экономической деятельности эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей:

Производительность труда - показатель, характеризующий объем выпущенной продукции, приходящейся на одного работника. Показатель производительности труда значительно вырос по итогам 2019 года по сравнению с началом анализируемого периода, с 2015 годом. По итогам 2016 года показатель увеличился на 815,3 тыс. руб./чел. по сравнению с 2015 годом. Резкий рост производительности труда произошел по итогам 2017 года по сравнению с предыдущим годовым периодом (в 2 раза) и по итогам 2018 года (в 3 раза), что прежде всего связано с ростом выручки от продажи объектов недвижимости. По итогам 2019 года данный показатель уменьшился на 5 033,2 тыс. руб./чел. по сравнению с 2018 годом. Уровень производительности труда по итогам 9 месяцев 2020 года снизился по сравнению с аналогичным периодом в 2019 году (-61%), что явилось следствием уменьшения объема выручки (-45%) при одновременном росте штата сотрудников (+43%). На изменение штата сотрудников и выручки повлияли следующие факторы: рост численности сотрудников бухгалтерской службы вследствие отказа от услуг аутсорсинга, а также плановое сокращение объема продаж объектов недвижимости в 2020 году.

Отношение общей суммы задолженности к собственному капиталу показывает соотношение внешних и собственных источников финансирования деятельности Эмитента. Начиная с 2016 года и до окончания всего анализируемого периода данный показатель находился в диапазоне 0,1 – 0,6. При этом, по итогам 2019 года и 9 месяцев 2020 года Эмитент демонстрирует высокую финансовую устойчивость: на каждые 40 коп. внешнего финансирования приходится 1 рубль собственных средств Эмитента. Высокий уровень задолженности Эмитента по итогам 2015 года обусловлен непогашенной задолженностью по договорам за приобретенные акции АО «Рент-Недвижимость» (договор купли-продажи от 27.05.2016 г., договор купли-продажи от 30.12.2014 г.).

Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме собственного капитала и долгосрочной задолженности указывает, какую долю долгосрочного капитала обеспечивают кредиторы. За все 5 завершенных финансовых лет, а также за 9 месяцев 2020 года уровень данного показателя у Эмитента не превышал значение 0,3, что обусловлено прежде всего достаточным уровнем собственного капитала Эмитента в общей структуре баланса.

Показатель степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью) показывает, насколько выручка (за вычетом себестоимости, коммерческих и управленческих расходов Эмитента) может покрыть обязательства, подлежащие погашению в отчетном периоде. Уровень показателя существенно снизился с 10,3 по итогам 2015 года до 0,4 к концу 2016 года, что объясняется снижением краткосрочной задолженности Эмитента. Показатель степени покрытия долгов текущими доходами (прибылью) в течение периода 2016-2019 гг. демонстрирует положительную динамику. Значение показателя за 9 месяцев 2020 года находится на нулевом уровне, так как по балансу на отчетный период был отражен остаток средств облигационного займа, привлеченного в конце августа 2020 года.

Нулевое значение показателя Уровень просроченной задолженности за годовые периоды 2015-2019 гг. и 9 месяцев 2020 г. свидетельствует об отсутствии в структуре кредиторской задолженности Эмитента просроченной задолженности и подтверждает своевременно и полное выполнение Эмитентом своих обязательств.

В целом, на изменение показателей в анализируемый период оказали влияние такие факторы как:

- реорганизация Эмитента в 2015 году в форме выделения из Эмитента в январе ЗАО «БН Холдинг», а в сентябре – АО «БН Активы», в результате чего балансовая стоимость активов Эмитента уменьшилась на 3 047 млн руб., в том числе: основные средства на 545 млн. руб.; финансовые вложения на 951 млн руб., дебиторская задолженность на 1 421 млн. руб. Сумма нераспределенной прибыли уменьшилась на 3 041 млн руб., а сумма кредиторской задолженности уменьшилась на 6 млн руб.
- реорганизация Эмитента в июне 2016 года в форме присоединения к Эмитенту ОАО «Детский мир розничные активы» и АО «Рент-Недвижимость», в результате которой стоимость активов Эмитента увеличилась на 7 260 млн руб., в том числе: выросли доходные вложения в материальные ценности на 5 344 млн руб., дебиторская задолженность на 1 300 млн руб., финансовые вложения на 589 млн руб. Добавочный капитал в части переоценки внеоборотных активов увеличился на 4 466 млн руб., сумма нераспределенной прибыли увеличилась на 2 606 млн руб., кредиторская задолженность увеличилась на 184 млн руб.;
- реорганизация Эмитента в феврале 2017 года в форме выделения из Эмитента АО «Бизнес-Актив» с одновременным присоединением последнего к АО «Лидер-Инвест», в результате которой балансовая стоимость активов Эмитента уменьшилась на 2 223 млн руб., в том числе: доходные вложения в материальные ценности на 592 млн руб.; основные средства на 367 млн руб.; финансовые вложения на 1 262 млн руб., сумма нераспределенной прибыли уменьшилась на 2 223 млн руб.;
- приобретение Эмитентом акций АО «Рент-Недвижимость» в мае 2015 года и заключение Эмитентом договоров купли-продажи объектов недвижимости с ПАО МГТС и АО «МГТС-Недвижимость» в феврале 2019 года, что позволило увеличить портфель объектов недвижимости, сдаваемых в аренду;
- приобретение контроля над компанией АО «МОСДАЧТРЕСТ» в мае 2017 года, что оказало влияние на рост добавочного капитала Эмитента.

Принимая во внимание уровень и динамику показателей Эмитента, представленных в таблице в настоящем пункте Проспекта, можно сделать вывод о том, что Эмитент демонстрирует достаточную платежеспособность. В течение всего анализируемого периода с 01.01.2015 г. и до 30.09.2020 г. Эмитент исполняет свои обязательств своевременно и в полном объеме, факты просрочки у Эмитента отсутствуют. Финансовое положение Эмитента можно считать удовлетворительным.

2.2. Рыночная капитализация эмитента

Информация не представляется в связи с тем, что Эмитент не является акционерным обществом, обыкновенные акции которого допущены к организованным торгам на дату утверждения Проспекта или допускались к организованным торгам за период с 01.01.2015 и до даты утверждения Проспекта.

2.3. Обязательства эмитента

2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность

информация об общей сумме заемных средств эмитента с отдельным указанием общей суммы просроченной задолженности по заемным средствам за пять последних завершенных отчетных лет (информация приводится в виде таблицы, в которой значения показателей приводятся на дату окончания каждого завершенного отчетного года):

Наименование показателя, тыс. руб.	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Общая сумма заемных средств эмитента, в том числе	672 295	544 818	0	425 235	1 954 664
общая сумма просроченной задолженности по заемным средствам	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

структура заемных средств эмитента за последний завершенный отчетный год и последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг (значения показателей указываются на дату окончания соответствующего отчетного периода):

Наименование показателя	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
	в тыс. руб.	в тыс. руб.
Долгосрочные заемные средства	1 450 000	4 277 248
в том числе:		
кредиты	1 450 000	277 248
займы, за исключением облигационных	отсутствуют	отсутствуют
облигационные займы	отсутствуют	4 000 000
Краткосрочные заемные средства	504 664	55 906
в том числе:		
кредиты	отсутствуют	отсутствуют
займы, за исключением облигационных	504 664	27 330
облигационные займы	отсутствуют	28 576[2]
Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	отсутствует	отсутствует
в том числе:		
по кредитам	отсутствует	отсутствует
по займам, за исключением облигационных	отсутствует	отсутствует
по облигационным займам	отсутствует	отсутствует

информация об общей сумме кредиторской задолженности эмитента с отдельным указанием общей суммы просроченной кредиторской задолженности за пять последних завершенных отчетных лет (значения показателей приводятся на дату окончания каждого завершенного отчетного года):

Наименование показателя, тыс. руб.	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Общая сумма кредиторской задолженности эмитента[3], в том числе	7 881 413	4 333 011	5 319 435	4 228 869	10 977 336
общая сумма просроченной кредиторской задолженности	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

структура кредиторской задолженности эмитента за последний завершенный отчетный год и последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг (значения показателей указываются на дату окончания соответствующего отчетного периода):

Наименование показателя, тыс. руб.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Общий размер кредиторской задолженности	10 977 336	10 118 283
из нее просроченная	отсутствует	отсутствует
в том числе		
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	256 152	199 265
из нее просроченная	отсутствует	отсутствует
перед поставщиками и подрядчиками	7 537 627	5 921 616
из нее просроченная	отсутствует	отсутствует
перед персоналом организации	2	9 974
из нее просроченная	отсутствует	отсутствует
прочая	3 183 555	3 987 428

[2] По данной строке указаны начисленные на соответствующую дату отчетности проценты по размещенному долгосрочному облигационному займу (Биржевые облигации серии 001Р-01).

[3] Сумма долгосрочной и краткосрочной кредиторских задолженностей, отраженных по строкам 1453, 1520 и 1551 Бухгалтерского баланса по состоянию на соответствующую дату.

из нее просроченная	отсутствует	отсутствует

при наличии просроченной кредиторской задолженности, в том числе по заемным средствам, указываются причины неисполнения соответствующих обязательств и последствия, которые наступили или могут наступить в будущем для эмитента вследствие неисполнения соответствующих обязательств, в том числе санкции, налагаемые на эмитента, и срок (предполагаемый срок) погашения просроченной кредиторской задолженности: просроченная кредиторская задолженность у Эмитента отсутствует, в связи с чем указанная информация не представляется.

сведения о наличии в составе кредиторской задолженности эмитента за последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг кредиторов, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

по состоянию на 30.09.2020 г.

1. Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование)	Публичное акционерное общество «Московская Городская Телефонная Сеть»
сокращенное фирменное наименование	ПАО МГТС
ИНН (если применимо)	7710016640
ОГРН (если применимо)	1027739285265
место нахождения	119017, город Москва, улица Большая Ордынка, дом 25, строение 1
сумма задолженности, тыс. руб.	6 141 427
размер и условия просроченной задолженности	Задолженность не является просроченной
Сведения об аффилированности кредитора: Кредитор является аффилированным лицом Эмитента.	
доля участия эмитента в уставном капитале аффилированного лица - хозяйственного общества	0%
доля обыкновенных акций аффилированного лица, принадлежащих эмитенту	0%
доля участия аффилированного лица в уставном капитале эмитента	0%
доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих аффилированному лицу	0%

2. Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование)	Акционерное общество «МГТС-Недвижимость»
сокращенное фирменное наименование	АО «МГТС-Недвижимость»
ИНН (если применимо)	7705998292
ОГРН (если применимо)	1127747005462
место нахождения	119017, город Москва, улица Большая Ордынка, дом 25, стр. 1
сумма задолженности, тыс. руб.	3 249 463
размер и условия просроченной задолженности	Задолженность не является просроченной
Сведения об аффилированности кредитора: Кредитор является аффилированным лицом Эмитента.	
доля участия эмитента в уставном капитале аффилированного лица - хозяйственного общества	0%
доля обыкновенных акций аффилированного лица, принадлежащих эмитенту	0%
доля участия аффилированного лица в уставном капитале эмитента	0%

доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих аффилированному лицу	0%

2.3.2. Кредитная история эмитента

сведения об исполнении эмитентом обязательств по действовавшим в течение пяти последних завершенных отчетных лет и в течение последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг кредитным договорам и (или) договорам займа, в том числе заключенным путем выпуска и продажи облигаций, сумма основного долга по которым составляла пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного 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 № 81 о предоставлении процентного займа, дата совершения сделки 29.05.2015 г.	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество (если имеется) кредитора (займодавца)	Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» 125009, город Москва, улица Моховая, 13, стр. 1
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, тыс. руб./ иностр. валюта	800 000 тыс. руб.
Сумма основного долга на дату окончания последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, тыс. руб./ иностр. валюта	0 тыс. руб.
Срок кредита (займа), лет	1,6
Средний размер процентов по кредиту (займу), % годовых	12,5 %
Количество процентных (купонных) периодов	1 Проценты выплачиваются одновременно с возвратом суммы займа
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия - общее число указанных просрочек и их размер в днях	Просрочки отсутствовали
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	До востребования
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	18.12.2017
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	На дату заключения договора дата погашения займа была определена как 30.04.2016, которая впоследствии была изменена дополнительным соглашением от 04.05.2016 г. на «до востребования». Максимальная сумма займа в течение срока действия договора составила 5 436 550 тыс. руб.

2. Вид и идентификационные признаки обязательства	
Биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 001Р-01, регистрационный номер выпуска 4B02-01-81010-H-001P от 19.08.2020 г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A1022G1, дата совершения сделки (завершения размещения) 28.08.2020 г.	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество (если имеется) кредитора (займодавца)	Облигации размещены по открытой подписке на публичных торгах ПАО Московская Биржа, круг приобретателей облигаций в процессе размещения и обращения – не ограничен.

Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, тыс. руб./ иностр. валюта	4 000 000 тыс. руб.
Сумма основного долга на дату окончания последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, тыс. руб./ иностр. валюта	4 000 000 тыс. руб.
Срок кредита (займа), лет	4,0
Средний размер процентов по кредиту (займу), % годовых	7,9%
Количество процентных (купонных) периодов	16
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия - общее число указанных просрочек и их размер в днях	Просрочки отсутствуют.
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	23.08.2024 г.
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	Текущие обязательства. Обязательства по выплате купонного дохода исполняются своевременно и в полном объеме. Срок исполнения обязательств по погашению облигаций на дату утверждения Прооспекта еще не наступил.
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют.

2.3.3. Обязательства эмитента из предоставленного им обеспечения

информация об общем размере предоставленного эмитентом обеспечения (размере (сумме) неисполненных обязательств, в отношении которых эмитентом предоставлено обеспечение, в случае, если в соответствии с условиями предоставленного обеспечения исполнение соответствующих обязательств обеспечивается в полном объеме) с отдельным указанием размера обеспечения, которое предоставлено эмитентом по обязательствам третьих лиц; о размере обеспечения, предоставленного эмитентом в форме залога, с отдельным указанием размера обеспечения в форме залога, которое предоставлено эмитентом по обязательствам третьих лиц, и размере обеспечения, предоставленного эмитентом в форме поручительства, с отдельным указанием размера обеспечения в форме поручительства, предоставленного эмитентом по обязательствам третьих лиц (информация приводится на дату окончания каждого из пяти последних завершенных отчетных лет либо на дату окончания каждого завершенного отчетного года, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, а также на дату окончания последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг):

№ п/п	Наименование показателя	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020
1.	Общий размер предоставленного эмитентом обеспечения (размер (сумма) неисполненных обязательств, в отношении которых эмитентом предоставлено обеспечение, в случае, если в соответствии с условиями предоставленного обеспечения исполнение соответствующих обязательств обеспечивается в полном объеме), тыс. руб. в том числе:	отсутствует	отсутствует	отсутствует	350 000	8 867 418	6 033 263
1.1.	размер обеспечения, которое предоставлено эмитентом по	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

	обязательствам третьих лиц, тыс. руб.						
2.	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом в форме залога[4], тыс. руб. в том числе:	отсутствует	отсутствует	отсутствует	355 825	9 040 134	9 040 134
2.1.	размер обеспечения в форме залога, которое предоставлено эмитентом по обязательствам третьих лиц, тыс. руб.	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
3.	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом в форме поручительства, тыс. руб. в том числе:	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
3.1.	размер обеспечения в форме поручительства, которое предоставлено эмитентом по обязательствам третьих лиц, тыс. руб.	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

информация о каждом случае предоставления обеспечения, размер которого составляет пять или более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода (квартала, года), предшествующего предоставлению обеспечения:

1. Дата совершения сделки:	**14.02.2019 г.**
вид, содержание и срок исполнения обеспеченного обязательства	**обеспеченное обязательство:** обязательства Эмитента по исполнению договора купли-продажи недвижимого имущества с правом владения и пользования земельными участками объектов недвижимости; **условия обеспеченного обязательства:** ПАО МГТС (продавец) обязуется передать в собственность Эмитента (покупатель), а покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями договора объекты недвижимости. В соответствии со ст. 488 ГК РФ у продавца возникает право залога в силу закона для обеспечения исполнения покупателем его обязанности произвести полный расчет за приобретаемые объекты недвижимости. Право залога у продавца на объекты недвижимости прекращается после полной оплаты покупателем цены этих объектов. Оплата стоимости каждого объекта производится после перехода права собственности с предоставлением рассрочки на 10 лет под 9% годовых, Оплата долга с учетом заключенного 01.03.2019 г. дополнительного соглашения осуществлятся ежегодно до 31 декабря по следующему графику: 1 год - 0%, 2-й год – 16,7%, 3-й год – 0%, с 4 по 9 годы – по 3,9%, 10 год - 59,9%. Проценты уплачиваются ежегодно. Оплата основного долга и процентов по рассрочке производится в счет оплаты каждого объекта пропорционально. **срок исполнения обеспеченного обязательства:** 31.12.2028 г.
размер обеспеченного обязательства, тыс. руб.	7 125 498 тыс. руб. плюс 9 % годовых исходя из графика рассрочки
способ обеспечения, размер и условия предоставления обеспечения	**вид обеспечения:** залог **предмет залога:** недвижимое имущество **наименование лица, по обязательствам которого предоставлено обеспечение:** Эмитент; **размер обеспечения:** 7 125 498 тыс. руб. **иные условия обеспечения:** залог обеспечивает исполнение обязательств Эмитента по оплате договора купли-продажи недвижимого имущества с правом владения и пользования земельными участками объектов недвижимости
стоимость предмета залога, тыс. руб.	7 125 498 тыс. руб.
срок на который обеспечение предоставлено	31.12.2028 г.
оценки риска неисполнения или ненадлежащего исполнения третьим лицом обеспеченного эмитентом обязательства с указанием факторов, которые могут привести к такому	Обеспечение предоставлено по собственным обязательствам Эмитента в силу закона.

[4] В данной графе указана стоимость предмета залога, обеспечивающего обязательства Эмитента.

неисполнению или ненадлежащему исполнению, и вероятности возникновения таких факторов	

2.3.4. Прочие обязательства эмитента

сведения о любых соглашениях эмитента, включая срочные сделки, не отраженные в его бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенным образом отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходах: Любые соглашения Эмитента, включая срочные сделки, не отраженные в его бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенным образом отразиться на финансовом состоянии Эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходах, отсутствуют.

2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг

Основными целями эмиссии Биржевых облигаций, включая, но не ограничиваясь, являются:

- повышение финансовой устойчивости Эмитента;
- стратегическое развитие Эмитента;
- общекорпоративные цели.

Средства, полученные Эмитентом от размещения Биржевых облигаций, направляются на финансирование основной деятельности, финансирование оборотного капитала и расширение инвестиционного потенциала Эмитента.

Финансирование определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции с использованием денежных средств, полученных в результате размещения Биржевых облигаций, не предусмотрено.

2.5. Риски, связанные с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг

На деятельность и финансовые результаты, а также на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам, оказывают влияние следующие факторы и их изменение.

Рынок Российской Федерации характеризуется более высоким по сравнению с развитыми рынками уровнем правовых, экономических и политических рисков. При этом можно наблюдать волатильность котировок многих ценных бумаг, падение их рыночных курсов, существенное ужесточение условий кредитования, что создает дополнительные риски для финансирования текущей и инвестиционной деятельности Эмитента. В результате возникает неопределенность, которая может повлиять на стоимость ценных бумаг Эмитента, будущую коммерческую деятельность Эмитента и соблюдение сроков погашения обязательств. Эмитент дает характеристику рискам, которые считает существенными, но эти риски могут быть не единственными в силу специфики деятельности Эмитента, с которыми Эмитент может столкнуться в ходе своей хозяйственной деятельности.

Возникновение дополнительных рисков, включая риски, о которых Эмитенту в настоящий момент ничего не известно или которые Эмитент считает несущественными, может также привести к снижению стоимости эмиссионных ценных бумаг Эмитента и повлиять на его способность исполнять свои обязательства.

В данном пункте приводится подробный анализ факторов риска, связанных с приобретением Биржевых облигаций Эмитента, размещаемых в рамках Программы, в частности:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски потери деловой репутации (репутационный риск);

- стратегические риски;
- риски, связанные с деятельностью эмитента.

Поскольку Эмитент вместе со своими подконтрольными организациями (обществами) формирует группу компаний, осуществляющую деятельность по предоставлению объектов недвижимости в аренду, реализации объектов недвижимости и реализации услуг эксплуатации объектов недвижимости, информация по рискам в большей степени приводится в отношении Группы.

политика эмитента в области управления рисками:

Эмитент заинтересован в том, чтобы все риски, сопровождающие деятельность Эмитента и его подконтрольных обществ, своевременно выявлялись. Эффективная система управления рисками способствует достижению стратегических целей Группы и позволяет менеджменту Эмитента получать своевременную информацию об угрозах политического, экономического, информационного и техногенного характера и принимать необходимые ответные меры. Вопросы, связанные с управлением рисками в среднесрочной и долгосрочной перспективе, находятся на контроле Генерального директора АО «Бизнес-Недвижимость». Эмитентом утвержден регламентирующий документ по управлению рисками «Кодекс «Риски», которым определены принципы управления рисками, распределены роли и ответственность, также определены принципы взаимодействия при управлении рисками Компании.

В процесс риск-менеджмента внутри Группы включены руководители всех уровней, в том числе Правление АО «Бизнес-Недвижимость». Информация о процессе и результатах управления рисками на периодической основе предоставляется Совету директоров АО «Бизнес-Недвижимость».

В целях минимизации рисков АО «Бизнес-Недвижимость» принимает все возможные меры для предварительного анализа и последующего мониторинга возможного возникновения рисковых событий, своевременное предотвращение возникновения рисковых ситуаций и реализацию системы снижения негативных последствий в случае наступления таковых, в том числе в Компании разработана прогнозная финансовая модель, которая обладает высокой детализацией и проработанностью.

Управление рисками АО «Бизнес-Недвижимость» основано на комплексном подходе и продуманных решениях менеджмента Компании. В процессе управления рисками Эмитентом применяется системный подход к управлению всеми типами рисков, присущих бизнесу по всей организационной структуре АО «Бизнес-Недвижимость». Управление рисками направлено на обеспечение разумной гарантии достижения стратегических целей и поддержание уровня риска в приемлемых пределах.

2.5.1. Отраслевые риски

влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли эмитента на его деятельность и исполнение им 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:

Существенное ухудшение ситуации в сфере деятельности (отрасли) Эмитента будут оказывать влияние на результаты финансово-хозяйственной деятельности Эмитента и могут оказать влияние на исполнение им обязательств по ценным бумагам.

Эмитент осуществляет свою деятельность на внутреннем рынке Российской Федерации.

наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли на внутреннем рынке

На внутреннем рынке основными отраслевыми рисками, которые могут негативно сказаться на деятельности Группы и способности Эмитента исполнять свои обязательства по облигациям являются:

- снижение ставок аренды недвижимости в г. Москве и Московской области, в результате которого может уменьшиться рентабельность Эмитента и его подконтрольных обществ;
- изменение норм градостроительного регулирования, что может затронуть конкретные проекты Эмитента и его подконтрольных обществ;
- рост налоговой и иной фискальной нагрузки на собственников и арендаторов земельных участков и недвижимого имущества, что может привести к снижению спроса на недвижимость и/или ее аренду, а также к снижению как консолидированных показателей рентабельности Эмитента, так и индивидуальных;

- рост тарифов на коммунальные услуги и затрат на эксплуатацию объектов недвижимости, что может привести к снижению спроса на недвижимость и ее аренду, а также к снижению как консолидированных показателей рентабельности Эмитента, так и индивидуальных;
- повышение цен на строительно-монтажные работы, что может снизить как консолидированных показателей рентабельности Эмитента, так и индивидуальных, а также затронуть конкретные проекты Эмитента и его подконтрольных обществ;
- падение спроса на недвижимость и ее аренду, рост вакантности и задолженности арендаторов по договорам аренды в силу снижения деловой активности, снижения платежеспособности и банкротство арендаторов вследствие жестких ограничительных мер вводимых для сдерживания распространения короновирусной инфекции COVID-19 и иных эпидемий и чрезвычайных ситуаций;
- изменение потребительских предпочтений;
- утрата или невозможность эксплуатации объектов недвижимости в результате пожаров, технических аварий или иных повреждений;
- ограничение доступа Эмитента и/или его подконтрольных обществ к банковским кредитам;

Предполагаемые действия Эмитента на внутреннем рынке в целях минимизации возможного влияния рисков могут быть следующими:

- проведение маркетинговых исследований, изучение объемов и структуры спроса на аренду и приобретение недвижимости и обновление корпоративной стратегии с учетом изменений;
- регулярный мониторинг, изучение и своевременный учет изменений в налоговом законодательстве, законодательстве, регулирующем рынок коммерческой недвижимости, и законодательстве в сфере регулирования отношений на рынке аренды недвижимости;
- повышение эффективности управления и контроля затрат;
- внедрение современных решений и технологий, повышающих потребительские свойства и качество сдаваемой в аренду недвижимости;
- создание качественных объектов коммерческой недвижимости востребованного формата;
- внедрение дополнительных услуг, продуктовая диверсификация;
- диверсификация портфеля арендаторов по профилю бизнеса;
- заключение договоров аренды на длительные периоды;
- страхование объектов недвижимости;

наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли на внешнем рынке:

Эмитент осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации. В связи с этим отраслевые риски, связанные с деятельностью Эмитента, возникают при осуществлении деятельности исключительно на внутреннем рынке. Таким образом, вероятное ухудшение ситуации в отрасли Эмитента на внешнем рынке не повлияет на его деятельность и на исполнение им обязательств по ценным бумагам.

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 им обязательств по ценным бумагам:

Внутренний рынок

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Эмитентом в своей деятельности:

Повышение цен на сырье и/или услуги, используемые Эмитентом и его подконтрольными обществами, может повлиять на увеличение себестоимости и, как следствие, вызвать снижение финансового результата деятельности Эмитента и его подконтрольных обществ. Наибольшее значение имеют цены на коммунальные услуги поставщиков электроэнергии, тепла, водоснабжения и водоотведения, а также затраты на эксплуатацию и ремонт объектов недвижимости.

Действия, направленные на снижение данных рисков, могут быть следующими:

- увеличение доли договоров аренды с переменной ставкой аренды с целью возмещения расходов арендодателя по оплате коммунальных услуг, фактически потребленных арендатором (затраты на электроэнергию, отопление, водоснабжение и водоотведение);
- контроль затрат на услуги подрядных организаций, на приобретаемые материалы, сырье, услуги;
- использование системы тендерных процедур для выбора наиболее эффективных подрядных организаций и поставщиков оборудования/услуг;
- использование при расчетах эффективности консервативных прогнозов, предусматривающих возможность анализа деятельности в условиях снижения выручки.

Внешний рынок

Эмитент и его подконтрольные организации не закупают сырье и услуги на внешних рынках, поэтому риск изменения цен на них не отразится на деятельности Группы в целом.

Эмитент осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации. В связи с этим отраслевые риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Эмитентом в своей деятельности на внешнем рынке, не оказывают влияния на деятельность Эмитента и исполнение им обязательств по ценным бумагам.

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 им обязательств по ценным бумагам:

Внутренний рынок

Риском, связанным с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Эмитента и его подконтрольных обществ, влияющим на финансовое положение и на деятельность отдельно Эмитента и Группы в целом и исполнение Эмитентом своих обязательств по ценным бумагам, является риск снижения ставок аренды и цен продаж на рынке недвижимости города Москвы и Московской области вследствие макроэкономических факторов и/или появления и действий конкурентов и/или изменения потребительских предпочтений и/или жестких ограничительных мер вводимых для сдерживания распространения короновирусной инфекции COVID-19 и/или иных эпидемий и чрезвычайных ситуаций, в результате которого возможно частичное недополучение плановой выручки от аренды и/или выручки от реализации недвижимости в запланированных объемах.

Эмитент оценивает влияние указанного риска на деятельность и финансово-экономическое положение Эмитента в целом и его подконтрольных обществ в частности, а также на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам как существенное.

Меры снижения риска в данном случае могут быть следующие:

- регулярный мониторинг московского рынка недвижимости, формирование и периодический пересмотр стратегии ценообразования и развития по каждому объекту недвижимости и/или группе объектов недвижимости;
- повышение качества (поддержание) сдаваемых в аренду помещений, мониторинг вкусов и предпочтений потребителей услуг; внедрение современных решений и технологий, повышающих потребительские свойства и качество сдаваемой в аренду недвижимости;
- в процессе разработки концепции и проектирования Эмитентом учитываются современные требования к планировкам коммерческих объектов, используемым материалам при строительстве и реконструкции объектов недвижимости, составу инфраструктуры;
- повышение эффективности управления и контроля затрат, снижение производственных и управленческих издержек.

Внешний рынок

Эмитент осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации. Таким образом, риски негативного изменения цен на продукцию Эмитента на внешнем рынке отсутствуют и не оказывают влияния на деятельность Эмитента и его способность исполнять обязательства по Биржевым облигациям.

2.5.2. Страновые и региональные риски

риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет основную деятельность, при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

АО «Бизнес-Недвижимость» и его подконтрольные общества осуществляют основную свою деятельность на территории Российской Федерации, преимущественно в городе Москва и Московской области, где сосредоточена основная часть активов Группы. Эмитент и его подконтрольные общества не имеют активов в других странах.

Ухудшение политической и экономической ситуации в стране (Российская Федерация) и регионе (город Москва), в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика, могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, к ухудшению финансового положения непосредственно Эмитента и Группы в целом, а также негативно сказаться на возможности Эмитента своевременно и в полном объеме производить платежи по своим ценным бумагам.

Страновые риски:

В настоящее время развитие России характеризуется устойчивостью федеральной власти и определенностью политической ситуации. Вместе с тем, начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов, организаций и ряда секторов экономики, что, несомненно, оказывает значительное негативное влияние на социально-экономическую обстановку в стране.

Следует указать, что на дату утверждения Проспекта рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

К негативным факторам, увеличивающим страновые риски Российской Федерации, можно отнести: снижение объемов экспорта и цены углеводородов, снижение объемов кредитования финансового и реального секторов экономики мировыми финансовыми институтами и, как следствие, падение промышленного производства и обесценение национальной валюты.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на эти ресурсы. В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

Из-за распространения коронавирусной инфекции COVID-19 картина рисков для финансовой стабильности после марта 2020 г. существенно изменилась. В Россию пандемия пришла позже, чем в другие страны, поэтому первоначально ее экономические последствия были связаны с реализацией внешних рисков через канал цен финансовых активов и канал платежного баланса, что было обусловлено падением цен на нефть и оттоком средств нерезидентов с российского рынка. Глобальное распространение коронавирусной инфекции COVID-19 привело к резкому пересмотру перспектив развития мировой экономики. По оценкам Международного валютного фонда (МВФ), опубликованном в октябре 2020 года, падение мирового ВВП в 2020 г. составит 4,4%. По прогнозам экспертов МВФ, в 2020 году ожидается сокращение экономики России приблизительно на 4%, а в 2021 году рост составит около 2,5% при условии постепенного снижения эпидемических рисков. Меры денежно-кредитной и макропруденциальной политики Банка России способствовали сдерживанию экономического спада и более быстрому восстановлению ВВП Российской Федерации, говорится в заявлении МВФ по итогам консультаций в Москве. Согласно ожиданиям Банка России, сокращение ВВП России по итогам 2020 года будет ближе к 4% с учетом данных за третий квартал и октябрь 2020 года. Возобновление восстановительного роста экономики ожидается в первом квартале 2021 года. В октябре 2020 года продолжилось восстановление спроса на труд. «Потребность в работниках возросла, что привело к уменьшению уровня безработицы до 6,3%», — сообщили в Банке России. Воздействие COVID-19 на российскую экономику масштабно и реализуется как через ухудшение внешнеэкономических условий, прежде

всего падение спроса и цен на нефть, так и в результате ограничительных мер и снижения экономической активности в России. ЦБ РФ в рисковом сценарии прогноза на 2021-2023 годы не исключает повторной волны пандемии коронавируса и других шоков для мировой экономики, в том числе усиления торговых противоречий и геополитической напряженности. Цены на нефть в этом случае сложатся на уровне $25 за баррель, следует из проекта "Основных направлений единой государственной денежно-кредитной политики на 2021 год и период 2022 и 2023 годов". Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы на данный момент сложно определить.

Региональные риски:

Компания оценивает политическую и экономическую ситуацию в регионе присутствия как достаточно стабильную. Деятельность Правительства города Москвы обеспечивает приток инвестиций, способствует развитию инфраструктуры. Москва и Московская область на дату составления Меморандума являются наиболее экономически развитыми субъектами Российской Федерации. Вместе с тем, в марте 2020 года в Москве был введен режим самоизоляции, установлены ограничения на передвижение, Президентом РФ объявлены нерабочие дни, что, привело к приостановке работы предприятий и ряда организацией. Ряд отраслей экономики, ориентированных на предоставление транспортных, туристических и иных услуг, столкнулись с падением доходов уже в начале марта, и им потребовалась поддержка на начальных этапах развития пандемии. В последующем спектр пострадавших отраслей поэтапно расширялся. На период ограничительных мер части арендаторов из пострадавших отраслей Эмитентом была предоставлена отсрочка по оплате и отсутствие или частичное начисление арендной платы. Часть арендаторов досрочно прекратили исполнение своих обязательств по заключенным договорам аренды.

В ноябре 2020 года на фоне резкого роста заболеваемости указами мэра Москвы введен перечень новых ограничений в целях противодействия распространения короновируса. Вероятность возникновения второй волны короновируса сложно оценить, однако, несомненно, ограничительные мероприятия, вводимые в связи с распространение короновируса в стране и в мире, могут привести к ухудшению финансового положения Эмитента и Группы, а также негативно сказаться на возможности Эмитента своевременно и в полном объеме производить платежи по своим ценным бумагам.

Для нейтрализации рисков будет предпринят ряд мер защиты и будут разработаны возможные мероприятия по действиям Компании соразмерно ситуации.

предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность:

Абсолютное большинство из указанных в настоящем разделе рисков экономического, политического, правового характера ввиду их глобального масштаба находятся вне контроля Эмитента.

Эмитент осуществляет регулярный мониторинг экономической и социально-политической ситуации в стране и основных регионах присутствия. В случае возникновения существенной экономической и политической нестабильности, которая может негативно повлиять на способность Эмитента исполнять свои обязательства по Биржевым облигациям, Эмитент рассчитывает реализовать ряд мероприятий по антикризисному управлению в том числе на Правлении и/или на Комитете по стратегии/Совете директоров могут быть рассмотрены сценарии дальнейшего развития Группы и приняты решения для своевременной реализации мер реагирования и исключения/минимизации влияния данных рисков на деятельность Эмитента. Разработка адекватных соответствующим негативным событиям мероприятий затруднена неопределенностью развития ситуации. Вместе с тем, негативное влияние для бизнеса Группы, которое будет оказывать возможное снижение деловой активности в стране и/или регионах присутствия Группы, а также законодательные ограничения для ведения бизнеса будет по возможности компенсироваться определением направлений наиболее эффективного использования активов, расширением спектра предоставляемых услуг, внедрением востребованных концепций использования активов, а также гибкой ценовой политикой направленной на снижение вакантных площадей, привлечение новых арендаторов из наименее пострадавших отраслей.

В целях снижения возникновения рисков, связанных с форс-мажорными обстоятельствами (военные конфликты, стихийные бедствия, забастовки, введение чрезвычайного положения в стране), Эмитент учитывает в своей деятельности, в т.ч. при заключении договоров и контрактов возможность наступления таких

событий. В целом, Эмитент будет учитывать возможность реализации страновых и региональных рисков, а также планировать свою деятельность с целью минимизации их отрицательного воздействия.

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

Вероятность риска открытого военного конфликта, а также введения чрезвычайного положения в стране не может быть оценена Эмитентом кроме как на основании анализа общедоступной информации. Несмотря на то, что на данный момент и обозримой перспективе вероятность наступления военного конфликта может быть оценена Эмитентом, как низкая, нестабильная политическая ситуации в ряде соседних стран не позволяет полностью исключить риски военных конфликтов. Российская Федерация включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, и различным национальным составом. В связи с этим фактором полностью исключить риск возникновения в России и в г. Москве и Московской области внутренних конфликтов, в т.ч. с применением военной силы не представляется возможным. Эмитент не может полностью исключить риски, связанные с возможным введением режима чрезвычайного положения и возможными забастовками в результате действия различных факторов, в том числе в связи с продолжающимся распространением вируса COVID-19 на территории Российской Федерации и в мире в целом. Однако, в случае наступления указанных событий Эмитент предпримет все необходимые меры, предписываемые действующим законодательством. Риск, связанный с возникновением ущерба или прекращением деятельности Эмитента в связи с забастовкой собственного персонала, можно считать минимальным, так как кадровая политика Группы направлена на минимизацию риска возникновения забастовки.

риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет основную деятельность, в том числе с повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и (или) труднодоступностью и тому подобным:

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, в т.ч. повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью, минимальны. Эмитент осуществляет свою деятельность в регионе Российской Федерации с развитой инфраструктурой и не подвержен рискам, связанным с прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью. Климатические условия региона умеренны и риски, связанные с повышенной опасностью в результате стихийных бедствий, по мнению Эмитента, не существенны. Большинство из представленных в данном разделе рисков географического и климатического характера находятся вне контроля Эмитента.

В случае негативных долгосрочных тенденций в экономике страны и региона присутствия, Эмитент предполагает разработать мероприятия по антикризисному управлению с целью сохранения бизнеса и максимального снижения вероятного негативного воздействия ситуации на бизнес Эмитента.

2.5.3. 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:

Реализация проектов по реновации фонда недвижимости, находящегося в управлении Эмитента, требует инвестиций, а также механизмов финансирования, включая вложение собственных средств Группы, использование заемных ресурсов, включая кредитные линии банков и иные инструменты финансирования.

В связи с тем, что Эмитент использует заемные средства, которые привлекаются от внешних кредиторов (банки, финансовые институты, инвесторы в ценные бумаги Эмитента) стоимость кредитного портфеля

напрямую зависит от стоимости привлекаемого финансирования. Кредиты и займы привлекаются как по фиксированной, так и по плавающей ставке.

Значительная часть объектов коммерческой недвижимости, которые находятся на балансе Эмитента, приобретена по договорам купли-продажи, предусматривающим рассрочку оплаты, на которую начисляются проценты как по фиксированной, так и по плавающей ставке.

Плавающие процентные ставки по кредитам и рассрочкам определяются на основе ключевой ставки Банка России. Снижение ключевой ставки на протяжении 2019-2020 годов оказывало положительное влияние на стоимость кредитного портфеля в течении указанного периода.

Возможности Эмитента и его доходы могут быть подвержены негативному влиянию из-за риска изменения процентных ставок. Изменение процентных ставок может оказать влияние на уровень стоимости аренды. В июле 2020 года Банк России снизил ключевую ставку до 4,25% годовых.

Эмитент в минимальной степени подвержен валютному риску, поскольку его обязательства и его подконтрольных обществ номинированы в рублях, и в связи с этим фактор возможных колебаний любых валютных курсов не представляет значительного риска для Эмитента. Тем не менее изменение валютного курса рубля могут привести к повышению издержек Группы.

Основными рисками на внешнем рынке, которые могут негативно сказаться на деятельности Общества, являются:

- рост процентных ставок на мировых финансовых рынках и рынках капитала;
- усиление волатильности на зарубежных финансовых рынках.

В случае отрицательных изменений процентных ставок Эмитент планирует проводить агрессивную политику снижения затрат. Эмитент полагает, что проведение ряда мероприятий в ответ на ухудшение ситуации на валютном рынке и рынке капитала, в том числе, пересмотр портфеля вложений и временное прекращение предоставления займов, окажет положительное действие на сохранение рентабельности и финансового состояния Эмитента.

Эмитент может столкнуться с инфляционными рисками, которые могут оказать негативное влияние на результаты его операций. Определенные виды расходов Эмитента зависят от общего уровня цен в России, ускорение темпов инфляции может оказать негативный эффект на финансовые результаты.

По данным Минэкономразвития и Федеральной службы государственной статистики, уровень инфляции составил в 2015 году -12,9%, в 2016 году – 5,4%, в 2017 году – 2,5%, в 2018 году – 4,3%, в 2019 году темп инфляции замедлился до 3,0% (в целом по 2019 году). По оценкам Банка России, разовые проинфляционные факторы оказывают более значительное и продолжительное повышательное влияние на цены на фоне роста инфляционных ожиданий населения и бизнеса, а также ограничений со стороны предложения. Ухудшение эпидемической обстановки в России и в мире оказывает существенно менее значимое сдерживающее влияние на экономическую активность, чем в II квартале 2020 года. Ситуация на внешних финансовых и товарных рынках улучшилась на фоне ожиданий более быстрого восстановления мировой экономики в связи с прогрессом в создании вакцин. В этих условиях Совет директоров Банка России 18 декабря 2020 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 4,25% годовых. По прогнозу Банка России, инфляция по итогам 2020 г. ожидается в интервале 4,6-4,9%. В 2021 г. инфляция составит 3,5–4,0% и в дальнейшем будет находиться вблизи 4%.

В случае увеличения инфляции в будущем Эмитент может столкнуться с инфляционными рисками, которые могут оказать негативное влияние на результаты его деятельности и Группы в целом. Среди основных среднесрочных инфляционных рисков – развитие ситуации с коронавирусом и связанных с ним ограничений, ослабление рубля и рост потребительских цен, геополитические факторы и волатильность на финансовых рынках. Высокие темпы инфляции в России могут привести к повышению издержек и снижению операционной выручки. Существенное увеличение общего роста цен в результате инфляционных процессов может привести к росту затрат, увеличению стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности.

В случае высокого роста инфляции, увеличения процентных ставок Эмитент намерен уделять повышенное внимание к снижению и сокращению сроков дебиторской задолженности, пересмотру структуры финансирования, кроме того будут предприняты меры по сокращению внутренних издержек и затрат.

подверженность финансового состояния эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и тому подобного изменению валютного курса (валютные риски):

Деятельность Эмитента может быть подвержена риску возникновения убытков в результате изменения обменных валютных курсов по отношению к рублю. По состоянию на конец 3-го квартала 2020 г. у Группы отсутствует обязательства, номинированные в иностранной валюте. Эмитент и компании, входящие в Группу, не осуществляют внешнеэкономической деятельности, в связи с чем, валютные риски Эмитент на текущий момент оценивает как умеренные.

В то же время в отношении значительных колебаний валютного курса можно отметить, что они повлияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит, косвенно могут повлиять и на процентные ставки, что скажется в свою очередь на деятельности Эмитента.

предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента:

Следует учесть, что указанные в данном разделе риски находятся вне контроля Эмитента и зависят от общеэкономической ситуации в стране. В случае негативного изменения валютных курсов и процентных ставок, Эмитент предполагает провести ряд мероприятий по сокращению инвестиционных расходов, по пересмотру планов по привлечению финансирования, что окажет положительное влияние на сохранение рентабельности и финансового состояния Эмитента.

В качестве меры по минимизации процентного риска Группа осуществляет постоянный мониторинг соотношения показателей производственной деятельности, долговой нагрузки и диверсифицирует источники финансирования.

Эмитент осуществляет постоянный мониторинг решений Центрального Банка России в части изменения ключевой ставки и ожиданий по ее динамике. В случае резкого увеличения ключевой ставки Эмитент планирует пересмотреть политику привлечения заимствований с плавающей процентной ставкой.

Эмитент не ставит своей целью получение прибыли от изменения валютных курсов и не осуществляет срочные сделки, номинированные в иностранной валюте. Для полного исключения риска изменения валютного курса Эмитент сводит к минимуму любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены его основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами, а также формирует инвестиционные планы и закупку импортного оборудования с учетом планов по реализации имеющихся проектов и мониторинга финансовых рынков.

сведения о влиянии инфляции на выплатах по ценным бумагам, приводятся критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска:

Возникновение инфляционных рисков может оказать негативное влияние на результаты деятельности Эмитента, поскольку определенные виды расходов Эмитента зависят от общего уровня цен в России. Эмитент оценивает влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам Эмитента как незначительное. Существующий на дату утверждения Проспекта уровень инфляции не оказывает существенного влияния на финансовое положение Эмитента. Критический уровень инфляции, способный повлиять на выплаты по размещенным ценным бумагам Эмитента должен превышать 30% годовых. Достижение инфляционных значений критического уровня Эмитент считает маловероятным. В случае, если критические величины инфляции будут достигнуты в период обращения ценных бумаг АО «Бизнес-Недвижимость», в целях уменьшения указанного риска Эмитент предпримет все необходимые меры для осуществления плановых выплат, в т.ч. меры по ускорению оборота денежных средств, оптимизации сроков оборачиваемости показателей оборотного капитала, в частности, дебиторской задолженности и кредиторской задолженности. В случае стремительного роста инфляции, увеличения процентных ставок Эмитент намерен уделять особое внимание сокращению внутренних издержек и непроизводственных затрат.

сведения о показателях финансовой отчетности эмитента, наиболее подверженных изменению в результате влияния указанных финансовых рисков, в том числе указываются риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Следующие показатели финансовой отчетности наиболее подвержены изменению в результате воздействия указанных финансовых рисков:

Наименование рисков	Вероятность реализации	Показатели финансовой отчетности и характер их изменений
Процентный риск	Умеренная	Снижение прибыли
Инфляционный риск	Умеренная	Увеличение расходов на купонные выплаты, увеличение дебиторской/ кредиторской задолженности
Валютный риск	Низкая (Эмитент не имеет обязательств, номинированных в валюте)	Вероятно увеличение операционных расходов в случае существенного роста курса иностранной валюты при наличии существенных для Эмитента валютных обязательств

2.5.4. Правовые риски

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

В обозримой перспективе риски, связанные с изменением валютного, таможенного, антимонопольного и лицензионного регулирования, которые могут повлечь ухудшение финансового состояния Эмитента и его подконтрольных обществ, являются незначительными.

связанные с изменением валютного регулирования:

Внутренний рынок:

Несмотря на то, что валютное законодательство Российской Федерации в последние годы подверглось либерализации, Эмитент допускает возможность введения дополнительных мер валютного регулирования и контроля. Изменение валютного регулирования может негативно отразиться на деятельности Эмитента, затруднив приток иностранного капитала в Россию, что может привести к повышению процентных ставок. Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента обязательств в иностранной валюте, позволяет оценивать прямые риски, связанные с изменением валютного регулирования, как незначительные.

Внешний рынок:

Эмитент не ведет деятельность на внешних рынках. При взаимодействии с иностранными контрагентами Эмитент планирует использовать счета, открытые на территории России. Эмитент планирует проводить заимствования на финансовом рынке Российской Федерации, в связи с чем изменение валютного законодательства за пределами РФ не оказывает существенного влияния на деятельность Эмитента. Эмитент оценивает риски изменения валютного законодательства на внешнем рынке как незначительные.

связанные с изменением налогового законодательства:

Внутренний рынок:

Российское налоговое законодательство начало развиваться относительно недавно по сравнению с налоговым законодательством ряда стран с наиболее развитой рыночной экономикой; таким образом, на данный момент практика применения некоторых его положений не всегда является сложившейся и стабильной. Несмотря на стремление Российской Федерации к усовершенствованию налогового законодательства, 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), их представителей и налогоплательщиков по-разному. В результате, налогоплательщики часто вынуждены прибегать к судебной защите своих прав в спорах с налоговыми органами.

Судебная практика в Российской Федерации также подвержена частым изменениям и отличается непоследовательностью толкования и избирательностью правоприменительной практики. Как следствие, налоговые органы могут пытаться оспорить правильность применения налогового законодательства, и субъектам хозяйственной деятельности могут быть начислены дополнительные налоги, и применены пени и штрафы, сумма которых может оказаться значительной.

Эмитент полагает, что строит свою деятельность в четком соответствии с законодательством, отслеживает и своевременно реагирует на изменения в нем. Однако, нет полной уверенности в том, что действия российских государственных органов не приведут к возникновению у Эмитента дополнительных налоговых и иных обязательств (а также начислению соответствующих штрафов и пеней), что может оказать существенное влияние на финансовое положение и деятельность Эмитента и его подконтрольных обществ.

В целом, риски изменения налогового законодательства и неоднозначность правоприменительной практики по отдельным нормам налогового законодательства, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, осуществляющих свою деятельность на территории РФ и могут рассматриваться как страновые риски.

Внешний рынок:

Риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке Эмитент расценивает как минимальные. Указанные риски не оказывают влияние на Эмитента.

связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

Внутренний рынок:

Эмитент не осуществляет деятельность, связанную с импортом – экспортом как основную, в связи с чем возникновение указанных рисков для Эмитента является маловероятным.

Внешний рынок:

В связи с тем, что Эмитент в незначительной степени осуществляет импорт сырья и материалов, используемых в основной деятельности, правовые риски, в том числе риски изменения валютного регулирования, риск изменения правил таможенного контроля и пошлин следует считать минимальными.

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

Внутренний рынок:

В случае изменения и/или предъявления требований по лицензированию основной деятельности эмитента, эмитент примет необходимые меры для получения соответствующих лицензий и разрешений. В случае истечения у Эмитента срока действия полученных ранее лицензий будут приложены необходимые усилия по продлению срока действия таких лицензий, либо по получению новых лицензий (специальных разрешений). Эмитент не имеет прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), в связи с чем влияние указанных рисков на деятельность Эмитента отсутствует.

Внешний рынок:

Сведения о рисках, связанных с изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) на внешнем рынке не приводятся, поскольку Эмитент внешнеторговой деятельности не осуществляет.

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

Внутренний рынок:

Подходы, формируемые Конституционным Судом РФ, Верховным Судом РФ и окружными судами оказывают влияние на судебные споры с участием эмитента. При осуществлении коммерческой деятельности, принимая бизнес-решения, Эмитент учитывает правоприменительную практику судов с целью оценки и прогнозирования возможных вариантов развития событий и минимизации рисков. За последнее время не выявлены судебные прецеденты, негативно влияющие на результаты текущей деятельности и (или) текущих судебных процессов Эмитента.

На дату утверждения Проспекта Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут оказать существенное влияние на его деятельность.

Внешний рынок:

Эмитент не осуществляет в качестве основной деятельность на внешнем рынке, в связи с этим указанные риски маловероятны.

2.5.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

риск возникновения у эмитента убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом:

Существует риск возникновения у Эмитента убытков в результате уменьшения числа клиентов вследствие негативного представления о качестве его услуг или характере его деятельности в целом арендаторами, контрагентами, деловыми партнерами, регулирующими органами, кредиторами и т.п.

Причинами могут стать выбор недобросовестных партнеров, умышленное распространение недостоверной информации, регулярные неисполнения существенных обязательств.

Для минимизации указанного риска реализуются следующие мероприятия:

- контроль за достоверностью публикуемой информации, представляемой органам регулирования и надзора и другим заинтересованным лицам, в том числе в рекламных целях;
- проверка и отслеживание рыночной информации о контрагентах;
- отслеживание и опровержение ложной информации;
- работа по формированию и поддержанию положительной деловой репутации.

2.5.6. Стратегический риск

риск возникновения у эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента:

Существует риск возникновения убытков в результате ошибок, допущенных при определении стратегии деятельности и развития АО «Бизнес-Недвижимость» и его подконтрольных обществ (направлений деятельности, оценки ресурсов и т.д.).

В целях минимизации данного риска Эмитентом выполняется качественный анализ в рамках стратегии развития, используются методы, на основе которых формируются необходимые стратегические мероприятия, позволяющие обеспечить эффективное использование потенциала Эмитента и каждого общества, входящего в Группу, в том числе проведение сценарного анализа и моделирования, позволяющего обеспечить сбалансированность ресурсов и темпов роста, регулярный мониторинг рыночной позиции АО «Бизнес-Недвижимость» и степени достижения стратегических целей.

Помимо вышеперечисленных рисков следует отметить, что в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования. Кроме того, Эмитент может столкнуться с еще большим негативным влиянием COVID-19 на глобальную экономику и основные финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на деятельность Эмитента и его подконтрольных обществ в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

В целях минимизации рисков АО «Бизнес-Недвижимость» принимает все возможные меры для предварительного анализа и последующего мониторинга возможного возникновения рисковых событий, своевременное предотвращение возникновения рисковых ситуаций и реализацию системы снижения негативных последствий в случае наступления таковых.

2.5.7. 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:

Эмитент не имеет существенных рисков, связанных с текущими судебными процессами. Вместе с тем Эмитент имеют широкую базу арендаторов и клиентов и т.п. в рамках осуществления своей деятельности и, соответственно, подвержен кредитному риску из-за возможной неплатежеспособности своих контрагентов, поставщиков и подрядчиков. В качестве меры по минимизации данного риска Эмитент использует процедуры проверки платежеспособности контрагентов.

На дату утверждения настоящего Проспекта Эмитент участвует в нескольких арбитражных судебных процессах в рамках торговых операций с контрагентами на суммы исков значительно ниже порога существенности для финансово-хозяйственной деятельности Эмитента. Иски об оспаривании владения Эмитентом принадлежащего ему имущества на дату утверждения Проспекта отсутствуют. В целом, с учетом значительной диверсификации клиентской базы Эмитента и продуманной политике долгосрочной работы с контрагентами Эмитент оценивает вероятность риска возникновения существенных объемов исков как незначительное.

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. В то же время Эмитент владеет лицензией на осуществление деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений (срок действия: бессрочная). Эмитент оценивает риск влияния прекращения действия лицензий на способность Эмитента обслуживать обязательства по Биржевым облигациям и в целом на деятельность Эмитента как низкий.

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

Риски, связанные ответственностью Эмитента по долгам дочерних обществ, Эмитент не считает существенными. Финансовое положение дочерних обществ, является устойчивым, их деятельность полностью контролируется Эмитентом и осуществляется в рамках единой стратегии Группы, реализуемой Эмитентом.

На дату утверждения Проспекта у Эмитента отсутствуют обязательства по долгам третьих лиц.

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

Основная деятельность Эмитента связана с предоставлением объектов недвижимости в аренду. На долю крупнейшего арендатора, компании ПАО МГТС приходится более 40% выручки от аренды Эмитента. Заключенные с ПАО МГТС договоры аренды долгосрочные и предусматривают условия индексации арендной платы на ежегодной основе. Расторжение договоров аренды с ПАО МГТС может неблагоприятно отразиться на результатах деятельности Группы. В среднесрочной перспективе Группа оценивает риски потери арендатора как низкие. В случае прекращения в период обращения ценных бумаг Эмитента договоров аренды с ПАО МГТС, действующих на дату утверждения Проспекта, Эмитент приложит необходимые усилия по заключению новых договоров аренды.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Эмитента на дату утверждения Проспекта оцениваются как низкие.

2.5.8. Банковские риски

Эмитент не является кредитной организации, в связи с чем указанная информация не представляется.

Раздел 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 (для некоммерческой организации - наименование):

- на русском языке Акционерное общество «Бизнес - Недвижимость», дата введения наименования 26.08.2015 г.;
- на английском языке Joint Stock Company «Business - Realty», дата введения наименования 26.08.2015 г.

сокращенное фирменное наименование эмитента (для некоммерческой организации - наименование):

- на русском языке АО «Бизнес - Недвижимость», дата введения наименования 26.08.2015 г.;
- на английском языке «Business - Realty» JSC, дата введения наименования 26.08.2015 г.

Полное и сокращенное фирменные наименования Эмитента являются схожими с наименованиями других юридических лиц. В связи с многочисленностью таких лиц указать их всех в данном пункте не представляется возможным. Полный перечень указанных компаний доступен по запросу на странице в сети Интернет по адресу: https://egrul.nalog.ru/index.html. Во избежание возможного смешения полного и/или сокращенного наименования Эмитента с наименованиями других юридических лиц Эмитент рекомендует использовать при идентификации сведения о присвоенных Эмитенту ОГРН и/или ИНН, информация о которых представлена в п.3.1.2 и п.3.1.5 Проспекта соответственно.

Фирменное наименование Эмитента зарегистрировано как товарный знак (знак обслуживания):

Вид объекта интеллектуальной собственности	Полное название	Номер свидетельства о регистрации	Дата регистрации (начала действия) права	Срок действия права	Направление использования	Результат использования
Товарный знак (знак обслуживания)	Товарный знак (знак обслуживания) «Бизнес-Недвижимость»	№580270	01 июля 2014 г.	01 июля 2024 г.	Изображение товарного знака, знака обслуживания при осуществлении деятельности Эмитентом и его подконтрольными компаниями	Узнаваемость бренда Эмитента

сведения об изменениях наименования эмитента:

Полное фирменное наименование до изменения	Сокращенное фирменное наименование до изменения	Дата изменения	Основание изменения
на русском языке: Закрытое акционерное общество «Бизнес - Недвижимость» на английском языке: Close Joint Stock Company «Business - Realty»	на русском языке: ЗАО «Бизнес - Недвижимость» на английском языке: «Business - Realty» CJSC	26.08.2015 г.	Решение внеочередного общего собрания акционеров от 20.07.2015 года (Протокол 2/15 от 22.07.2015 г.)

3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Эмитент зарегистрирован как юридическое лицо после 1 июля 2002 года.

ОГРН (если применимо) юридического лица: 1137746850977;

дата государственной регистрации юридического лица (дата внесения записи о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц: 17.09.2013 г.;

наименование регистрирующего органа, внесшего запись о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц: 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 случае, если он создан на определенный срок или до достижения определенной цели, либо указывается на то, что эмитент создан на неопределенный срок: Эмитент создан на неопределенный срок.

краткое описание истории создания и развития эмитента:

Компания была создана в сентябре 2013 года как ЗАО «Бизнес-Недвижимость» в результате реорганизации АО «МГТС-Недвижимость» в форме выделения на основании Решения единственного акционера АО «МГТС-Недвижимость».

В течение 2013-2014 года ЗАО «Бизнес-Недвижимость» полностью перешло во владение ПАО АФК «Система». Основная цель приобретения состояла в создании на базе ЗАО «Бизнес-Недвижимость» полноценного направления в сфере управления недвижимостью класса B/C.

В мае 2017 года Компания приобрела контроль над компанией АО «МОСДАЧТРЕСТ» и ее дочерними компаниями. В результате данной сделки в состав объектов инвестиционной недвижимости Группы вошли коттеджи, малоэтажная и загородная недвижимость в г. Москве и Московской области, общей площадью более 48 тыс. м^2.

В 1 квартале 2019 года Компания приобрела 54 объекта коммерческой недвижимости у ПАО МГТС и 1 объект коммерческой недвижимости у АО «МГТС-Недвижимость. В результате данной сделки АО «Бизнес-Недвижимость» становится одним из крупнейших собственников коммерческой недвижимости в Москве класса C/B.

Общий размер портфеля коммерческой и загородной недвижимости Компании по состоянию на 31.12.2019 превысил 450 тыс. м^2. Объекты Компании обеспечивают широчайший охват территории Москвы. Для реализации этого преимущества разрозненные здания объединяются под единым брендом с зонтичной структурой «Территория».

АО «Бизнес-Недвижимость» совместно с подконтрольными ему организациями - один из крупнейших собственников недвижимости в Москве.

Основными направлениями деятельности Группы являются предоставление объектов недвижимости в аренду, реализация объектов недвижимости и реализация услуг эксплуатации объектов недвижимости.

Группа владеет и управляет широким пулом объектов недвижимости общей площадью более 450 тыс. м^2, который состоит из офисной и торговой недвижимости, производственно-складской недвижимости, коттеджей, дач в самых разных районах Москвы, а также около 1 млн м^2 земельных участков в Москве и Подмосковье. Объекты недвижимости сдаются в аренду и предлагаются для продажи.

Основным акционером Компании является ПАО АФК «Система». Подробнее информация об акционерах и бенефициарах Компании представлена в п.6.2 Проспекта.

В соответствии с п.2.2 Устава для достижения своей цели Общество осуществляет следующие виды деятельности:

(1) проектирование, строительство, ремонт, реставрация и эксплуатация зданий и помещений, используемых под жилые дома, гостиницы, банковские учреждения, представительства фирм, производственные, торговые, культурные, спортивные, выставочные центры, бизнес центры и для других целей;

(2) организация и проведение операций по купле-продаже, мене, аренде жилых и нежилых помещений и земельных участков (в том числе с аукционов и на конкурсной основе);

(3) управление недвижимым имуществом;

(4) проведение строительно-монтажных, ремонтных, отделочных, реставрационных, эксплуатационных работ всех видов и типов строений, сооружений, объектов и зданий;

(5) выполнение функций заказчика и генерального подрядчика;

(6) выполнение инженерных изысканий и всех видов проектных работ;

(7) клининговые услуги;

(8) оценка и экспертиза недвижимого имущества и оборудования;

(9) оказание консультационных и информационно-аналитических услуг;

(10) осуществление торговой, посреднической и иных видов коммерческой деятельности;

(11) рекламная, информационная деятельность;

(12) консалтинг, экспертиза работ, проектов;

(13) оказание торгово-посреднических, дилерских, брокерских, лизинговых, агентских и маркетинговых услуг;

(14) оказание содействия в подготовке экономической и иной документации, в проведении переговоров, заключении контрактов;

(15) обеспечение защиты Обществом сведений, составляющих государственную тайну, осуществление работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну, оказание услуг в области защиты государственной тайны;

(16) экспортно-импортные операции и иная внешнеэкономическая деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

(17) выполнение работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну.

Общество вправе осуществлять любые другие виды деятельности, отвечающие его целям и не запрещенные законодательством. Виды деятельности, подлежащие лицензированию, осуществляются на основании соответствующих лицензий.

цели создания эмитента: Целью создания Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

миссия эмитента (при наличии): Миссия Эмитента не определена.

иная информация о деятельности Эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг Эмитента: отсутствует.

3.1.4. Контактная информация

место нахождения эмитента: Российская Федерация, город Москва;

адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: 101000, город Москва, переулок Милютинский, 13, стр.1;

иной адрес для направления эмитенту почтовой корреспонденции (в случае его наличия): отсутствует;

номер телефона, факса: +7 495 021-10-44;

адрес электронной почты: info@uk.sistema.ru;

адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, размещенных и (или) размещаемых им ценных бумагах: https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38122, https://sistema-bn.ru/

адрес, номер телефона, факса, адрес электронной почты, адрес страницы в сети Интернет специального подразделения эмитента (третьего лица) по работе с акционерами и инвесторами эмитента (в случае его наличия): специальное подразделение эмитента (третьего лица) по работе с акционерами и инвесторами Эмитента отсутствует.

3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

7708797121

3.1.6. Филиалы и представительства эмитента

На дату утверждения Проспекта у Эмитента отсутствуют филиалы и представительства.

3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента

код (коды) вида (видов) экономической деятельности, которая является для эмитента основной, согласно ОКВЭД:

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

иные коды ОКВЭД, присвоенные эмитенту:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

43.11 Разборка и снос зданий

43.12.3 Производство земляных работ

43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ

43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки

61.10 Деятельность в области связи на базе проводных технологий

68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

69.20 Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию

70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

основные виды хозяйственной деятельности (виды деятельности, виды продукции (работ, услуг), обеспечившие не менее 10 процентов выручки от продаж (объема продаж) эмитента за пять последних завершенных отчетных лет, а также за последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

Наименование показателя	Значение показателя за соответствующие отчетные периоды					
	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 г.
Общий объем выручки от продаж (объем продаж) эмитента, тыс. руб.	1 083 977	1 810 089	3 960 722	4 573 689	4 704 678	1 973 569
Изменение объема выручки от продаж (объема продаж) эмитента к предыдущему периоду, %	-8,55%	+66,99%	+118,81%	+15,48%	+2,86%	-46,96%
Вид деятельности: доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости						
Объем выручки от продаж (объем продаж) эмитента по данному виду деятельности, тыс. руб.	885 698	1 514 465	1 694 742	1 845 429	2 372 407	1 894 854
Доля выручки от продаж (объема продаж) от данного вида деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	81,71	83,67	42,79	40,35	50,43	96,0

Изменение объема выручки от продаж (объема продаж) эмитента по данному виду деятельности к предыдущему периоду, %	-25,3	+71,0	+11,9	+8,9	+28,6	-20,1
Вид деятельности: доходы от продажи объектов недвижимости						
Объем выручки от продаж (объем продаж) эмитента по данному виду деятельности, тыс. руб.	отсутствует	отсутствует	1 882 365	2 589 666	2 274 436	отсутствует
Доля выручки от продаж (объема продаж) от данного вида деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	0,0	0,0	47,5	56,6	48,3	0,0
Изменение объема выручки от продаж (объема продаж) эмитента по данному виду деятельности к предыдущему периоду, %	0	0	0	+37,6	-12,2	-100,0

изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с соответствующим предыдущим отчетным периодом и причины таких изменений: В 2015 и 2016 годах и за 9 месяцев 2020 года у Эмитента отсутствовали доходы от продажи недвижимости. Поступления от данного направления в 2017, 2018 и 2019 годах связаны с продажей более 40 объектов недвижимости (здания АТС, машиноместа, квартиры).

Уменьшение объемов выручки Эмитента от сдачи в аренду недвижимости по итогам 2015 г. связано с сокращением объема площадей для сдачи в аренду, в том числе ввиду выделения с последующей передачей объектов недвижимости из Эмитента в сентябре 2015 г. АО «БН Активы».

Рост объемов выручки Эмитента от сдачи в аренду недвижимости по итогам 2016, 2017, 2019 годов связан с приобретением и последующей сдачей в аренду новых объектов недвижимости, а также в связи с заполнением вакантных площадей.

Уменьшение объемов выручки от сдачи в аренду за 9 месяцев 2020 г. связано с введением законодательных ограничений для ведения бизнеса в связи с распространением короновирусной инфекции COVID-19.

общая структура себестоимости эмитента за последний завершенный отчетный год, а также за последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг по указанным статьям в процентах от общей себестоимости:

Наименование статьи затрат	**Значение показателя за отчетные периоды**	
	2019 год	**9 мес. 2020 года**
Сырье и материалы, %	0,02	0,07
Себестоимость проданного имущества, %	49,36	отсутствует
Приобретенные комплектующие изделия, полуфабрикаты, %	отсутствует	отсутствует
Работы и услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями, %	12,92	28,28
Топливо, %	отсутствует	отсутствует
Энергия, %	15,65	25,61
Затраты на оплату труда, %	2,03	4,0
Проценты по кредитам, %	отсутствует	отсутствует
Арендная плата, %	6,75	12,90
Отчисления на социальные нужды, %	0,37	1,09
Амортизация основных средств, %	12,75	26,85
Налоги, включаемые в себестоимость продукции, %	отсутствует	отсутствует
Прочие затраты, %	0,15	1,2
амортизация по нематериальным активам, %	отсутствует	отсутствует
вознаграждения за рационализаторские предложения, %	отсутствует	отсутствует

обязательные страховые платежи, %	0,15	0,4
представительские расходы, %	отсутствует	отсутствует
иное, %	отсутствует	0,8
Итого: затраты на производство и продажу продукции (работ, услуг) (себестоимость), %	100,00	100,00
Справочно: выручка от продажи продукции (работ, услуг), % от себестоимости	203,57	212,29

сведения об имеющих существенное значение новых видах продукции (работ, услуг), предлагаемых эмитентом на рынке его основной деятельности, в той степени, насколько это соответствует общедоступной информации о таких видах продукции (работ, услуг), в том числе информация о состоянии разработки таких видов продукции (работ, услуг): Группа планирует повысить эффективность сдачи в аренду коммерческих площадей. В связи с этим Группа запустила новое направление - проект создания сети коворкингов для работы у дома в Москве на базе двадцати своих объектов, центров «Территория». Данная услуга не предполагает проведение каких-либо разработок со стороны Эмитента, в связи с чем такие разработки Эмитентом и не осуществлялись. Коворкинги представляют собой готовые сервисные офисы, которые отвечают современным требованиям бизнеса. Данный формат предоставляет возможность быстрого размещения сотрудников без капитальных затрат на ремонт и мебель, предполагает гибкие условия аренды, гибкость планировок и полный набор сервисов, необходимых для рабочего процесса. Первый такой коворкинг открылся в ноябре 2020 года по адресу Багратионовский проезд, д.18, стр.1.

За период с 01.01.2015 и до даты утверждения Проспекта Эмитент не осуществлял разработку новых видов продукции и не предлагал новые виды работ, услуг, за исключением указанных в предыдущем абзаце.

На дату утверждения Проспекта у Эмитента отсутствуют планы, касающиеся организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, а также возможного изменения основной деятельности.

стандарты (правила), в соответствии с которыми подготовлена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и произведены расчеты, отраженные в настоящем подпункте: бухгалтерская отчетность и расчеты подготовлены в соответствии со стандартами (правилами), установленными:

- Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ;
- Налоговым кодексом Российской Федерации;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. №106н;
- другими положениями, нормативными актами и методическими указаниями по вопросам бухгалтерского учета;
- учетная политика Эмитента.

3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

сведения о поставщиках эмитента, на которых приходится не менее 10 процентов всех поставок материалов и товаров, и их доли в общем объеме поставок за последний завершенный отчетный год, а также за последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг: Эмитент закупает необходимые энергетические ресурсы у следующих поставщиков

Наименование поставщика	Место нахождение	ИНН	ОГРН	Доля, % от общего объема поставок эмитента	
				за 2019 год	за 9 мес. 2020 года
Акционерное общество «Мосэнергосбыт»	117312, город Москва, улица Вавилова, 9	7736520080	1057746557329	37,8	19,4
Филиал №11 «Горэнергосбыт» Публичного акционерного	117574, город Москва, улица Голубинская, дом 2А, эт 3 каб 307А	7720518494	1047796974092	22,4	16,9

общества «Московская объединенная энергетическая компания»					

информация об изменении более чем на 10 процентов цен на основные материалы и товары или об отсутствии такого изменения за последний завершенный отчетный год, а также за последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг: За последний завершенный отчетный год и за 9 месяцев 2020 года цены на основные материалы и товары, используемые Эмитентом в своей основной деятельности, не изменялись более чем на 10 процентов.

сведения о доле импортных поставок в поставках эмитента за последний завершенный отчетный год, а также за последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг: за период с 01.01.2019 и до даты утверждения Проспекта у Эмитента отсутствовали импортные поставки.

прогнозы эмитента в отношении доступности этих источников в будущем и о возможных альтернативных источниках: по мнению Эмитента, указанные источники будут доступны в будущем. Эмитент не прогнозирует сложностей в отношении данных источников поставки материалов и товаров в будущем. Помимо этого, на рынке также доступны альтернативные поставщики материалов и товаров, которые используются в деятельности Эмитента, в связи с чем Эмитент не прогнозирует сложностей с поиском иных источников поставки.

3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

описание основных рынков, на которых эмитент осуществляет свою деятельность:

Основными направлениями деятельности Группы являются предоставление объектов недвижимости в аренду, реализация объектов недвижимости и реализация услуг эксплуатации объектов недвижимости.

В управлении АО «Бизнес-Недвижимость» находится в основном недвижимость класса B/C. Однако, как таковое четкое разделение рынка недвижимости по классам ниже класса B отсутствует, и тенденции на рынке недвижимости формируются под влиянием всех игроков любых классов недвижимости за счет перетока арендаторов между сегментами в зависимости от экономической ситуации. В целом распределение внутри классов недвижимости характеризуется, как правило, зависимостью стоимости аренды от ее класса, чем выше класс, тем выше стоимость аренды. В связи с этим представленный ниже обзор не содержит обзор сегментов по отдельным классам недвижимости.

В Москве эксплуатируется свыше 23 млн кв м помещений класса С, что составляет около 55% офисного рынка. Офисные объекты класса B/C в Москве по большей части сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки 19 века) и вблизи Третьего транспортного кольца (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания). Тем не менее в 2020 году наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между Третьим транспортным кольцом и МКосковской кольцевой автодорогой (54%). На втором месте объекты между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом – 33%, внутри Садового кольца – 8%.

По разным данным объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 2020 году – начале 2021 года во сех сегментах офисной недвижимости г. Москвы уменьшился в 2,0-2,5 раза к уровню 2019 г. Это вызвано разным пониманием справедливой цены объектов и ставок аренды у собственников и пользователей (покупателей и арендаторов): покупатели и арендаторы ждут скидок 10-20%, собственники к таким скидкам пока не готовы. По мнению многих аналитиков, например, компании Knight Frank, вероятность восстановления ценового баланса на рынке в 2021 г. не велика. В то же время по мнению аналитиков дя существенного падения цен на офисном рынке нужно время и оно пока не наступило, однако все почувствовали снижение активности по переездам, и в 2020 году четвертый квартал очень отличается от привычного конца года.

По итогам 2020 года наблюдалась динамика ставок экспозиции аренды помещений (данные ЦИАН)

+17%	24,5 тыс. рублей кв. м в год	класс В
+1,1%	19,5 тыс. рублей кв. м в год.	класс С

Рост ставок в классе В связан с двумия причинами. Во-первых, более «дорогими» объектами в экспозиции, оставшимися в экспозиции на конец года, во-вторых, несколько возросшим спросом со стороны бывших арендаторов класса А.

В целом по данным ЦИАН механизм изменения структуры предложения понятен: первыми традиционно освобождаются самые дорогие площади с максимальной ставкой аренды. Выход такого предложения на рынок и повышает средние ценовые значения ставок экспозиции. В то же время, отсутствует массовое расторжение договоров аренды: как правило, соглашения подразумевают штрафы за досрочный разрыв договора аренды.

В среднем по рынку по итогам 2020 г. установился следующий уровень арендных ставок:

Объект	Средняя арендная ставка по направлениям, руб. за кв. м			
	Северное	Восточное	Южное	Западное
Офисы класса А	26 500	26 200	28 000	28 000
Офисы класса В	21 600	21 300	22 800	22 800
Офисы класса С	14 900	14 700	15 700	15 700

В целом разброс ставок между офисами класса А и С сократился за счет некоторого роста ставок в классе С в предыдущие два года.

По данным Knight Frank[5] по итогу 2020 года суммарный объем нового предложения в Москве составил 280 тыс. м^2 офисных площадей. На фоне пандемии коронавируса активность девелоперов снизилась, объем ввода офисов по данным Knight Frank[6] в I–III кв. 2020 года составил всего 115,2 тыс. м^2, что практически вдвое меньше показателя аналогичного периода прошлого года. Крупнейшим введенным объектом класса А за первые девять месяцев 2020 года стал «ВТБ Арена Парк» (корпус 8) (28 969 м^2), в классе В – МФК «Квартал Вест» (33 944 м^2). Если до наступления кризиса в конце 2019 года к вводу в 2020 году ожидалось 520 тыс. м^2, то скорректированный прогноз составляет почти в два раза меньше – порядка 240-280 тыс. м^2.

По мнению аналитиков этой компании относительно мягкое прохождение кризиса 2019-20 гг. связано в том числе с малым объемом ввода новых площадей, и низкие темпы ввода характеризуют московский офисный рынок с 2015 г. Прошлые кризисы так или иначе приходились на пиковые для рынка объемы застройки офисами, поэтому за ними следовало резкое падение спроса и, соответственно, ставок и цен.

Структура спроса по итогам 2020 г. несколько поменялась: арендаторам качественных пространств нужны офисы побольше и подешевле, арендаторам класс В/С, наоборот, нужны офисы поменьше. По данным ЦИАН сложилась следующая картина потребностей:

Площадь офиса	0–50 кв. м	50–100 кв. м	100–250 кв. м	250–500 кв. м	от 500 кв. м
Класс А	21%	17%	23%	12%	27%
Класс В	35%	20%	21%	11%	13%
Класс С	54%	17%	16%	8%	5%

Согласно данным Knigt Frank доля вакантных площадей на конец III кв. 2020 г. в классе А выросла на 1,1 п.п. до 10,4%, свободными на текущий момент остаются 470 тыс. м^2. В классе В с начала года, наоборот, отмечено снижение показателя на 1,1 п.п. – до 6,4%, общий объем свободных площадей – 790 тыс. м^2. Объем поглащения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, - снизился существенно в I-III кв. 2020 года и составил всего 190,7 тыс. м^2, что на 61% меньше, чем годом ранее.

Как отмечает Knigh Frank, в классе А запрашиваемая ставка аренды офисов за время пандемии растет небольшими темпами, по

[5] Консалтинговая компания Knight Frank (Найт Франк) основана в Лондоне в 1896 году и является крупнейшей независимой международной консалтинговой компанией, предоставляющей своим клиентам услуги на рынке коммерческой и жилой недвижимости. В России компания представлена 3 офисами в Москве и Санкт-Петербурге

[6] Консалтинговая компания Knight Frank (Найт Франк) основана в Лондоне в 1896 году и является крупнейшей независимой международной консалтинговой компанией, предоставляющей своим клиентам услуги на рынке коммерческой и жилой недвижимости. В России компания представлена 3 офисами в Москве и Санкт-Петербурге.

сравнению с началом года показатель вырос на 1,3% и сейчас находится на уровне 25 305 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В ставка аренды, наоборот, немного снизилась по сравнению с началом года – на 0,6%, т.е. до 16 712 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), но выросла по сравнению со 2-м кварталом 2020 года на 0,6%.

По мнению компании Cushman&Wakefield 2020 год стал точкой отсчета новой глобальной тенденции на рынке недвижимости Москвы, когда коммерческий девелопмент уступает место многофункциональному, в рамках которого объекты будут не просто сочетать традиционные для рынка функции, но и различные общественные роли. По сути речь идет о наделении недвижимости функцией. На первый план выйдет формирование долгосрочной устойчивой финансовой модели вместо максимизации прибыли «в моменте». Эта тенденция проявится во всех отраслях коммерческой недвижимости. Так, в ритейле увеличится роль логистики и снизится значение торговых помещений. Концепция развития части объектов АО «Бизнес-Недвижимость» направлена на встраивание в создаваемую логистическую инфраструктуру города.

Фактически единственным растущим сегментом остается рынок гибких офисных пространств, который растет, несмотря на пандемию, несмотря на то, что от негативных последствий сегмент защищен гораздо меньше, чем арендодатели классических офисов. По оценке компании Knight Frank основное преимущество, которым такие пространства привлекают своих клиентов – гибкость и мобильность – одновременно стало и главным фактором роста издержек и рисков операторов коворкингов. Например, крупные корпоративные компании и владеют, и арендуют классических офисы, а также платят за места в коворкингах. При необходимости срочно оптимизировать издержки они откажутся от наиболее «быстрых» с юридической и финансовой точки зрения. В аспекте аренды – это места в гибких офисах, часть из которых, например, «Яндекс» в Workki Park Kultury на Зубовском бульваре или МТС в Workki на Рязанском проспекте, были заняты монорезидентом и освобождались полностью. Эта ситуация, вероятно, носила разовый характер, но обнаружила уязвимость такой модели управления. По мере возвращения сотрудников в офисы, интерес к гибким пространствам стал еще более активным, чем раньше.

Особенности гибких офисов — аренда на необходимый срок, возможность выбирать количество рабочих мест, наличие разных форматов (закрепленное или незакрепленное рабочее место, мини-офис) и многофункциональных зон; управление, оснащение и эксплуатация — со стороны арендодателя.

Тем не менее, несмотря на некоторые проблемы с крупными корпоративными клиентами с небольшими арендаторами рабочих мест ситуация оказалась более благоприятная:

- Арендаторы, которые оказались не готовы продлевать аренду в своих проектах, предпочли избежать каких-либо затрат на отделку и переехать в коворкинги в кратчайшие сроки;
- Текущие рыночные условия, не позволяющие досконально планировать штат, делают возможность гибких пространств еще более конкурентными;
- Операторы гибких пространств предоставляют более бюджетные опции по размещению в ключевых деловых районах.

По словам аналитиков, для того, чтобы повысить защищенность своего бизнеса, операторы гибких пространств стали в меньшей степени ориентироваться на привлечение крупной компании в спекулятивный гибкий офис, оставив этот продукт в пользование представителям малого и среднего бизнеса. Для больших компаний на рынке активно продвигается продукт сервисных гибких офисов в формате built-to-suit (BTS) под конкретную компанию, который является обособленным офисом арендатора, но в то же время сохраняет большинство «гибких» преимуществ спекулятивных пространств.

По данным Cushman&Wakefield с начала 2020 года по ноябрь 2020 года рынок гибких рабочих пространств вырос на 22% по сравнению с концом 2019 года. Крупнейшими открытиями в 2020 году стали: Space 1 Арбат (4,6 тыс. м²), WeWork Аркус (4,4 тыс. м²) и Business Club ОКО II (4,2 тыс. м²). При условии ввода всех заявленных площадок в 2020 году объем рынка может составить 269 тыс. м², и доля гибких пространств достигнет 1,5%. В 2021 году с учетом потенциального нового предложения 2020 года объем рынка увеличится до 342 тыс. м². Это 1,8% от всех офисных площадей. Учитывая текущие темпы роста сегмента и высокий спрос со стороны потенциальных арендаторов, гибкие офисы имеют потенциал двухкраткого роста в течение 4-5 лет.

сведения о возможных факторах, которые могут негативно повлиять на сбыт эмитентом его продукции (работ, услуг), и возможные действия эмитента по уменьшению такого влияния: Распространение короновирусной инфекции внесло существенный вклад в коррекцию рынка недвижимости. Участники рынка ожидают, что вынужденные изменения в рабочем режиме большинства арендаторов офисов, выразившиеся в переходе на удаленную работу и соответствующую реорганизацию внутренних бизнес-процессов, окажут

воздействие на динамику рынка. В частности, изменения коснутся способов организации рабочего пространства, оснащения офисов средствами передачи больших объемов данных и коррекции стратегий развития арендаторов, в т.ч. стратегии расширения.

Значительное увеличение тарифов на электроэнергию и водоснабжение приведет к увеличению расходов арендаторов на коммунальные услуги и в целом негативно повлияет на спрос на арендные площади и уровень заполняемости. Фактор увеличения тарифов на электроэнергию и водоснабжение ключевым образом влияет на производственный сектор, долю которого в портфеле арендаторов Эмитент не планирует увеличивать. Долгосрочные договоры, заключенные с ПАО МГТС, предусматривают условия по компенсации фактически понесенных затрат.

Существенное значение для деятельности Эмитента имеет правовое и налоговое регулирование сферы недвижимости. Так налог на имущество является существенной статьей затрат Группы и увеличение ставок налога на имущество и/или увеличение кадастровой стоимости объектов недвижимости приведет к необходимости повышения ставок аренды для арендаторов площадей Группы и снижению заполняемости. Для уменьшения влияния данного фактора на сдачу в аренду площадей Эмитент проводит мероприятия по снижению кадастровой стоимости объектов недвижимости и планомерную ежегодную индексацию ставок аренды, а также на постоянной основе осуществляет мониторинг планируемых изменений в налоговом и правовом регулировании сферы недвижимости.

Физический и моральный износ объектов недвижимости на фоне повышенных требований арендаторов к предоставляемым в аренду помещениям может привести к снижению спроса на площади, предлагаемые Группой в аренду. Обслуживание объектов недвижимости осуществляется управляющей компанией ООО УК «ССМ», которая является 100% дочерней компанией Эмитента. Эмитент на постоянной основе осуществляет плановые и текущие ремонты объектов недвижимости, ряд активов включены в программу реновации и редевелопмента, которую реализует Эмитент. Для повышения лояльности существующих и привлечения новых арендаторов, Компания рассматривает возможность внедрения онлайн сервисов, ориентированных на потребности арендаторов.

Изменение формата спроса от классической аренды «обычных» форматов к гибким и гибридным пространствам может оказать негативное влияние на спрос на помещения Эмитента. Значительная часть объектов коммерческой недвижимости Эмитента (бывшие автоматических телефонные станции, далее - АТС) обладают необходимыми характеристиками для организации гибких пространств и внедрения новых направлений, таких как коворкинги. Формат коворкингов предполагает гибкие условия аренды и полный набор сервисов, необходимых для рабочего процесса, а также грамотное зонирование рабочих и lounge зон, оптимальное для комфортной работы число рабочих мест, переговорных комнат, максимальную гибкость планировок.

Продажа активов Группы не является основным направлением бизнеса Эмитента, вместе с тем Эмитент планирует сделки по продаже ряда активов Группы. Продажа активов Группы зависит от планируемого дальнейшего использования объектов покупателями и возможных ограничений строительства в границах Москвы. С учетом внесения изменений в правовые акты города Москвы (изменения в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и в постановление Правительства Москвы от 10 сентября 2013 г. №593-ПП «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для города Москвы, при строительстве и (или) реконструкции которых плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка не взимается»), а именно изменения подходов к определению размера ставки за изменение видов разрешенного использования земельного участка, спрос на активы Группы со стороны ряда отраслей может снизится. Группа считает, что объекты коммерческой недвижимости, права на которые принадлежат Эмитенту, обладают большим потенциалом для создания мест приложения труда, что отвечает задаче Правительства Москвы по снижению маятниковой миграции и Группа не ожидает снижение ликвидности активов.

Для снижения вероятного негативного влияния от воздействия указанных факторов Эмитент может предпринять следующие действия:

- Увеличение доли непроизводственного сектора в портфеле арендаторов;

- Проведение мероприятий по снижению кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- Повышение класса объектов недвижимости компании за счет ремонтов, полной и частичной реновации и редевелопмента;
- Объединение объектов коммерческой недвижимости Эмитента (бывшие АТС) под единым брендом «Территория», ориентированного на нуждах локального бизнеса;
- Создание онлайн платформы в сфере коммерческой недвижимости для привлечения новых арендаторов;
- Формирование экосистемы онлайн сервисов, сконцентрированной на лояльности клиентов;
- Перевод части помещений из классической аренды на модель недвижимость как услуга и организация гибких пространств.

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

У Эмитента отсутствуют разрешения (лицензии) на осуществление:

- банковских операций;
- страховой деятельности;
- деятельности профессионального участника рынка ценных бумаг;
- деятельности акционерного инвестиционного фонда.
- видов деятельности, имеющих стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства в соответствии с законодательством Российской Федерации об осуществлении иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства.

сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) на осуществление иных видов деятельности, имеющих для эмитента существенное финансово-хозяйственное значение, а также специальных допусков для проведения отдельных видов работ, имеющих для эмитента существенное финансово-хозяйственное значение:

Вид деятельности (работ), на осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск	Деятельность по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений
номер разрешения (лицензии) или документа, подтверждающего получение допуска к отдельным видам работ, и дата его выдачи	№77-Б/04242 от 18.10.2016 г.
орган (организация), выдавший соответствующее разрешение (лицензию) или допуск к отдельным видам работ	Главное управление МЧС России по г. Москве
срок действия разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ	Бессрочная
прогноз эмитента относительно вероятности продления срока его действия	Не применимо для бессрочных лицензий (разрешений)

3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг

3.2.6.1. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся акционерными инвестиционными фондами

Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, в связи с чем указанная информация не представляется.

3.2.6.2. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся страховыми организациями

Эмитент не является страховой организацией, в связи с чем указанная информация не представляется.

3.2.6.3. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся кредитными организациями

Эмитент не является кредитной организацией, в связи с чем указанная информация не представляется.

3.2.6.4. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся ипотечными агентами

Эмитент не является ипотечным агентом, в связи с чем указанная информация не представляется.

3.2.6.5. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами

Эмитент не является специализированным обществом, в связи с чем указанная информация не представляется.

3.2.7. Дополнительные сведения об эмитентах, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых

Эмитент не является организацией, основной деятельностью которой является добыча полезных ископаемых, включая добычу драгоценных металлов и драгоценных камней, а также у Эмитента отсутствуют подконтрольные организации, которые ведут деятельность по добыче полезных ископаемых, а также добыче драгоценных металлов и драгоценных камней, в связи с чем указанная информация не представляется.

3.2.8. Дополнительные сведения об эмитентах, основной деятельностью которых является оказание услуг связи

Эмитент не является организацией, основной деятельностью которой является оказание услуг связи, в связи с чем указанная информация не представляется.

3.3. Планы будущей деятельности эмитента

краткое описание планов эмитента в отношении будущей деятельности и источников будущих доходов, в том числе планов, касающихся организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности: Источниками будущих доходов Эмитента являются поступления от сдачи объектов недвижимости в аренду, доход от реализации объектов недвижимости, а также дивиденды от дочерних обществ Эмитента.

Среди основных задач АО «Бизнес-Недвижимость» – автоматизация процессов управления, создание технологической платформы по управлению и эксплуатации коммерческой недвижимостью, реновация и редевелопмент объектов недвижимости.

Среднесрочные планы АО «Бизнес-Недвижимость» состоят в реализации потенциала зданий автоматических телефонных станций (далее – АТС), находящихся в собственности Группы. В качестве приоритетных направлений Эмитент рассматривает:

- создание на базе АТС многофункциональных комплексов, состоящих из типовых функциональных блоков: офисов для малого и среднего бизнеса, коворкингов, апарт-отелей, складских, торговых и общественных площадей; набор функциональных блоков индивидуален для каждого проекта и зависит от расположения объекта и его физических характеристик;
- реконцепция внутреннего пространства АТС в рамках единого брендированного пространства с использованием современных дизайнерских решений, преследующая цель сохранения за АТС статуса коммуникационного центра, но уже на ином, современном уровне; концепция предполагает создание новых центров притяжения в городской среде в формате современных пространств для жизни, работы и досуга;
- организация складов индивидуального хранения (в 2019 году стартовал пилотный проект на Беломорской улице).

Группа стремится повысить узнаваемость бренда «Территория», созданного для объединения многофункциональных центров, расположенных практически в каждом районе Москвы. Визуальные концепции оформления фасадов зданий центров «Территория» разрабатывает «Студия Артемия Лебедева». Москомархитектура на дату утверждения Проспекта согласовала две концепции – в районах Бирюлёво Восточное и Орехово-Борисово Южное. Всего в разработке более 20 объектов. Визуальные концепции будут выдержаны в единой системе, не зависимо от расположения объекта.

Группа планирует повысить эффективность сдачи в аренду коммерческих площадей. В связи с этим Группа запустила новое направление - проект создания сети коворкингов для работы у дома в Москве на базе двадцати своих объектов, центров «Территория». Коворкинги представляют собой готовые сервисные офисы, которые отвечают современным требованиям бизнеса. Данный формат предоставляет возможность быстрого размещения сотрудников без капитальных затрат на ремонт и мебель, предполагает гибкие условия аренды, гибкость планировок и полный набор сервисов, необходимых для рабочего процесса. Первый такой коворкинг открылся в ноябре 2020 года по адресу Багратионовский проезд, д.18, стр.1.

На дату утверждения Проспекта у Эмитента отсутствуют планы, касающиеся организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, а также возможного изменения основной деятельности.

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

сведения о банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях, в которых участвует эмитент, роль (место), функции и срок участия эмитента в этих организациях: На дату утверждения Проспекта Эмитент не принимает участия в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и/или ассоциациях.

3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента

На дату утверждения Проспекта Эмитент имеет следующие дочерние и зависимые общества:

1. Полное фирменное наименование	**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОЛИМПИК СТАР»**
сокращенное фирменное наименование	АО «ОЛИМПИК СТАР»
ИНН (если применимо)	9731052096
ОГРН (если применимо)	1197746565070
место нахождения	121615, город Москва, Рублевское шоссе, дом 10
основания признания общества дочерним или зависимым по отношению к эмитенту	в силу преобладающего участия Эмитента в уставном капитале общества
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего и (или) зависимого общества	100%
размер доли обыкновенных акций дочернего или зависимого общества, принадлежащих эмитенту	100%
размер доли участия дочернего и (или) зависимого общества в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих дочернему и (или) зависимому обществу	Не имеет

2. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Первая Гостиничная Компания»**
сокращенное фирменное наименование	ООО «ПГК»
ИНН (если применимо)	9717078906
ОГРН (если применимо)	1197746194436
место нахождения	121615, город Москва, Рублевское шоссе, дом 10, кабинет/этаж 55/1

основания признания общества дочерним или зависимым по отношению к эмитенту	в силу преобладающего участия Эмитента в уставном капитале общества
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего и (или) зависимого общества	100%
размер доли обыкновенных акций дочернего или зависимого общества, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли участия дочернего и (или) зависимого общества в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих дочернему и (или) зависимому обществу	Не имеет

3. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Солнечный город»**
сокращенное фирменное наименование	ООО «Солнечный город»
ИНН (если применимо)	6501295814
ОГРН (если применимо)	1176501010223
место нахождения	693004, Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, Территория ТОР Горный Воздух
основания признания общества дочерним или зависимым по отношению к эмитенту	в силу преобладающего участия Эмитента в уставном капитале общества
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего и (или) зависимого общества	100%
размер доли обыкновенных акций дочернего или зависимого общества, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли участия дочернего и (или) зависимого общества в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих дочернему и (или) зависимому обществу	Не имеет

4. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью УК «Система Сервис Менеджмент»**
сокращенное фирменное наименование	ООО УК «ССМ»
ИНН (если применимо)	7708305926
ОГРН (если применимо)	5167746409716
место нахождения	101000, город Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1
основания признания общества дочерним или зависимым по отношению к эмитенту	в силу преобладающего участия Эмитента в уставном капитале общества
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего и (или) зависимого общества	100%
размер доли обыкновенных акций дочернего или зависимого общества, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли участия дочернего и (или) зависимого общества в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих дочернему и (или) зависимому обществу	Не имеет

5. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «УК Фондовой недвижимости»**
сокращенное фирменное наименование	ООО «УК Фондовой недвижимости»
ИНН (если применимо)	7708305933
ОГРН (если применимо)	5167746409738

место нахождения	101000, город Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1
основания признания общества дочерним или зависимым по отношению к эмитенту	в силу преобладающего участия Эмитента в уставном капитале общества
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего и (или) зависимого общества	100%
размер доли обыкновенных акций дочернего или зависимого общества, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли участия дочернего и (или) зависимого общества в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих дочернему и (или) зависимому обществу	Не имеет

6. Полное фирменное наименование	**Акционерное общество «МОСДАЧТРЕСТ»**
сокращенное фирменное наименование	АО «МОСДАЧТРЕСТ»
ИНН (если применимо)	7702059128
ОГРН (если применимо)	1027700084675
место нахождения	123103, город Москва, улица Таманская, дом 41
основания признания общества дочерним или зависимым по отношению к эмитенту	в силу преобладающего участия Эмитента в уставном капитале общества
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего и (или) зависимого общества	100%
размер доли обыкновенных акций дочернего или зависимого общества, принадлежащих эмитенту	100%
размер доли участия дочернего и (или) зависимого общества в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих дочернему и (или) зависимому обществу	Не имеет

7. Полное фирменное наименование	**Публичное акционерное общество «Интуравтосервис»**
сокращенное фирменное наименование	ПАО «Интуравтосервис»
ИНН (если применимо)	7811038223
ОГРН (если применимо)	1027806059049
место нахождения	192019, город Санкт-Петербург, улица Седова, дом 5, Литер А, помещение 9-Н №40
основания признания общества дочерним или зависимым по отношению к эмитенту	в силу преобладающего участия Эмитента в уставном капитале общества
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего и (или) зависимого общества	59,92%
размер доли обыкновенных акций дочернего или зависимого общества, принадлежащих эмитенту	59,92%
размер доли участия дочернего и (или) зависимого общества в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих дочернему и (или) зависимому обществу	Не имеет

8. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Тандем»**
сокращенное фирменное наименование	ООО «Тандем»
ИНН (если применимо)	7743304178
ОГРН (если применимо)	1197746372890

место нахождения	125445, город Москва, улица Беломорская, дом 36, комната 21, этаж 1
основания признания общества дочерним или зависимым по отношению к эмитенту	в силу преобладающего участия Эмитента в уставном капитале общества

размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего и (или) зависимого общества	53%
размер доли обыкновенных акций дочернего или зависимого общества, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли участия дочернего и (или) зависимого общества в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих дочернему и (или) зависимому обществу	Не имеет

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

информация о первоначальной (восстановительной) стоимости основных средств и сумме начисленной амортизации за пять последних завершенных отчетных лет (значения показателей приводятся на дату окончания соответствующего завершенного отчетного года, а группировка объектов основных средств производится по данным бухгалтерского учета):

Наименование группы объектов основных средств	Первоначальная (восстановительная) стоимость[7], тыс. руб.	Сумма начисленной амортизации[8], тыс. руб.
Отчетная дата: 31.12.2015 г.		
Офисное оборудование	667	286
Машины и оборудование (кроме офисного)	56 198	44 741
Здания	3 203 323	1 033 896
Другие виды основных средств	167 592	40 297
Производственный и хозяйственный инвентарь	199	88
Итого:	3 427 978	1 119 308
Отчетная дата: 31.12.2016 г.		
Офисное оборудование	3 851	892
Машины и оборудование (кроме офисного)	104 785	49 558
Здания	2 883 188	949 277
Другие виды основных средств	184 642	57 746
Производственный и хозяйственный инвентарь	199	155
Транспортные средства	2 634	370
Здания на консервации	1 558	-
Итого:	3 180 857	1 057 998
Отчетная дата: 31.12.2017 г.		
Офисное оборудование	4 492	1 793

[7] Информация представлена по данным Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за соответствующий период, в связи с чем сумма показателей в столбцах может не соответствовать итоговой графе из-за погрешности округления до тысяч рублей

[8] Информация представлена по данным Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за соответствующий период, в связи с чем сумма показателей в столбцах может не соответствовать итоговой графе из-за погрешности округления до тысяч рублей.

Машины и оборудование (кроме офисного)	63 661	40 535
Здания	2 093 885	715 435
Другие виды основных средств	90 008	36 576
Производственный и хозяйственный инвентарь	199	199
Транспортные средства	4 025	268
Здания на консервации	1 554	-
Итого:	2 257 826	794 806
Отчетная дата: 31.12.2018 г.		
Офисное оборудование	4 658	2 817
Машины и оборудование (кроме офисного)	68 853	42 694
Здания	1 571 327	576 826
Другие виды основных средств	33 028	23 186
Производственный и хозяйственный инвентарь	218	195
Сооружения и передаточные устройства	6 843	2 331
Многолетние насаждения	300	67
Итого:	1 685 227	648 116
Отчетная дата: 31.12.2019 г.		
Офисное оборудование	6 379	3 821
Машины и оборудование (кроме офисного)	75 852	44 950
Здания	1 470 069	540 430
Другие виды основных средств	35 780	23 971
Производственный и хозяйственный инвентарь	294	199
Сооружения и передаточные устройства	7 425	2 880
Многолетние насаждения	104	44
Итого:	1 595 904	616 295

сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств: линейный способ начисления амортизации.

результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение пяти последних завершенных отчетных лет, 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 (информация приводится по группам объектов основных средств): за указанный период Эмитент не проводил переоценку основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств.

способ проведения переоценки основных средств (по коэффициентам федерального органа исполнительной власти по статистике, по рыночной стоимости соответствующих основных средств, подтвержденной документами или экспертными заключениями, при наличии экспертного заключения необходимо указать методику оценки): за указанный период Эмитент не проводил переоценку основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств.

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: Эмитент не планирует осуществлять приобретение, замену и (или) выбытие основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств Эмитента.

сведения обо всех фактах обременения основных средств эмитента (с указанием характера обременения, даты возникновения обременения, срока его действия и иных условий по усмотрению эмитента):

1. Описание основного средства	Недвижимое имущество (2 объекта недвижимого имущества и право аренды земельных участков)
характер обременения	залог
даты возникновения обременения	17.12.2018 г.
срока действия обременения	17.12.2021 г.
иные условия обременения по усмотрению эмитента	Залог в обеспечение обязательств по исполнению кредитного договора №КЛ-2016-КС/00-2016/18 от 17.12.2018, заключенного с ПАО Совкомбанк

2. Описание основного средства	Недвижимое имущество (2 объекта недвижимого имущества и право аренды земельных участков)
характер обременения	залог
даты возникновения обременения	01.04.2019 г.
срока действия обременения	17.12.2021 г.
иные условия обременения по усмотрению эмитента	Залог в обеспечение обязательств по исполнению кредитного договора №КЛ-2016-КС/00-2016/18 от 17.12.2018, заключенного с ПАО Совкомбанк

3. Описание основного средства	Недвижимое имущество (7 объектов недвижимого имущества и права аренды земельных участков)
характер обременения	залог
даты возникновения обременения	28.03.2019 г.
срока действия обременения	28.03.2022 г.
иные условия обременения по усмотрению эмитента	Залог в обеспечение обязательств по исполнению кредитного договора КЛ-2071-КС/00-2071/19 от 28.03.2019, заключенного с ПАО Совкомбанк

4. Описание основного средства	Недвижимое имущество (7 объектов недвижимого имущества и права аренды земельных участков)
характер обременения	залог
даты возникновения обременения	26.12.2019 г.
срока действия обременения	29.09.2023 г.
иные условия обременения по усмотрению эмитента	Залог в обеспечение обязательств по исполнению кредитного договора КЛ-2279-КС/00-2279/19 от 26.12.2019, заключенного с ПАО Совкомбанк

5. Описание основного средства	Недвижимое имущество (1 объект недвижимого имущества и права аренды земельного участка)
характер обременения	залог
даты возникновения обременения	25.02.2019 г.
срока действия обременения	25.02.2029 г.
иные условия обременения по усмотрению эмитента	Залог в соответствии со ст. 488 ГК РФ возникновение права залога для обеспечения АО «Бизнес-Недвижимость» его обязанности произвести полный расчет по договору ДКП D19S00143160 от 25.02.2019, заключенного с АО «МГТС-Недвижимость»

6. Описание основного средства	Недвижимое имущество (54 объекта недвижимого имущества и права аренды земельных участков)
характер обременения	залог
даты возникновения обременения	14.02.2019
срока действия обременения	14.02.2029
иные условия обременения по усмотрению эмитента	Залог в соответствии со ст. 488 ГК РФ возникновение права залога для обеспечения АО «Бизнес-Недвижимость» его обязанности произвести полный расчет по договору ДКП D19S00143068 от 14.02.2019, заключенному с ПАО МГТС

3.7. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

На дату утверждения Проспекта Эмитент имеет следующие подконтрольные ему организации, имеющие для него существенное значение:

1. Полное фирменное наименование	**Акционерное общество «МОСДАЧТРЕСТ»**	
сокращенное фирменное наименование	АО «МОСДАЧТРЕСТ»	
ИНН (если применимо)	7702059128	
ОГРН (если применимо)	1027700084675	
место нахождения	123103, город Москва, улица Таманская, дом 41	
вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом	прямой контроль	
признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом	право распоряжаться более 50 голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации	
последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом	Не указывается для прямого контроля	
размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной организации		100%
размер доли обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту		100%
размер доли подконтрольной организации в уставном капитале эмитента		Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации		Не имеет
описание основного вида деятельности подконтрольной организации	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	

персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации: Совет директоров

Фамилия, имя, отчество	Доля лица в уставном капитале Эмитента	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Эмитента
Маринин Артемий Викторович	Не имеет	Не имеет
Погодин Сергей Константинович	Не имеет	Не имеет
Погребенко Владимир Игоревич	Не имеет	Не имеет
Тепляков Евгений Юрьевич	Не имеет	Не имеет
Шишкин Сергей Анатольевич (Председатель)	Не имеет	Не имеет

Коллегиальный исполнительный орган подконтрольной организации не избран (не сформирован), так как его избрание (формирование) не предусмотрено уставом подконтрольной организации.

лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной организации: полномочия единоличного исполнительного органа подконтрольной организации переданы управляющей организации:

полное фирменное наименование управляющей организации или фамилия, имя, отчество управляющего	Акционерное общество «Бизнес - Недвижимость»
сокращенное фирменное наименование	АО «Бизнес - Недвижимость»
ИНН (если применимо)	7708797121
ОГРН (если применимо)	1137746850977
место нахождения[9]	Российская Федерация, город Москва
размер доли участия эмитента в уставном капитале управляющей организации	Не применимо
размер доли обыкновенных акций управляющей организации, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли управляющей организации (управляющего) в уставном капитале эмитента	Не применимо
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих управляющей организации (управляющему)	Не применимо

2. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «МДТ-Сервис»**
сокращенное фирменное наименование	ООО «МДТ-Сервис»
ИНН (если применимо)	7730678183
ОГРН (если применимо)	1127747262235
место нахождения	123103, город Москва, улица Таманская, дом 41, комната 103
вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом	косвенный контроль
признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом	право распоряжаться более 50 голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации
последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом	Подконтрольное Эмитенту лицо Акционерное общество «МОСДАЧТРЕСТ» имеет в уставном капитале ООО «МДТ-Сервис» долю в размере 100%. Место нахождения АО «МОСДАЧТРЕСТ»: 123103, город Москва, улица Таманская, дом 41. ИНН: 7702059128. ОРГН: 1027700084675.
размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной организации	Не имеет
размер доли обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли подконтрольной организации в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации	Не имеет
описание основного вида деятельности подконтрольной организации	Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

[9] Указано в соответствии с уставными (учредительными) документами, размещенными на странице в сети Интернет по адресу https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=38122&type=1

Совет директоров (наблюдательный совет) подконтрольной организации не избран (не сформирован), так как его избрание (формирование) не предусмотрено уставом подконтрольной организации.
Коллегиальный исполнительный орган подконтрольной организации не избран (не сформирован), так как его избрание (формирование) не предусмотрено уставом подконтрольной организации.

лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной организации: полномочия единоличного исполнительного органа подконтрольной организации переданы управляющей организации:

полное фирменное наименование управляющей организации или фамилия, имя, отчество управляющего	**Акционерное общество «МОСДАЧТРЕСТ»**
сокращенное фирменное наименование	АО «МОСДАЧТРЕСТ»
ИНН (если применимо)	7702059128
ОГРН (если применимо)	1027700084675
место нахождения	123103, город Москва, улица Таманская, дом 41
размер доли участия эмитента в уставном капитале управляющей организации	100%
размер доли обыкновенных акций управляющей организации, принадлежащих эмитенту	100%
размер доли управляющей организации (управляющего) в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих управляющей организации (управляющему)	Не имеет

Раздел IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность или убыточность, за пять последних завершенных отчетных лет (информация приводится в виде таблицы за каждый отчетный период)**:**

Наименование показателя	Методика расчета	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
Норма чистой прибыли, %	(Чистая прибыль / Выручка от продаж) х 100	49,04%	41,76%	50,93%	28,45%	4,26%
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	Выручка от продаж / Балансовая стоимость активов	0,07	0,14	0,10	0,11	0,10
Рентабельность активов, %	(Чистая прибыль / Балансовая стоимость активов) х 100	3,42%	5,79%	4,94%	3,14%	0,41%
Рентабельность собственного капитала, %	(Чистая прибыль / Капитал и резервы) х 100	7,61%	9,31%	5,70%	3,55%	0,55%
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату, тыс. руб.	Непокрытый убыток прошлых лет + непокрытый убыток отчетного года	отсутствует	-4 584 626	-3 675 161	-937 177	-14 266
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	(Сумма непокрытого убытка на отчетную дату / Балансовая стоимость активов) х 100	отсутствует	-35,14%	-8,99%	-2,26%	-0,03%

Все показатели в таблице рассчитаны по рекомендуемой Положением о раскрытии информации методике, которая указана в таблице.

экономический анализ прибыльности/убыточности эмитента исходя из динамики приведенных показателей:

Показатель нормы чистой прибыли отражает размер получаемой чистой прибыли на рубль выручки Эмитента. Норма чистой прибыли характеризует не только прибыльность основной деятельности Эмитента, а также эффективность деятельности в целом, т.к. учитывает не только прибыль от реализации продукции (работ, услуг), но и выплаты по кредитам, курсовые разницы и прочие прибыли и убытки.

По итогам анализируемого периода 2015-2019 гг. показатель имеет нестабильную динамику. Наибольшее значение нормы чистой прибыли в размере 50,93% – по итогам деятельности Эмитента в 2017 году, наименьший уровень 4,26% сложился по итогам 2019 года. В целом, за анализируемый период, показатель снизился более чем в 10 раз - с уровня 49,04% в 2015 году до 4,26% в 2019 году. Снижение показателя в 2018 г. до 28,45% и в 2019г до 4,26% связано с уменьшением размера чистой прибыли Эмитента в вышеуказанные отчетные периоды.

Уменьшение чистой прибыли за 2018 г. по сравнению с 2015-2017 гг. обусловлено ростом расходов, связанных с безвозмездной передачей имущества и созданием резерва под обесценение финансовых вложений.

Уменьшение чистой прибыли за 2019 г. по сравнению с 2015-2018 гг. было обусловлено убытком от продажи долей в уставных капиталах обществ, а также расходами, связанными с передачей имущества (имущественных прав) в качестве вклада в уставный капитал (вклада в имущество) обществ.

Показатели рентабельности активов и капитала характеризуют эффективность использования соответственно активов и собственного капитала Эмитента. На каждые 100 рублей стоимости активов Эмитент получил по

итогам 2015 года прибыль в размере 3,42 рубля, по итогам 2016 года – 5,79 рублей, а по итогам 2017 года – 4,94 рубля. Рентабельность собственного капитала отражает отдачу (прибыль) на каждые 100 рублей капитала, так по итогам деятельности за 2015 год прибыль составила 7,61 рублей, в 2016 году – 9,31 рублей, в 2017 году – 5,70 рублей. Отрицательная динамика обоих показателей за период с 2018 по 2019 гг. обусловлена снижением суммы чистой прибыли Эмитента в 2018-2019 гг. и схожа с динамикой чистой прибыли. Постепенное увеличение доли собственных средств в структуре Эмитента приводит к тому, что значения обоих показателей рентабельности в 2018 и 2019 гг. становятся очень близки друг другу по своему значению.

Коэффициент оборачиваемости активов Эмитента отражает количество полных циклов обращения продукции за годовой период, а именно сколько денежных единиц реализованной продукции принесла каждая денежная единица активов. В течение анализируемого пятилетнего периода показатель имеет незначительные изменения и находится в диапазоне 0,07 – 0,14 оборотов в год, что соответствует специфике деятельности Эмитента.

В период 2016-2019 гг. у Эмитента зафиксированы непокрытые убытки. Возникновение убытка связано с проведенной в 2016 г. реорганизацией Эмитента в форме присоединения к нему ОАО «Детский мир-розничные активы» и АО «Рент-Недвижимость», по итогам 2016 год доля убытка в активах Эмитента составила 35,14 %. Успешные результаты финансово-ходзяйственной деятельности Эмитента в последующие периоды позволили снизить долю убытка в активах к 31.12.2017 до 8,99%, к 31.12.2018 до 2,26%. К концу 2019 года убыток уменьшился с уровня 2016 года более чем в 300 раз - до 14,3 млн руб. (0,03% к активам). По данным отчетности Эмитента по состоянию на 30.09.2020 года непокрытые убытки отсутствуют.

информация о причинах, которые, по мнению органов управления эмитента, привели к убыткам/прибыли эмитента, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности за пять завершенных отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг:

Основными направлениями деятельности Группы являются предоставление объектов недвижимости в аренду, реализация объектов недвижимости, что оказывает существенное влияние на значения представленных в таблице показателей.

Помимо специфики деятельности Эмитента на изменение прибыли/убытка в анализируемом периоде оказали влияние такие факторы (причины), как:

- реорганизация Эмитента в 2015 году в форме выделения из Эмитента в январе ЗАО «БН Холдинг», а в сентябре – АО «БН Активы», в результате чего балансовая стоимость активов Эмитента уменьшилась на 3 047 млн руб., в том числе: основные средства на 545 млн. руб.; финансовые вложения на 951 млн руб., дебиторская задолженность на 1 421 млн руб. Сумма нераспределенной прибыли уменьшилась на 3 041 млн руб., а сумма кредиторской задолженности уменьшилась на 6 млн руб.;
- реорганизация Эмитента в июне 2016 года в форме присоединения к Эмитенту ОАО «Детский мир розничные активы» и АО «Рент-Недвижимость», в результате которой стоимость активов Эмитента увеличилась на 7 260 млн руб., в том числе: выросли доходные вложения в материальные ценности на 5 344 млн руб., дебиторская задолженность на 1 300 млн руб., финансовые вложения на 589 млн руб. Добавочный капитал в части переоценки внеоборотных активов увеличился на 4 466 млн руб., непокрытый убыток по итогам года зафиксирован на уровне 4 585 млн руб., кредиторская задолженность увеличилась на 184 млн руб.;
- реорганизация Эмитента в феврале 2017 года в форме выделения из Эмитента АО «Бизнес-Актив» с одновременным присоединением последнего к АО «Лидер-Инвест», в результате которой балансовая стоимость активов Эмитента уменьшилась на 2 223 млн руб., в том числе: доходные вложения в материальные ценности на 592 млн руб.; основные средства на 367 млн руб.; финансовые вложения на 1 262 млн руб., непокрытый убыток по итогам года зафиксирован на уровне 3 675 млн руб.;
- на снижение прибыли в 2018 г. существенное влияние оказало начисление резерва под обесценение финансовых вложений АО «Бизнес-Недвижимость» в ООО «ИТР», а также списание неотделимых улучшений в арендованном здании по адресу г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.9 при прекращении срока аренды;
- приобретение Эмитентом акций АО «Рент-Недвижимость» в мае 2015 года и заключение Эмитентом договоров купли-продажи объектов недвижимости с ПАО МГТС и АО «МГТС-Недвижимость» в феврале 2019 года, что позволило увеличить портфель объектов недвижимости, сдаваемых в аренду;
- приобретение контроля над компанией АО «МОСДАЧТРЕСТ» в мае 2017 года, что оказало влияние на рост добавочного капитала Эмитента.

Мнения органов управления Эмитента относительно упомянутых причин и (или) степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности Эмитента совпадают.

Ни один член Совета директоров Эмитента или Правления Эмитента не высказывал особое мнение относительно упомянутых причин и (или) степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, которое было бы отражено в протоколе собрания (заседания) Совета директоров Эмитента или Правления Эмитента, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и не настаивал на отражении такого мнения в Проспекте.

4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, за пять последних завершенных отчетных лет:

Наименование показателя	Методика расчета	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Чистый оборотный капитал, тыс. руб.	Оборотные активы - Долгосрочная дебиторская задолженность - Краткосрочные обязательства (не включая Доходы будущих периодов)	-4 476 695	1 417 402	3 346 621	2 159 292	2 592 914
Коэффициент текущей ликвидности	(Оборотные активы - Долгосрочная дебиторская задолженность) / Краткосрочные обязательства (не включая Доходы будущих периодов)	0,14	2,17	3,39	2,32	2,82
Коэффициент быстрой ликвидности	(Оборотные активы - Запасы - Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям - Долгосрочная дебиторская задолженность) / Краткосрочные обязательства (не включая Доходы будущих периодов)	0,14	2,16	3,40	2,12	2,75

Все показатели в таблице рассчитаны по рекомендуемой Положением о раскрытии информации методике, которая указана в таблице с учетом следующих пояснений:

- при расчете показатель «Краткосрочные обязательства» по состоянию на 31.12.2015, 31.12.2016 и 31.12.2019 гг. представляет собой значение по строке 1500 Бухгалтерского баланса по состоянию на соответствующую дату, а по состоянию на 31.12.2017 и 31.12.2018 гг. представляет собой значение по строке 1500 Бухгалтерского баланса по состоянию на соответствующую дату за вычетом строки 1550 Бухгалтерского баланса по состоянию на соответствующую дату (по строке 1550 в эти периоды была отражена долгосрочная задолженность по договорам с рассрочкой платежа).

экономический анализ ликвидности и платежеспособности эмитента, достаточности собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей с описанием факторов, которые, по мнению органов управления эмитента, оказали наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность эмитента в отчетном периоде:

Оптимальная сумма чистого оборотного капитала определяется в соответствии с потребностями предприятия и зависит от масштабов и особенностей его деятельности, скорости оборачиваемости материально-производственных запасов и дебиторской задолженности, от условий предоставления и привлечения кредитов, от отраслевой специфики и рыночной конъюнктуры. На финансовом положении предприятия отрицательно сказывается как излишек, так и недостаток чистого оборотного капитала. Превышение чистого оборотного капитала над оптимальной потребностью свидетельствует о неэффективном использовании

ресурсов. Недостаток чистого оборотного капитала свидетельствует о неспособности предприятия своевременно погасить свои краткосрочные обязательства и может привести его к банкротству.

Анализ уровня показателя чистого оборотного капитала Эмитента показывает, что Эмитент обладает достаточно высоким уровнем оборотным активов по состоянию на конец 2019 года, размер показателя составил 2 592 914 тыс. руб. Отрицательное значение показателя по итогам 2015 года -4 476 695 тыс. руб. было связано с высоким уровнем краткосрочных обязательств, в состав которых входила непогашенная задолженность по договору за приобретенные акции АО «Рент-Недвижимость» (договор купли-продажи от 27.05. 2016 г.), задолженность по которому была погашена в 2016 году.

За анализируемый период 2015-2019 гг. показатель чистого оборотного капитала Эмитента в целом имеет положительную динамику. Изменение показателя было связано с изменением структуры задолженности Эмитента – рост доли долгосрочных заемных средств в источниках финансирования.

Показатели ликвидности призваны продемонстрировать степень платежеспособности предприятия по краткосрочным долгам.

Коэффициент текущей ликвидности показывает, достаточно ли у предприятия средств для погашения краткосрочных обязательств (в частности, кредиторской задолженности).

Коэффициент быстрой ликвидности – отношение наиболее ликвидных активов компании и дебиторской задолженности к текущим обязательствам. Этот коэффициент отражает платежные возможности предприятия для своевременного и быстрого погашения своей задолженности. Значения указанных показателей Эмитента показывают, что обязательства Эмитента могут быть погашены за счет его собственных средств.

За период 2016-2019 гг. коэффициент текущей ликвидности находится в диапазоне 2,17-3,39, коэффициент быстрой ликвидности – 2,12-3,40. Исключение составляет 2015 год, по результатам которого оба коэффициента зафиксированы на уровне 0,14, что связано с существенным размером краткосрочных обязательств Эмитента на дату окончания 2015 года, основный удельный вес в которых составляла непогашенная задолженность по договору за приобретеннные акции АО «Рент-Недвижимость» (договор купли-продажи от 27.05. 2016 г.), задолженность по которому была погашена в 2016 году.

По состоянию на конец 2019 года коэффициент текущей ликвидности находится на уровне 2,82, быстрой ликвидности – на уровне 2,75. Оба коэффициента отражают достаточную платежеспособность Эмитента и сбалансированность краткосрочных обязательств со срочностью его активов.

Основные факторы, которые, по мнению органов управления эмитента, оказали наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность эмитента в анализируемые периоды: В целом, на изменение показателей в анализируемый период оказали влияние такие факторы как:

- реорганизация Эмитента в 2015 году в форме выделения из Эмитента в январе ЗАО «БН Холдинг», а в сентябре – АО «БН Активы», в результате чего балансовая стоимость активов Эмитента уменьшилась на 3 047 млн руб., в том числе: основные средства на 545 млн руб.; финансовые вложения на 951 млн руб., дебиторская задолженность на 1 421 млн руб. Сумма прибыли уменьшилась на 3 041 млн руб., а сумма кредиторской задолженности уменьшилась на 6 млн руб.
- реорганизация Эмитента в июне 2016 года в форме присоединения к Эмитенту ОАО «Детский мир розничные активы» и АО «Рент-Недвижимость», в результате которой стоимость активов Эмитента увеличилась на 7 260 млн руб., в том числе: выросли доходные вложения в материальные ценности на 5 344 млн руб., дебиторская задолженность на 1 300 млн руб., финансовые вложения на 589 млн руб. Добавочный капитал в части переоценки внеоборотных активов увеличился на 4 466 млн руб., непокрытый убыток по итогам года зафиксирован на уровне 4 585 млн руб., кредиторская задолженность увеличилась на 184 млн руб.;
- реорганизация Эмитента в феврале 2017 года в форме выделения из Эмитента АО «Бизнес-Актив» с одновременным присоединением последнего к АО «Лидер-Инвест», в результате которой балансовая стоимость активов Эмитента уменьшилась на 2 223 млн руб., в том числе: доходные вложения в материальные ценности на 592 млн руб.; основные средства на 367 млн руб.; финансовые вложения на 1 262 млн руб., непокрытый убыток по итогам года зафиксирован на уровне 3 675 млн руб.;
- на снижение прибыли в 2018 г. существенное влияние оказало начисление резерва под обесценение финансовых вложений АО «Бизнес-Недвижимость» в ООО «ИТР», а также списание неотделимых улучшений в арендованном здании по адресу г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.9 при прекращении срока аренды;

- приобретение Эмитентом акций АО «Рент-Недвижимость» в мае 2015 года и заключение Эмитентом договоров купли-продажи объектов недвижимости с ПАО МГТС и АО «МГТС-Недвижимость» в феврале 2019 года, что позволило увеличить портфель объектов недвижимости, сдаваемых в аренду;
- приобретение контроля над компанией АО «МОСДАЧТРЕСТ» и ее дочерними организациями в мае 2017 года, в результате дополнительной эмиссии акций Эмитента, что оказало влияние на рост добавочного капитала Эмитента.

Мнения органов управления Эмитента относительно упомянутых факторов и (или) степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента совпадают.

Ни один член Совета директоров Эмитента или Правления Эмитента не высказывал особое мнение относительно упомянутых факторов и (или) степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, которое было бы отражено в протоколе собрания (заседания) Совета директоров Эмитента или Правления Эмитента, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивал на отражении такого мнения в Проспекте.

4.3. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента

4.3.1. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента

Наименование показателя	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Размер уставного капитала эмитента, тыс. руб.	151	147	231	759	759
Соответствие размера уставного капитала эмитента учредительным документам эмитента	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Увеличение уставного капитала до регистрации изменений учредительных документов	отсутствует	84	528	отсутствует	отсутствует
Общая стоимость акций (долей) эмитента, выкупленных эмитентом для последующей перепродажи (передачи), тыс. руб.	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Процент акций (долей) эмитента, выкупленных эмитентом для последующей перепродажи (передачи), от размещенных акций (уставного капитала) эмитента, %	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Размер резервного капитала эмитента, формируемого за счет отчислений из прибыли эмитента, тыс. руб.	8	8	8	8	8
Размер добавочного капитала эмитента, отражающего прирост стоимости активов, выявляемый по результатам переоценки, тыс. руб.	1 434 739	5 401 966	4 288 621	2 852 022	1 838 462
Размер добавочного капитала эмитента, отражающего сумму разницы между продажной ценой (ценой размещения) и номинальной стоимостью акций (долей) общества за счет продажи акций (долей) по цене,	3 953 330	7 303 247	34 790 304	34 790 304	34 790 304

превышающей номинальную стоимость, тыс. руб.					
Размер нераспределенной чистой прибыли (непокрытого убытка) эмитента, тыс. руб.	1 600 735	(4 584 626)	(3 675 161)	(937 177)	(14 266)
Общая сумма капитала эмитента, тыс. руб.	6 988 963	8 120 826	35 404 531	36 705 916	36 615 267

структура и размер оборотных средств эмитента в соответствии с бухгалтерской (финансовой) отчетностью эмитента:

Наименование показателя	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**30.09.2020**
	тыс.руб./%[10]	тыс.руб./%	тыс.руб./%	тыс.руб./%	тыс.руб./%	тыс.руб./%
Запасы, в том числе	0/ 0,00	8 464/ 0,32	208/ 0,00	365 989/ 9,54	89 348/ 2,22	104 649/ 2,16
Объекты основных средств, предназначенные для продажи (переданные объекты недвижимости без перехода права собственности	0/ 0,00	7 274/ 0,28	0/ 0,00	341 163/ 8,90	51 332/ 1,28	48 726/ 1,00
материалы	0/ 0,00	1 194/ 0,04	208/ 0,00	828/ 0,02	14 018/ 0,35	31 925/ 0,66
товары для перепродажи	0/ 0,00	0/ 0,00	0/ 0,00	23 988/ 0,62	23 998/ 0,59	23 998/ 0,49
Налог на добавленную стоимость	139/ 0,02	0/ 0,00	0/ 0,00	5 602/ 0,15	377/ 0,01	110/ 0,00
Дебиторская задолженность, в том числе	175 269/ 23,30	256 888/ 9,77	599 394/ 12,64	767 926/ 20,02	955 597/ 23,78	954 275/ 19,66
расчеты с покупателями и заказчиками	55 591/ 7,39	68 425/ 2,60	101 264/ 2,13	333 845/ 8,71	568 985/ 14,16	382 648/ 7,88
расчеты по авансам выданным	15 806/ 2,10	43 883/ 1,67	67 727/ 1,43	83 276/ 2,17	123 482/ 3,07	123 074/ 2,54
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	103 872/ 13,81	144 580/ 5,50	430 403/ 9,07	350 805/ 9,15	263 130/ 6,55	448 553/ 9,24
Финансовые активы (за исключением денежных эквивалентов), в том числе	133 840/ 17,80	1 429 732/ 54,36	3 800 539/ 80,12	2 452 150/ 63,94	2 889 581/ 71,89	2 464 846/ 50,79
займы выданные	119 150/ 15,84	152 822/ 5,81	2 352 394/ 49,59	2 410 981/ 62,87	2 889 581/ 71,89	2 464 846/ 50,79
векселя	14 690/ 1,95	14 690/ 0,56	14 690/ 0,31	0/ 0,00	0/ 0,00	0/ 0,00
доли в уставном капитале	0/ 0,00	1 262 220/ 47,99	0/ 0,00	0/ 0,00	0/ 0,00	0/ 0,00

[10] % - означает долю показателя в общем объеме оборотных средств (активов) Эмитента на соответствующую отчетную дату

права требования	0/ 0,00	0/ 0,00	1 133 455/ 23,89	0/ 0,00	0/ 0,00	0/ 0,00
депозиты	0/ 0,00	0/ 0,00	300 000/ 6,32	41 169/ 1,07	0/ 0,00	0/ 0,00
Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе	441 970/ 58,76	931 540/ 35,42	332 091/ 7,00	183 904/ 4,80	12 036/ 0,30	1 306 378/ 26,92
депозиты	424 500/ 56,44	839 000/ 31,90	273 000/ 5,75	152 000/ 3,96	0/ 0,00	1 292 000/ 26,92
расчетные счета	0/ 0,00	0/ 0,00	0/ 0,00	0/ 0,00	12 036/ 0,30	14 378/ 0,30
Прочая оборотные активы, в том числе	889/ 0,12	3 642/ 0,14	11 557/ 0,24	59 480/ 1,55	72 317/ 1,80	22 717/ 0,47
НДС оплаченный поставщику	777/ 0,10	3 472/ 0,13	11 115/ 0,23	58 888/ 1,54	71 162/ 1,77	20 496/ 0,42
Всего оборотные средства (активы)	752 107/ 100,00	2 630 266/ 100,00	4 743 789/ 100,00	3 835 051/ 100,00	4 019 256/ 100,00	4 852 975/ 100,00

источники финансирования оборотных средств эмитента (собственные источники, займы, кредиты), политика эмитента по финансированию оборотных средств, а также факторы, которые могут повлечь изменение в политике финансирования оборотных средств, и оценка вероятности их появления: источником оборотных средств Эмитента являются собственные и заемные средства.

Эмитент выстраивает свою финансовую политику в части формирования оборотных средств исходя из критериев достаточности средств для осуществления непрерывной основной деятельности, из планируемых сумм поступлений и расходов, из приемлемой ставки привлечения заемных средств на необходимые сроки и оптимального соотношения собственных и заемных средств.

По мнению Эмитента факторами, которые могут повлечь изменения в его политике финансирования оборотных средств являются те, которые формируют поступающие финансовые потоки Эмитента: существенное увеличение процентных ставок при одновременном снижении финансовых результатов от основной деятельности Эмитента, снижение спроса на предлагаемую Эмитентом в аренду недвижимости, увеличение затрат на подготовку недвижимости к передаче в аренду, продажа объектов недвижимости Эмитентом.

Вероятность появления данных факторов оценивается Эмитентом как средняя.

4.3.2. Финансовые вложения эмитента

размер финансовых вложений эмитента по состоянию на 31.12.2019 г.: 37 502 923 тыс. руб.

перечень финансовых вложений эмитента в эмиссионные ценные бумаги, которые составляют 10 и более процентов всех его финансовых вложений на конец последнего отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

1. вид ценных бумаг	Акции обыкновенная бездокументарная
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) эмитента ценных бумаг	Акционерное общество «МОСДАЧТРЕСТ» АО «МОСДАЧТРЕСТ»
место нахождения эмитента ценных бумаг	123103, город Москва, улица Таманская, дом 41
ИНН эмитента ценных бумаг (если применимо)	7702059128
ОГРН эмитента ценных бумаг (если применимо)	1027700084675
государственный регистрационный номер выпуска эмиссионных ценных бумаг и дата государственной регистрации, регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию	1-02-03323-А от 07.08.2001, 13.07.2004, регистрирующий орган РО ФКЦБ России в ЦФО;

выпуска эмиссионных ценных бумаг (идентификационный номер выпуска эмиссионных ценных бумаг, которые в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг" не подлежат государственной регистрации, дата его присвоения, орган (организация), осуществивший их присвоение)	от 15.07.2004, 11.07.2007, регистрирующий орган РО ФСФР России в ЦФО; от 14.07.2016, регистрирующий орган Банк России, ГУ Банка России по Центральному федеральному округу (Московский регион).
количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента	27 392 шт.
общая номинальная стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности Эмитента (для облигаций и иных долговых эмиссионных ценных бумаг)	2 739 200 руб. 00 коп.
срок погашения опционов	Не применимо
общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности Эмитента	22 374 538 226,65 руб.
общая балансовая стоимость ценных бумаг дочернего (зависимого общества) Эмитента	22 374 538 226,65 руб.
размер фиксированного процента или иного дохода по облигациям и иным долговым эмиссионным ценным бумагам или порядок его определения	Не применимо
срок выплаты процента или иного дохода по облигациям и иным долговым эмиссионным ценным бумагам	Не применимо
размер дивиденда по привилегированным акциям или порядок его определения в случае, когда он определен в уставе акционерного общества - эмитента, срок выплаты	Не применимо
размер объявленного дивиденда по обыкновенным акциям (при отсутствии данных о размере объявленного дивиденда по обыкновенным акциям в текущем году указывается размер дивиденда, объявленного в предшествующем году), срок выплаты	Решение о выплате дивидендов Обществом в 2020 и 2021 годах не принималось. Дивиденды в 2020 и 2021 годах не начислялись и не выплачивались
Количество и номинальная стоимость (сумма увеличения номинальной стоимости) акций, полученных Эмитентом (в случае если величина вложений Эмитента в акции акционерного общества увеличилась в связи с увеличением уставного капитала акционерного общества, осуществленным за счет имущества такого акционерного общества)	Эмитент не получал ценные бумаги в указанном порядке

перечень финансовых вложений эмитента в неэмиссионные ценные бумаги, которые составляют 10 и более процентов всех его финансовых вложений на конец последнего отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг: указанные вложения у Эмитента отсутствуют.

информация о созданных резервах под обесценение ценных бумаг. В случае создания резерва под обесценение ценных бумаг указывается величина резерва на начало и конец последнего завершенного отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг: Эмитент не создавал резервы под обесценение ценных бумаг, в связи с чем по состоянию на 31.12.2018 г. и 31.12.2019 г. их величина составляла 0 руб.

перечень иных финансовых вложений эмитента, которые составляют 10 и более процентов всех его финансовых вложений на конец последнего отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

Объект финансового вложения	**Заем денежных средств**
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование),	Акционерное общество «МОСДАЧТРЕСТ» АО «МОСДАЧТРЕСТ»

организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде)	
место нахождения организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде)	123103, город Москва, улица Таманская, дом 41
ИНН (если применимо)	7702059128
ОГРН (если применимо)	1027700084675
размер вложения в денежном выражении	7 145 050 277 руб. 66 коп.
размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда) такой организации (если финансовое вложение связано с участием эмитента в уставном (складочном) капитале организации (паевого фонда))	Для данного вида вложения не применимо
размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения	755 842 764 руб. 37 коп., что составляет 11% годовых, начисляемых на основную сумму займа
срок выплаты дохода от объекта финансового вложения	выплата процентов осуществляется одновременно с погашением основной суммы займа 31.12.2021 г.

информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций: по мнению Эмитента, величина убытков, связанных с банкротством АО «МОСДАЧТРЕСТ», в которое были произведены указанные инвестиции, не превышают балансовой стоимости таких вложений.

Средства Эмитента не размещены на депозитных и иных счетах в банках и иных кредитных организациях, лицензии которых были приостановлены либо отозваны, а также не размещены в банках и иных кредитных организациях, в отношении которых было принято решении о реорганизации, ликвидации таких организаций, о начале процедуры банкротства либо о признании таких организаций несостоятельными (банкротами).

стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте проспекта ценных бумаг: Все расчеты в настоящем пункте Проспекта произведены в соответствии со стандартами бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации, в т. ч. в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011№ 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, Положением по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным Приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н.

4.3.3. Нематериальные активы эмитента

информация о составе нематериальных активов эмитента, об их первоначальной (восстановительной) стоимости и величине начисленной амортизации за пять последних завершенных отчетных лет, если данные сведения не были отражены в бухгалтерской (финансовой)отчетности эмитента за соответствующий период:

Наименование группы объектов нематериальных активов	Первоначальная (восстановительная) стоимость, тыс.руб.	Сумма начисленной амортизации, тыс.руб.
Отчетная дата: 31.12.2015 г.		
Программное обеспечение	20	12
Итого:	20	12
Отчетная дата: 31.12.2016 г.		
Товарный знак «Бизнес-Недвижимость»	433	23
Прочие	184	40
Итого:	617	63
Отчетная дата: 31.12.2017 г.		
Товарный знак «Бизнес-Недвижимость»	433	77
Итого:	433	77
Отчетная дата: 31.12.2018 г.		
Товарный знак «Бизнес-Недвижимость»	433	131
Итого:	433	131
Отчетная дата: 31.12.2019 г.		
Товарный знак «Бизнес-Недвижимость»	433	185

Сайт «Территория»	408	0
Итого:	842	185

За период с 01.01.2015 и до даты утверждения Проспекта у Эмитента отсутствовали факты взноса нематериальных активов в уставный капитал Эмитента или их поступления в безвозмездном порядке.

стандарты (правила) бухгалтерского учета, в соответствии с которыми эмитент представляет информацию о своих нематериальных активах: Все расчеты в настоящем пункте Проспекта произведены в соответствии со стандартами бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации, в т. ч. в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011№ 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007).

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

информация о политике эмитента в области научно-технического развития за пять последних завершенных отчетных лет, включая сведения о затратах на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств эмитента за каждый из отчетных периодов: За период с 01.01.2015 и до 31.12.2020 г. Эмитент не осуществлял научно-техническую деятельность, за указанный период у Эмитента отсутствуют затраты на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств.

Ввиду отсутствия у Эмитента такой деятельности за период 2015-2020 гг. включительно, как по причине ее неосуществления, так и в связи с отсутствием потребности в ней, Эмитент не формирует политику в области научно-технического развития.

сведения о создании и получении эмитентом правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности (включая сведения о дате выдачи и сроках действия патентов на изобретение, на полезную модель и на промышленный образец, о государственной регистрации товарных знаков и знаков обслуживания, наименования места происхождения товара), об основных направлениях и результатах использования основных для эмитента объектах интеллектуальной собственности:

Эмитент обладает исключительным правом на следующие объекты интеллектуальной собственности:

№ п/п	Вид объекта интеллектуальной собственности	Полное название	Номер свидетельства о регистрации	Дата регистрации (начала действия) права	Срок действия права	Направление использования	Результат использования
1.	Товарный знак (знак обслуживания)	Товарный знак (знак обслуживания) «Бизнес-Недвижимость»	№580270	01 июля 2014 г.	01 июля 2024 г.	Изображение товарного знака, знака обслуживания при осуществлении деятельности Эмитентом и его подконтрольными компаниями	Узнаваемость бренда Эмитента
2.	Товарный знак (знак обслуживания)	Товарный знак (знак обслуживания) «Территория»	№773012	04 ноября 2019 г.	04 ноября 2029 г.	Изображение товарного знака, знака обслуживания при осуществлении деятельности Эмитентом по проекту «Территория»[11]	Узнаваемость бренда проекта

[11] Представляет собой сеть «гибких» рабочих пространств (комьюнити-центров) — помещений для бизнеса, сдаваемых в аренду Эмитентом, и объединенных под единым названием «Территория».

факторы риска, связанные с возможностью истечения сроков действия основных для эмитента патентов, лицензий на использование товарных знаков: По мнению Эмитента, такие факторы отсутствуют, Эмитент предполагает при приближении срока окончания действия лицензий на использование товарных знаков и иных объектов интеллектуальной собственности предпринимать все необходимые действия для их своевременного продления. Лицензии на сторонние патенты и товарные знаки не используются, а собственные находятся под контролем Эмитента.

4.5. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

основные тенденции развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, за пять последних завершенных отчетных лет либо за каждый завершенный отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, а также основные факторы, оказывающие влияние на состояние отрасли:

Основные тенденции развития отрасли, в которой Эмитент осуществляет свою основную деятельность, характерны для последних пяти завершенных отчетных лет, в течение которых Эмитент осуществляет свою основную деятельность, т.е. для периода с 2015 по 2019 год включительно, а также для 2020 года:

- спрэд между ставками капитализации и уровнем процентных ставок на долговых рынках растет и в 2021 году с высокой вероятностью достигнет исторического максимума;
  по данным C&W, несмотря на то, что 2020 год был экстраординарным, и строительные работы были заморожены на несколько недель, показатель нового строительства близок к докризисному уровню и превышает пессимистичный прогноз середины года на 22%.
- после 2015 года началось активное развитие рынка гибких рабочих пространств в Москве, что было обусловлено кризисом на рынке офисной недвижимости и падением арендных ставок. Открытие в 2019 г. коворкингов мирового лидера, сети WeWork, усилило конкуренцию на московском рынке;
- ставки аренды на офисы классов В в период 2015-2016 год снижались и начали рост начиная с 2017 года, в офисах класса А снижение ставок наблюдалось до 2017 года и начиная с 2018 года ставки начали расти. В 2020 на фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка и замедления основных показателей ставки аренды претерпели незначительное изменение по сравнению с началом года;
- начиная с конца 2017 года вакантность офисов снижалась, рынок находился на стороне арендодателя, однако, по мнению Knigh Frank, в силу сложившейся в 2020 году ситуации, в 2021 году баланс рынка может измениться по большей части в пользу арендатора.
- постепенный уход от номинирования арендных ставок в иностранной валюте;
- в 2017 году стартовала столичная программа реновации – один из самых масштабных проектов переселения горожан из устаревших домов в современное жилье;
- в ноябре 2020 года мэр Москвы подписал постановление, меняющее условия взимания платы за смену вида разрешенного использования (ВРИ) и аренду земли на территории города. Новое постановление предусматривает льготы инвесторам, которые создают рабочие места за Третьим транспортным кольцом (ТТК).

Перечисленные тенденции развития отрасли создают в целом благоприятные условия для основной деятельности Эмитента в настоящее время и в будущем.

На результаты финансо-хозяйственной деятельности Эмитента оказывают влияние следующие определяющие состояние отрасли факторы, под воздействием которых формируются также и доходы дочерних обществ, находящихся под управлением Эмитента:

- рост процентных ставок, ведущий к удорожанию привлекаемых для финансирования приобретения объектов недвижимости, проведения реконструкций, строительства и редевелопмента;
- снижение спроса на арендные площади;
- снижение спроса на коммерческую недвижимость со стороны покупателей;
- увеличение спроса со стороны на качественные пространства с развитыми сервисами;
- дефицит мест приложения труда в Москве за границами ТТК;
- ужесточение мер законодательного регулирования, в соответствии с которыми некоторые форматы недвижимости не могут быть использованы для сдачи в аренду, для строительства/реконструкции под иные виды цели или, которые значительно увеличивают затраты по управлению недвижимостью или на проведение строительства/реконструкции объектов недвижимости.

общая оценка результатов деятельности эмитента в данной отрасли: Эмитент оценивает результаты своей деятельности в отрасли как удовлетворительные.

оценка соответствия результатов деятельности эмитента тенденциям развития отрасли: По мнению Эмитента, результаты его деятельности соответствуют тенденциям развития отрасли.

причины, обосновывающие полученные результаты деятельности (удовлетворительные и неудовлетворительные, по мнению эмитента, результаты): Основной причиной, обосновывающей получение удовлетворительного результата деятельности Эмитента, является география и охват территории Москвы коммерческими объектами недвижимости, которые расположены практически в каждом районе столицы. Значительная часть данных активов была получена Эмитентом при образовании АО «Бизнес-Недвижимость» и в результате приобретения бывших автоматических телефонных станций у компании ПАО МГТС в 2019 году. Также Эмитент в мае 2017 года приобрел контроль над компанией АО «МОСДАЧТРЕСТ» и ее дочерними компаниями. В результате данной сделки в состав объектов инвестиционной недвижимости Группы вошли коттеджи, малоэтажная и загородная недвижимость в г. Москве и Московской области, общей площадью более 48 тыс. м^2.

Существенное значение для результатов деятельности Эмитента также имеет:

- эффективная бизнес-модель Компании, позволяющая обеспечивать высокий уровень эффективности благодаря интеграции в одной Группе владения, управления и эксплуатации объектами недвижимости;
- высокая заполняемость и востребованность объектов коммерческой недвижимости (преимущественно класс C/B-) с более низкими чем в классе A/B ставками аренды.

Помимо изложенного на консолидированные финансовые показатели Эмитента во многом повлияло принятие управленческих решений по вопросу согласования и заключения сделок по купле-продаже объектов недвижимости, продаже ряда юридических лиц. Вместе с тем, реализация объектов недвижимости начиная с 2019 года не рассматривается в качестве основного направления бизнеса, при этом Эмитент не исключает данные сделки в будущем.

Указанная информация приводится в соответствии с мнениями, выраженными органами управления Эмитента. Мнения органов управления Эмитента относительно представленной информации совпадают.

Ни один член Совета директоров Эмитента или Правления Эмитента не высказывал особого мнения относительно представленной информации, которое было бы отражено в протоколе собрания (заседания) Совета директоров Эмитента или Правления Эмитента, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивал на отражении такого мнения в Проспекте.

4.6. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

факторы и условия (влияние инфляции, изменение курсов иностранных валют, решения государственных органов, иные экономические, финансовые, политические и другие факторы), влияющие на деятельность эмитента и оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) эмитента от основной деятельности: На деятельность Эмитента, на изменение размера выручки от продажи Эмитентом услуг, объектов недвижимости и прибыли (убытков) Эмитента от основной деятельности повлияли и будут влиять в дальнейшем следующие факторы и условия:

- законодательные ограничения для ведения бизнеса в связи с распространением короновирусной инфекции COVID-19 или иных вирусов и т.п.;
- ужесточение мер законодательного регулирования, в соответствии с которыми некоторые форматы недвижимости не могут быть использованы для сдачи в аренду или реконструкции под иные цели;
- рост кадастровой стоимости недвижимости, налоговых и арендных ставок;
- снижение деловой активности в Москве и стране в целом;
- снижение спроса на арендные пространства в связи с изменениями в потребительских предпочтениях арендаторов;
- снижение спроса на недвижимость со стороны покупателей в связи с изменением в градостроительной политике в отношении строительства/реконструкции объектов недвижимости в Москве или в следствие иных факторов;
- действующие на экономику России санкции со стороны ЕС и США;
- слабая предсказуемость и колебания рынка валют, процентных ставок, цен на финансовые инструменты;
- снижение доступности кредитов для компаний реального сектора;

- кредитный риск (неисполнение принятых обязательств со стороны контрагентов по сделкам);
- резкий рост инфляции.

прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий: Действие указанных выше факторов будет продолжаться в среднесрочной перспективе

действия, предпринимаемые эмитентом, и действия, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий: для эффективного использования указанных выше факторов Эмитент предпринимает следующие действия:

- диверсификация портфеля арендаторов и привлечение арендаторов из наименее пострадавших от распространения коровновирусной инфекции отраслей;
- постоянный мониторинг и исследование рынка коммерческой недвижимости по основным показателям динамики ставок аренды и объемов спроса/предложения, анализ факторов, влияющих на уровень ставок аренды, построение прогнозов и различных сценариев развития рынка, стресс-тесты;
- внедрение новых концепций использования арендных пространств, в том числе организация гибких пространств, коворкингов;
- проведение мероприятий, направленных на снижений кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- создание и развитие сети многофункциональных центров в едином стилистическом решение под брендом «Территория»;
- проведение ремонтов, реновации и редевелопмента объектов недвижимости;
- создание онлайн платформы в сфере коммерческой недвижимости для привлечения новых арендаторов;
- формирование экосистемы онлайн сервисов, сконцентрированной на лояльности клиентов;
- повышение эффективности управления и контроля затрат, снижение производственных и управленческих издержек;
- мониторинг, изучение и своевременный учет изменений в законодательстве, регулирующим сферу коммерческой недвижимости, строительства/реконструкции недвижимости, сферу банковского кредитования, участие в различных рабочих группах по совершенствованию законодательства в качестве экспертов рынка недвижимости;
- в случае резкого увеличения ключевой ставки Эмитент планирует пересмотреть политику привлечения заимствований с плавающей процентной ставкой.

Указанные действия Эмитент планирует также предпринимать и в дальнейшей для эффективного использования указанных выше факторов.

способы, применяемые эмитентом, и способы, которые эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента: Основными способами, предпринимаемыми Эмитентом, для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность Эмитента, являются внедрение востребованных решений по организации пространств, предоставляющих возможность более гибкого ценообразования, усиление финансового контроля операционной деятельности и оптимизация структуры финансирования. Указанные способы Эмитент планирует использовать и в будущем. Эмитент в дальнейшем также планирует проводить тщательный анализ наиболее интересных и перспективных объектов для инвестирования, в том числе для реновации, проведения реконструкций и редевелопмента.

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 завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов): Существенными событиями/факторами, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на результаты деятельности Эмитента, являются:

- неопределенность в динамике цен на нефть, что скажется на бюджетной и экономической ситуации в России (вероятность возникновения/наступления – средняя);
- повышение уровня инфляции в РФ в связи в сохранение санкций западных стран (вероятность возникновения/наступления – средняя);
- дополнительное существенное падение фондового рынка России (вероятность возникновения/наступления – средняя);

- ограничение возможностей заимствования и рост процентных ставок (вероятность возникновения/наступления – ниже среднего);
- неблагоприятная геополитическая ситуация в РФ, оказывающая негативное влияние на долговой рынок капитала (вероятность возникновения/наступления – ниже среднего).

существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия: Повышение цен на нефть, снижение геополитических рисков, дальнейшая позитивная динамика борьбы с коронавирусной инфекцией (COVID-19) - Эмитент рассматривает эти события как факторы, позволяющие стабилизировать курс рубля, сдержать темпы роста инфляции и в целом улучшить финансово-экономическую ситуацию в стране. В свою очередь, они могут позитивно повлиять, а именно повысить доверие инвесторов к рублевым активам и активизировать отраслевые рынки. Вероятность наступления данных факторов оценивается как средняя. В текущей ситуации Эмитент не может спрогнозировать продолжительность этих факторов.

4.7. Конкуренты эмитента

основные существующие и предполагаемые конкуренты эмитента по основным видам деятельности, включая конкурентов за рубежом:

К основным конкурентам АО «Бизнес-Недвижимость» (существующим и предполагаемым в будущем) можно отнести компании, владеющие собственным или находящимся в управлении недвижимым имуществом класса В и С. Основные конкуренты – «Эко-Офис», ГК «Комплексные инвестиции», New Life Group, ADG (Нью Лайф Груп, ЭйДиДжи).

Конкурентов за рубежом Эмитент не имеет и не предполагает иметь в будущем, так как не осуществляет деятельность за рубежом.

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

Основными факторами конкурентоспособности Эмитента являются:

Географическая диверсификация: объекты АО «Бизнес-Недвижимость» расположены в большинстве районов Москвы, что позволяет расширить круг потенциальных арендаторов и, в случае необходимости, предложить альтернативное помещение на другом объекте, расположенном в другом районе. Степень влияния данного фактора на конкурентоспособность услуг АО «Бизнес-Недвижимость» - высокая.

Выгодное месторасположение объектов: большинство объектов АО «Бизнес-Недвижимость» расположены в пешеходной доступности от метро в районах сложившейся жилой и административной застройки вне промышленных зон. Степень влияния данного фактора на конкурентоспособность услуг АО «Бизнес-Недвижимость» - высокая.

Оптимальная площадь объектов: средняя площадь объектов АО «Бизнес-Недвижимость» находится в диапазоне 3000 - 5000 м^2 и возможность аренды небольших помещений обеспечивает их высокую заполняемость и ликвидность по сравнению с объектами, расположенными на территории бывших промышленных предприятий. Степень влияния данного фактора на конкурентоспособность услуг АО «Бизнес-Недвижимость» - высокая.

Раздел 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

полное описание структуры органов управления эмитента и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) эмитента: Органами управления Общества являются Общее собрание акционеров, Совет директоров, Правление (коллегиальный исполнительный орган Общества) и Генеральный директор (единоличный исполнительный орган Общества).

В Обществе могут создаваться дополнительные внутренние структурные образования (в том числе советы, комитеты, комиссии) при соответствующем органе управления Общества.

Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества.

Общее собрание акционеров осуществляет свою деятельность в соответствии с положениями Устава, внутренними документами Общества, утвержденными решениями Общего собрания акционеров, и требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии с п.28.1 Устава к компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

(1) внесение изменений и дополнений в Устав (за исключением случаев, когда принятие соответствующего решения относится к компетенции Совета директоров Общества), а также утверждение Устава Общества в новой редакции;

(решение принимается квалифицированным большинством в ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(2) реорганизация Общества;

решения о реорганизации Общества принимаются только по предложению Совета директоров Общества квалифицированным большинством в ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(3) ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

(решение принимается квалифицированным большинством в ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(4) определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и принятие решения о досрочном прекращении полномочий всех членов Совета директоров Общества, а также принятие решения о выплате вознаграждения и (или) порядке компенсации расходов членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей;

(решение об избрании членов Совета директоров Общества принимается кумулятивным голосованием. При кумулятивном голосовании число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров Общества, и акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами. Избранными в состав Совета директоров Общества являются кандидаты, набравшие наибольшее число голосов;

решения по всем остальным вопросам принимаются простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(5) определение количества, номинальной стоимости, а также категории (типа) объявленных акций Общества и прав, предоставляемых этими акциями;

(решение принимается квалифицированным большинством в ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(6) увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций Общества;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(7) увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций только среди акционеров Общества, в случае увеличения уставного капитала Общества за счет его имущества;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(8) увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций Общества, за исключением случаев, когда принятие решения об увеличении уставного капитала Общества путём размещения дополнительных акций относится к компетенции Совета директоров;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества квалифицированным большинством в ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(9) в случае если Обществом получено добровольное или обязательное предложение о приобретении акций, а также иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции Общества - увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций в пределах количества и категорий (типов) объявленных акций, в порядке, предусмотренном законом;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров, за исключением вопросов об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций Общества посредством закрытой подписки решения, по которым принимаются только по предложению Совета директоров Общества большинством в ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(10) уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества квалифицированным большинством в ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(11) уменьшение уставного капитала Общества путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(12) размещение эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции Общества, посредством закрытой подписки;

(решение принимается квалифицированным большинством в ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(13) определение количественного состава Ревизионной комиссии Общества, избрание членов Ревизионной комиссии и принятие решения о досрочном прекращении их полномочий, а также принятие решения о выплате вознаграждения и (или) порядке компенсации расходов членам Ревизионной комиссии Общества в период исполнения ими своих обязанностей;

(решение об избрании членов Ревизионной комиссии принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, не являющихся членами Совета директоров либо лицами, занимающими должности в органах управления Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров;

решения по всем остальным вопросам принимаются простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(14) утверждение Аудитора Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(15) утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением выплаты (объявления) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года) и убытков Общества по результатам отчетного года;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(16) определение порядка ведения Общего собрания акционеров;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(17) определение количественного состава Счетной комиссии, избрание членов Счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(18) консолидация и дробление акций;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(19) согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом и настоящим Уставом порядке сделок, в совершении которых имеется заинтересованность в случае, если сумма сделки или нескольких взаимосвязанных сделок либо цена или балансовая стоимость имущества, с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения которого связаны такие сделки, составляет 10 (десять) и более процентов балансовой стоимости активов Общества по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, предусмотренных подпунктами 28.1.(20) и 28.1.(21) Устава.

(20) согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом и Уставом порядке сделок, в совершении которых имеется заинтересованность в случае, если сделка или несколько взаимосвязанных сделок являются реализацией обыкновенных акций, составляющих более 2% (двух процентов) обыкновенных акций, ранее размещенных Обществом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции;

(21) согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом и Уставом порядке сделок, в совершении которых имеется заинтересованность в случае, если сделка или несколько взаимосвязанных сделок являются реализацией привилегированных акций, составляющие более 2% (двух процентов) обыкновенных акций, ранее размещенных Обществом, и акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции;

(22) согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом и Уставом порядке сделок, в совершении которых имеется заинтересованность в случае, если количество незаинтересованных директоров, при вынесении Советом директоров Общества решения об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, во всех остальных случаях, не предусмотренных подпунктами 28.1.(19) – 28.1.(21) пункта Устава, составит менее определенного Уставом кворума для проведения заседания Совета директоров Общества, и соответствующий вопрос будет вынесен Советом директоров на решение Общего собрания акционеров;

(23) согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом и Уставом порядке сделок, в совершении которых имеется заинтересованность в случае, если все члены Совета директоров Общества, при вынесении Советом директоров Общества решения об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, во всех остальных случаях, не предусмотренных подпунктами 28.1.(19) – 28.1.(21) пункта Устава, признаются заинтересованными лицами и (или) не являются независимыми директорами, и соответствующий вопрос будет вынесен Советом директоров на решение Общего собрания акционеров;

(решения об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, во всех вышеперечисленных в подпунктах 28.1.(19) – 28.1.(23) случаях принимаются только по предложению Совета директоров Общества простым большинством (более ½ (половины)) голосов всех не заинтересованных в совершении сделки акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании.

Если при совершении сделки, требующей получения согласия на ее совершение в соответствии с подпунктами 28.1.(19) – 28.1.(23), все акционеры - владельцы голосующих акций Общества признаются заинтересованными и при этом в совершении такой сделки имеется заинтересованность иного лица (иных лиц) в соответствии с п. 1 ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах», согласие на совершение такой сделки дается большинством голосов всех акционеров - владельцев голосующих акций общества, принимающих участие в собрании)

(24) согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом и Уставом порядке крупных сделок в случае, если предметом такой сделки является имущество, стоимость которого составляет свыше 50% (пятидесяти процентов) балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества квалифицированным большинством в ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров

В случае, если крупная сделка, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50 процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату, одновременно является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, решение принимается большинством в ¾ (три четверти) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров, и большинством голосов всех не заинтересованных в сделке акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(25) согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом и Уставом порядке крупных и иных сделок в случае, если единогласие членов Совета директоров Общества по вопросу об одобрении сделок, предусмотренному подпунктами 33.2.(29) - 33.2.(32) Устава, не достигнуто, и в установленных законом порядке соответствующий вопрос вынесен Советом директоров на решение Общего собрания акционеров;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(26) принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(27) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(28) передача полномочий единоличного исполнительного органа Общества по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему), а также принятие решения о досрочном прекращении полномочий такой управляющей организации или управляющего;

(решение принимается только по предложению Совета директоров Общества простым большинством (более ½ (половины)) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров)

(29) иные вопросы, предусмотренные законом и Уставом.

Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Совету директоров Общества и исполнительному органу Общества.

Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции.

Совет директоров

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных законом и Уставом к компетенции Общего собрания акционеров.

В целях сохранения устойчивого финансового положения и конкурентоспособности Общества Совет директоров обеспечивает формирование эффективной организационной структуры и системы управления Обществом, разрабатывает основные стратегические и тактические задачи и способствует их реализации Обществом.

В соответствии с п.33.2 Устава к компетенции Совета директоров Общества относятся следующие вопросы:

(1) определение приоритетных направлений деятельности Общества, определение стратегии развития Общества, утверждение годовых бюджетов (финансовых планов) Общества, рассмотрение основных направлений деятельности и стратегии развития дочерних обществ;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(2) рассмотрение итогов финансово-хозяйственной деятельности Общества и его дочерних обществ; предварительное рассмотрение годовых отчетов и годовой бухгалтерской отчетности Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(3) созыв годового и внеочередного Общих собраний акционеров, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 24.7.(2) Устава;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(4) утверждение повестки дня Общего собрания акционеров;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(5) установление даты определения (фиксации) лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, и другие вопросы, связанные с подготовкой и проведением Общего собрания акционеров и заседаний Совета директоров и отнесенные законодательством Российской Федерации и Уставом к компетенции Совета директоров Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(6) рекомендации Общему собранию акционеров относительно размера выплачиваемого вознаграждения и (или) порядку компенсации расходов членам Ревизионной комиссии Общества (в случае избрания Ревизионной комиссии общим собранием акционеров), а также определение размера оплаты услуг Аудитора Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(7) рекомендации Общему собранию акционеров относительно размера дивиденда по акциям и порядка его выплаты и установление даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(8) внесение в повестку дня Общего собрания акционеров вопросов в случаях, предусмотренных законом и Уставом, в том числе включение в повестку дня Общего собрания акционеров кандидатов в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган общества числом кандидатов, не превышающим количественный состав соответствующего органа;

(решения о вынесении на повестку дня Общего собрания акционеров всех указанных вопросов принимаются простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(9) назначение Генерального директора Общества; определение количественного состава Правления, избрание его членов; утверждение условий, заключаемых с Генеральным директором и с членами Правления Общества трудовых, гражданско-правовых и любых других типов договоров, их изменений и прекращений; досрочное прекращение полномочий Генерального директора Общества и членов Правления Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(10) утверждение кандидатуры управляющей организации (управляющего) и условий договора с ней, для вынесения на повестку дня Общего собрания акционеров Общества вопроса о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества такой управляющей организации (управляющему);

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(11) приостановление полномочий управляющей организации (управляющего), одновременно с принятием решения об образовании временного единоличного исполнительного органа Общества и о проведении внеочередного Общего собрания акционеров для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий управляющей организации (управляющего) и о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации (управляющему);

(решение принимается квалифицированным большинством в ¾ (три четверти) голосов всех членов Совета директоров, без учета выбывших членов Совета директоров)

(12) утверждение организационной структуры Общества (в форме перечня высших должностных лиц Общества и структурных подразделений Общества, находящихся в прямом (непосредственном) подчинении Генеральному директору Общества), с указанием значений предельной штатной численности и размера ежемесячного фонда оплаты труда для административно-управленческого и производственного персонала Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(13) утверждение принципов оценки работы и системы вознаграждений, а также осуществление контроля за деятельностью высших должностных лиц Общества, находящихся в прямом (непосредственном) подчинении Генерального директора Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров; в голосовании не принимают участие лица, получающие вознаграждение/мотивацию)

(14) согласование кандидатур на замещение должностей высших должностных лиц Общества, находящихся в прямом (непосредственном) подчинении Генерального директора Общества; утверждение условий трудовых, гражданско-правовых и любых других типов договоров, их изменений и прекращений, с высшими должностными лицами Общества, находящимися в прямом (непосредственном) подчинении Генерального директора Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(15) согласование совмещения Генеральным директором и членами Правления Общества должностей в органах управления иных организаций;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(16) предварительное согласование условий заключения, изменения и прекращения трудовых, гражданско-правовых и любых других типов договоров с работниками Общества, в случае, если такой договор/договора предусматривают выплату от имени Общества суммарного годового вознаграждения (включая пенсионные и иные выплаты) в размере, превышающем 7 000 000 (Семь миллионов) рублей или такие договоры с высшими должностными лицами Общества не могут быть расторгнуты менее чем за 3 (три) месяца;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(17) предварительное согласование размера выплат работнику Общества при увольнении, в случае если размер компенсации без учета выплат, причитающихся в силу императивных норм законодательства, превышает трехкратный месячный заработок работника;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(18) предварительное согласование условий заключения, изменения и прекращения гражданско-правовых и любых других типов договоров с физическими лицами и/или индивидуальными предпринимателями, сумма которых превышает 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей, за исключением доходных договоров, а также договоров с брокерами (при условии согласования Советом директоров Общества максимального процента вознаграждения брокеров);

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(19) предварительное согласование условий заключения, изменения и прекращения коллективных договоров с работниками Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(20) избрание Председателя Совета директоров Общества, заместителя Председателя Совета директоров Общества и досрочное прекращение их полномочий, определение статуса членов Совета директоров Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(21) назначение Корпоративного секретаря/секретаря совета директоров Общества и прекращение его полномочий, а также утверждение принципов оценки его работы и системы вознаграждений;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(22) формирование комитетов Совета директоров Общества, комиссий и иных внутренних структурных образований при Совете директоров Общества, утверждение внутренних документов, которыми определяются их компетенция и порядок деятельности, определение их количественного состава, назначение председателя и членов комитета и прекращение их полномочий;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(23) увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций Общества посредством конвертации в них ранее выпущенных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в такие акции;

(решение принимается единогласным решением всех членов Совета директоров, без учета выбывших членов Совета директоров)

(24) размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг (включая эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции Общества), за исключением случаев, когда принятие соответствующего решения относится к компетенции Общего собрания акционеров Общества;

(решение о размещении эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, принимается единогласным решением всех членов Совета директоров, без учета выбывших членов Совета директоров;

решение о размещении облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(25) приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, когда такое приобретение связано с уменьшением уставного капитала Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(26) принятие решения о реализации выкупленных и приобретенных по иным основаниям акций Общества, поступивших в распоряжение Общества в соответствии с требованиями закона и Устава;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(27) утверждение решений о выпуске (дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг, проспектов ценных бумаг внесения в них изменений и дополнений, а также отчетов об итогах приобретения Обществом эмиссионных ценных бумаг Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(28) определение в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах», цены (денежной оценки) имущества, цены размещения или порядка ее определения и цены выкупа эмиссионных ценных бумаг Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров. Если лицо, заинтересованное в совершении одной или нескольких сделок, при которых цена (денежная оценка) имущества определяется Советом директоров Общества, является членом Совета директоров Общества, цена (денежная оценка) имущества определяется решением членов Совета директоров Общества, не заинтересованных в совершении сделки.)

(29) согласие на совершение (предварительное одобрение) любой сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с отчуждением или возможностью отчуждения недвижимого имущества, не зависимо от стоимости сделки;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(30) согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом порядке сделок:

- по отчуждению и/или обременению исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности (в том числе действующие и находящиеся в стадии оформления),

- по приобретению исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности,

- по предоставлению права использования объектов интеллектуальной собственности третьим лицам на основании исключительной лицензии,

- по предоставлению права использования на основании сублицензионного соглашения объектов интеллектуальной собственности третьих лиц, используемых Обществом на основании лицензионного соглашения;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(31) согласие на совершение (предварительное одобрение) сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, предметом которых является имущество, стоимость которого равна или превышает сумму в любой валюте, эквивалентную 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей по курсу Банка России на рабочий день, предшествующий дате выдачи такого согласия на совершение сделки, но составляет менее 25% (двадцати пяти процентов) балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(32) согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом порядке крупных сделок, предметом которых является имущество, стоимость которого составляет от 25% (двадцати пяти процентов) до 50% (пятидесяти процентов) балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату, утверждение заключений о крупных сделках;

(решение принимается единогласным решением всех членов Совета директоров, без учета выбывших членов Совета директоров)

(33) согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом порядке сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, за исключением следующих случаев:

- если принятие соответствующего решения относится к компетенции Общего собрания акционеров Общества в соответствии с подпунктами 28.1.(19) – 28.1.(23) Устава;

- если предметом сделки является имущество, цена или балансовая стоимость которого составляет в любой валюте менее 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей;

- если предметом сделки с ДО Общества является имущество, цена или балансовая стоимость которого составляет в любой валюте менее 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов всех не заинтересованных в сделке членов Совета директоров)

(34) одобрение заключения договора о внесении акционером вклада в имущество Общества в соответствии с п. 15.1 Устава;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(35) использование резервного фонда и иных фондов Общества, а также утверждение внутренних документов, регулирующих порядок формирования и использования фондов Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(36) утверждение внутренних документов Общества (за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания акционеров Общества), регулирующих принципы деятельности Общества в следующих областях:

- стратегия, инвестиции, новые виды деятельности;

- стратегия управления персоналом, система мотивации и вознаграждения сотрудников, включая вопросы предоставления Генеральному директору и членам Правления Общества выплат, льгот, компенсаций, гарантий;

- участие Общества в других организациях, группах или объединениях, определение порядка взаимодействия с хозяйственными обществами и организациями, акциями и долями которых владеет Общество;

- корпоративное управление;

- закупочная деятельность;

- материально-техническое обеспечение;

- управление рисками и внутренний контроль.

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(37) создание филиалов и открытие представительств Общества, а также принятие решения об их ликвидации; утверждение Положений о филиалах и представительствах;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(38) принятие решения о приобретении паев в инвестиционных фондах, об участии, изменении доли участия и прекращении участия Общества в других организациях (за исключением случаев, когда принятие соответствующего решения относится к компетенции Общего собрания акционеров Общества в соответствии с подпунктом 28.1.(26) Устава), в том числе о создании дочернего общества (далее - «ДО»). Одобрение условий договоров об учреждении ДО, соглашений акционеров (участников) и иных документов, регулирующих вопросы создания юридических лиц, в уставных капиталах которых планирует участвовать Общество;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(39) рассмотрение кандидатур и утверждение кандидатов, подлежащих выдвижению в состав органов управления и контроля ДО Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(40) определение позиции Общества по следующим вопросам повестки дня общих собраний акционеров/участников и заседаний советов директоров ДО (в том числе поручение представителям Общества принимать или не принимать участие в голосовании по вопросам повестки дня, голосовать по проектам решений "за", "против" или "воздержался"):

- внесение изменений в Устав ДО или утверждение Устава ДО в новой редакции;

- реорганизация, ликвидация ДО;

- определение количественного состава совета директоров ДО, избрание и досрочное прекращение полномочий членов совета директоров ДО;

- увеличение, уменьшение уставного капитала ДО;

- принятие решений о размещении ценных бумаг ДО, конвертируемых в обыкновенные акции;

- дробление и консолидация акций ДО;

- принятие решений об участии ДО в ассоциациях и других объединениях коммерческих и некоммерческих организаций, а также об участии (в том числе о создании дочернего общества), изменении доли участия и прекращении участия ДО в других организациях путем приобретения, продажи, любой реорганизации, отчуждения и обременения акций, долей и/или частей долей, а также путем внесения дополнительных вкладов в уставные капиталы других организаций. Одобрение условий договоров об учреждении ДО дочерних обществ, соглашений акционеров (участников) и иных документов, регулирующих вопросы создания юридических лиц, в уставных капиталах которых планирует участвовать ДО;

- согласие на совершение (предварительное одобрение) сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с возможностью отчуждения любого недвижимого имущества ДО, не зависимо от стоимости сделки;

- согласие на совершение (предварительное одобрение) в установленном законом порядке любых следующих сделок Общества и ДО:

а) по отчуждению и/или обременению исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности (в том числе действующие и находящиеся в стадии оформления),

б) по приобретению исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности,

в) по предоставлению права использования объектов интеллектуальной собственности третьим лицам на основании исключительной лицензии,

г) по предоставлению права использования на основании сублицензионного соглашения объектов интеллектуальной собственности третьих лиц, используемых Обществом на основании лицензионного соглашения;

- согласие на совершение (предварительное одобрение) ДО сделок с другими ДО Общества, в совершении которых имеется заинтересованность, предметом которых является имущество, цена или балансовая стоимость которого равна или превышает в любой валюте 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей и решение по которым принимается общим собранием акционеров/участников ДО;

- назначение единоличного исполнительного органа ДО и досрочное прекращение его полномочий, а также принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ДО коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю, утверждение условий договоров с ними;

- внесение ДО вкладов в имущество на сумму более 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(41) утверждение регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(42) назначение руководителя внутреннего аудита Общества, утверждение заключаемых с ним условий трудового, гражданско-правового и любых других типов договоров, их изменений и прекращений;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(43) рассмотрение существенных ограничений полномочий внутреннего аудита или иных ограничений, способных негативно повлиять на осуществление внутреннего аудита;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(44) утверждение образцов товарных знаков, а также эмблем и иных средств визуальной идентификации Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(45) выработка позиции Общества по корпоративным конфликтам, возникающих в том числе, в отношении соглашений акционеров, кодекса корпоративного управления и иных корпоративных документов;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(46) обращение с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(47) утверждение адреса Общества, указываемого в Едином государственном реестре юридических лиц;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров)

(48) выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(49) определение позиции Общества по следующим вопросам повестки дня собраний владельцев инвестиционных паев и инвестиционных комитетов (в том числе поручение представителям Общества принимать или не принимать участие в голосовании по вопросам повестки дня, голосовать по проектам решений "за", "против" или "воздержался"):

- согласие на совершение (предварительное одобрение) сделок или нескольких взаимосвязанных сделок, если предметом сделки является имущество, цена или балансовая стоимость которого составляет в любой валюте более 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей;

- согласие на совершение (предварительное одобрение) сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с возможностью отчуждения любого недвижимого имущества паевого инвестиционного фонда, не зависимо от стоимости сделки;

(решение принимается простым большинством (более ½ (половины)) голосов участвующих в заседании членов Совета директоров)

(50) принятие решений по иным вопросам, отнесенным к компетенции Совета директоров законом, Уставом и договорными обязательствами Общества, а также применимым иностранным законодательством к Обществу, как эмитенту ценных бумаг, размещенных за пределами Российской Федерации.

Вопросы, отнесенные законом и Уставом к компетенции Совета директоров Общества, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.

Решения, принятые Советом директоров в пределах его компетенции, обязательны для Генерального директора, Правления Общества и сотрудников Общества.

Исполнительными органами Общества являются коллегиальный исполнительный орган – Правление и единоличный исполнительный орган – Генеральный директор. Исполнительные органы осуществляют руководство текущей деятельностью Общества и подотчетны Совету директоров и Общему собранию акционеров. К компетенции Исполнительных органов Общества относится решение всех вопросов текущей деятельности Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

Права и обязанности Исполнительных органов регулируются законодательством Российской Федерации, Уставом и внутренними нормативными документами Общества. Исполнительные органы Общества организуют деятельность Общества и несут ответственность за ее результаты, обеспечивают выполнение решений Общих собраний акционеров и Совета директоров. Исполнительные органы Общества несут ответственность за эффективную экономическую, финансовую, научно-техническую и социальную политику Общества.

Правление Общества

Правление в пределах своей компетенции, установленной п. 36.1 Устава и внутренними документами Общества, утверждаемыми Общим собранием акционеров, решает следующие вопросы:

(1) координация деятельности Общества по вопросам взаимодействия с ДО Общества;

(2) рассмотрение результатов деятельности ДО, а также структурных подразделений Общества;

(3) предварительное рассмотрение крупных инновационных и инвестиционных проектов и программ, реализуемых Обществом, а также его ДО, вынесенных на рассмотрение Правления указанными обществами;

(4) подготовка предложений Совету директоров Общества об утверждении бюджета и финансово – хозяйственного плана общества, а также о внесении изменений в ранее утвержденный бюджет общества;

(5) согласие на совершение (предварительное одобрение) сделки или несколько взаимосвязанных сделок в отношении имущества, стоимость которого равна или превышает сумму в любой валюте, эквивалентную 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, но менее 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей

(6) предварительное рассмотрение и представление на утверждение Совета директоров сделок или нескольких взаимосвязанных сделок, сумма которых превышает 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей;

(7) утверждение и организация реализации программ по привлечению Обществом инвестиций;

(8) утверждение внутренних документов, внесенных на рассмотрение Правления по решению Генерального директора Общества;

(9) принятие участия в разрешении трудовых конфликтов и назначение представителя со стороны администрации Общества для урегулирования возникших споров во внесудебном порядке;

(10) принятие решений по вопросам, отнесенным к компетенции высших органов управления хозяйственных обществ, единственным участником которых является Общество, либо все голосующие акции которых принадлежат Обществу, за исключением вопросов, относящихся к компетенции Совета директоров таких Обществ;

(11) рассмотрение иных вопросов текущей деятельности Общества;

(12) определение позиции Общества по следующим вопросам повестки дня общих собраний акционеров/участников и заседаний советов директоров ДО (в том числе поручение представителям Общества принимать или не принимать участие в голосовании по вопросам повестки дня, голосовать по проектам решений "за", "против" или "воздержался"):

- согласие на совершение (предварительное одобрение) ДО сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, решение по которым принимается общим собранием акционеров/участников ДО, предметом которых является имущество, стоимость которого составляет сумму равную или превышающую в любой валюте 50 000 000

(пятьдесят миллионов) рублей, но менее 50% (пятидесяти процентов) балансовой стоимости активов ДО, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату:

- одобрение любых сделок, определенных уставом ДО в качестве сделок с особым порядком заключения, решение по которым принимается общим собранием участников ДО;

- предварительное согласование условий заключения, изменения и прекращения ДО коллективных договоров с работниками ДО;

- согласование повестки дня общего собрания акционеров/участников ДО, созываемого по инициативе Общества;

(13) определение позиции Общества по следующим вопросам повестки дня собраний владельцев инвестиционных паев и инвестиционных комитетов (в том числе поручение представителям Общества принимать или не принимать участие в голосовании по вопросам повестки дня, голосовать по проектам решений "за", "против" или "воздержался"):

- согласие на совершение (предварительное одобрение) сделок или нескольких взаимосвязанных сделок, если предметом сделки является имущество, цена или балансовая стоимость которого составляет в любой валюте не более 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.

Генеральный директор Общества вправе выносить на рассмотрение Правления любые вопросы текущей деятельности Общества, не отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров или Совета директоров Общества.

Генеральный директор Общества

Генеральный директор Общества наделен всей полнотой необходимых полномочий для осуществления оперативного руководства текущей деятельностью Общества и решения соответствующих вопросов, не отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, Совета директоров и Правления Общества.

Генеральный директор представляет точку зрения Исполнительных органов на заседаниях Совета директоров и Общих собраниях акционеров. Генеральный директор возглавляет Правление Общества и организует его работу.

Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества и представляет его интересы в отношениях с любыми лицами по любому кругу вопросов, в том числе представляет и отстаивает интересы Общества в государственных органах и в суде. В рамках своей компетенции Генеральный директор в соответствии с п. 37.5 Устава, в том числе:

(1) в интересах и от имени Общества распоряжается имуществом и средствами Общества;

(2) совершает от имени Общества любые сделки, как в Российской Федерации, так и за рубежом, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом;

(3) утверждает штатное расписание Общества, принимает на работу и увольняет сотрудников Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации, утверждает правила внутреннего трудового распорядка Общества и устанавливает системы оплаты труда, поощряет отличившихся работников и налагает дисциплинарные взыскания;

(4) организует бухгалтерский и налоговый учет и отчетность, обеспечивает сохранность учетных документов, регистров бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

(5) принимает меры для обеспечения сохранности коммерческой и конфиденциальной информации, относящейся к Обществу;

(6) представляет интересы Общества в суде, арбитражном суде и третейском суде;

(7) выдает доверенности на совершение любых действий от имени Общества, в том числе с правом передоверия;

(8) издает приказы, утверждает внутренние документы Общества, регулирующие финансово-хозяйственную деятельность Общества, деятельность внутренних структурных подразделений Общества и другие внутренние документы за исключением документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания акционеров Общества, Совета директоров;

(9) выносит по своему усмотрению на рассмотрение Правления Общества документы, указанные в п. 36.1.(7) Устава;

(10) доводит информацию, содержащуюся в уведомлениях, полученных согласно п. 25.1.(3) и п. 32.10.(4) Устава, до сведения Совета директоров Общества, Ревизионной комиссии (в случае избрания Ревизионной комиссии общим собранием акционеров), а также Аудитора Общества по его требованию;

(11) утверждает методологию по управлению рисками и внутреннему контролю; распределяет полномочия, обязанности и ответственность между руководителями структурных подразделений Общества в области управления рисками и внутреннего контроля; инициирует оценку эффективности управления рисками и внутреннего контроля; рассматривает и утверждает программы развития системы управления рисками и внутреннего контроля;

(12) осуществляет иные полномочия, необходимые для текущего оперативного управления деятельностью Общества.

При осуществлении возложенных на него функций Генеральный директор Общества руководствуется законодательством Российской Федерации, положениями Устава и внутренними документами Общества. Нарушение Генеральным директором Общества указанных нормативных актов и внутренних документов, регламентирующих деятельность Общества, будет являться основанием для принятия решения о досрочном прекращении полномочий Генерального директора Общества, расторжения с ним трудового договора и обращения в суд, для взыскания причиненных Обществу убытков.

сведения о наличии кодекса корпоративного управления эмитента либо иного аналогичного документа: На дату утверждения Проспекта у Эмитента отсутствует кодекс корпоративного управления либо иной аналогичный документ.

сведения о наличии внутренних документов эмитента, регулирующих деятельность его органов управления: на дату утверждения Проспекта у Эмитента действуют следующие внутренние документы, регулирующие деятельность его органов управления:

- Положение о Совете директоров Акционерного общества «Бизнес - Недвижимость», утверждённое Решением Общего собрания акционеров Акционерного общества «Бизнес - Недвижимость» от 20.11.2017 г. (Протокол №2/17 от 21.11.2017 г.);
- Положение о Правлении Акционерного общества «Бизнес - Недвижимость», утверждённое Решением Общего собрания акционеров Акционерного общества «Бизнес - Недвижимость» от 20.07.2015 г. (Протокол №2/15 от 22.07.2015 г.);
- Положение о Генеральном директоре Акционерного общества «Бизнес - Недвижимость», утверждённое Решением Общего собрания акционеров Акционерного общества «Бизнес - Недвижимость» от 20.07.2015 г. (Протокол №2/15 от 22.07.2015 г.).

адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещен полный текст действующей редакции устава эмитента и внутренних документов, регулирующих деятельность органов эмитента, а также кодекса корпоративного управления эмитента в случае его наличия: https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38122.

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

персональный состав органа управления эмитента – Совет директоров

1. Фамилия, имя, отчество	**Берлович Максим Сергеевич**
Год рождения	1987
Сведения об образовании	Политехнический университет Петра Великого, 2009; Мастер Делового Администрирования (MBA) Бизнес школа «Vlerick».

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

Период	Полное или сокращенное фирменное наименование организации	Наименование должности

2014	2016	АО «ГК «Эталон»	Начальник отдела организации управления вертикальной интеграцией
2016	2016	АО «ГК «Эталон»	Заместитель Директора Производственного блока
2017	2017	ООО «ЭталонСтрой»	Заместитель Генерального директора
2017	2019	ООО «ЭталонСтрой»	Генеральный директор
2017	наст.вр.	ООО «ЭталонСтрой»	член Совета директоров
2018	2018	АО «ГК «Эталон»	член Совета директоров
2018	2018	АО «СУ-267»	член Совета директоров
2018	2019	АО «СУ-267»	Председатель Совета директоров
2018	2019	ООО «УМ «Эталон»	член Совета директоров
2018	2019	ООО «ЭталонАктив»	член Совета директоров
2019	2019	АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	ООО «Эталон-Инвест»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	ООО «Эталон-Инвест»	Генеральный директор
2019	наст.вр.	АО «Лидер-Инвест»	член Совета директоров, Президент - Председатель Правления
2019	наст.вр.	ООО «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	Генеральный директор
2019	наст.вр.	ООО «РАЗВИТИЕ»	Генеральный директор, член Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «ЗАТОНСКОЕ»	член Совета директоров, Председатель Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	Председатель Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по Стратегии
2019	наст.вр.	ООО «Золотая звезда»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «ГК «Эталон»	член Правления
доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией			Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента			Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента			Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента			Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента			Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента			Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента			Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти			К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)			Указанные должности не занимал

сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов)	член Комитета по Стратегии
сведения о независимости члена органа управления	Не является независимым

2. Фамилия, имя, отчество	**Егоров Сергей Валерьевич**
Год рождения	1982
Сведения об образовании	Кыргызский государственный национальный институт, 2004

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2013	2015	ОАО «Элакс»	член Совета директоров
2013	2019	ООО «Транскор»	член Совета директоров
2013	2019	ООО «КБ Геостар Навигация»	член Совета директоров
2014	2015	АО «Интеллект Телеком»	Заместитель Генерального директора по инвестициям
2014	2019	ООО «М2М Инжиниринг»	член Совета директоров
2014	2019	ООО «М2М Электроника»	член Совета директоров
2015	2015	АО «Интеллект Телеком»	Вице-президент по стратегии и развитию бизнеса
2015	2018	ПАО АФК «Система»	Директор по проектам
2016	2016	ООО «Система Консалт»	член Совета директоров, Генеральный директор
2017	2019	ООО «Ситроникс ЖАТ»	член Совета директоров
2018	2019	ООО «Система Консалт»	член Совета директоров
2018	2019	ООО «ЕТЛЦ»	член Совета директоров
2018	2019	ПАО АФК «Система»	Директор по специальным проектам
2019	2019	АО «Лидер-Инвест»	член Совета директоров
2019	2019	АО «ГК «Эталон»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	ПАО АФК «Система»	Управляющий партнер
2019	наст.вр.	ПАО АФК «Система»	член Правления
2019	наст.вр.	АО «Бизнес - Недвижимость»	Председатель Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «Бизнес - Недвижимость»	Председатель Комитета по назначениям и вознаграждениям
2019	наст.вр.	АО «ГК «Эталон»	Председатель Совета директоров
2019	наст.вр.	ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ (Etalon Group PLC)	член Совета директоров
2019	наст.вр.	ООО «РАЗВИТИЕ»	член Совета директоров
2020	наст. вр.	АО «Бизнес - Недвижимость»	Председатель Комитета по Стратегии

доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют

сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)	Указанные должности не занимал
сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов)	Председатель Комитета по назначениям и вознаграждениям, Председатель Комитета по Стратегии
сведения о независимости члена органа управления	Не является независимым

3. Фамилия, имя, отчество	**Казаков Егор Олегович**
Год рождения	1982
Сведения об образовании	МГУ им. М.В. Ломоносова, 2006

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

Период		Полное или сокращенное фирменное наименование организации	Наименование должности
2007	наст.вр.	ПАО АФК «Система»	Управляющий директор по портфельной стратегии
2017	2017	ООО «Система-БиоТех»	член Совета директоров
2018	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по Стратегии
2018	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по аудиту и финансам
2019	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Совета директоров
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по назначениям и вознаграждениям

доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)	Указанные должности не занимал
сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов)	член Комитета по Стратегии, Комитета по аудиту и финансам, Комитета по назначениям и вознаграждениям

сведения о независимости члена органа управления	Не является независимым

4. Фамилия, имя, отчество	**Карташов Алексей Евгеньевич**
Год рождения	1980
Сведения об образовании	Государственный Университет Высшая Школа Экономики, Магистр экономики, 2003

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2008	2016	ПАО «МТС»	Директор Департамента функционального контроллинга
2016	2016	АО «Энвижн Груп»	член Совета директоров
2016	2018	АО «Торговый Дом «Перекресток»	Директор по инвестиционному контролю и контролю некоммерческих закупок
2018	наст.вр.	ПАО АФК «Система»	Управляющий директор по планированию и контроллингу
2018	2019	АО «Фармацевтическое предприятие «Оболенское»	член Совета директоров
2018	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по назначениям и вознаграждениям
2019	наст.вр.	ООО «Аэромакс»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	ООО «Вотекс»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «Биннофарм»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	ООО «Концепт Груп»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «Система Венчур Кэпитал»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	ООО Система Телеком Активы»	член Совета директоров
2018	наст.вр.	АО «Реестр»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	ООО «Инвестиции и Капитал»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	ООО «ВМХ»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	ООО «СВК ФОНД»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «Бизнес - Недвижимость»	член Совета директоров

доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) введена одна из процедур	Указанные должности не занимал

банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве)	
сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов)	член Комитета по назначениям и вознаграждениям
сведения о независимости члена органа управления	Не является независимым

5. Фамилия, имя, отчество	Маринин Артемий Викторович
Год рождения	1983
Сведения об образовании	Московский государственный институт международных отношений, 2005

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2013	2015	ОАО АНК «Башнефть»	Советник Президента
2015	2015	ОАО ВАО «Интурист»	Советник Президента
2015	2016	АО «Московский Бизнес Инкубатор»	Первый заместитель Генерального директора
2016	2017	АО «Лидер-Инвест»	Вице-президент - Член Правления - Руководитель Комплекса девелопмента
2020	наст.вр.	ООО «УК ЛэндПрофит»	Управляющий директор
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Генеральный директор
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по назначениям и вознаграждениям
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по Стратегии
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Член Совета директоров
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Председатель Правления
2020	наст.вр.	АО «МОСДАЧТРЕСТ»	Член Совета директоров
2020	наст.вр.	ООО «УК ЛэндПрофит»	Член Совета директоров
доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией			Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента			Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента			Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента			Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента			Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента			Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента			Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти			К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)			Указанные должности не занимал

сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов)	Член Комитета по назначениям и вознаграждениям, Комитета по стратегии
сведения о независимости члена органа управления	Не является независимым

6. Фамилия, имя, отчество	Погребенко Владимир Игоревич
Год рождения	1978
Сведения об образовании	Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, Магистр юриспруденции, 2000

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСКОВСКАЯ АПТЕКА"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОЛИМПИЙСКИЙ КОМПЛЕКС "ЛУЖНИКИ"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РАЗВИТИЕ"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОБНОВЛЕНИЕ АРБАТА"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСКОВСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПО СОДЕЙСТВИЮ В РЕГИСТРАЦИИ КОНДОМИНИУМОВ И СОЗДАНИИ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОССТРОЙВОЗРОЖДЕНИЕ"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСГАЗ"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФОНД ПРЕДПРИЯТИЙ ТРАНСПОРТНОГО КОМПЛЕКСА"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ"	член Совета директоров
2014	2015	ПАО «МОСЭНЕРГО»	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РАЗВИТИЕ АКТИВОВ"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФОНД ПРЕДПРИЯТИЙ ОПТОВО-ПРОДОВОЛЬСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСКВА-КУРС"	член Совета директоров
2014	2015	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСКОВСКАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ"	член Совета директоров
2014	2016	ПАО «МОСЭНЕРГО»	член Член Комитета по стратегии и инвестициям
2015	2016	ПАО «МОСЭНЕРГО»	член Член Комитета по аудиту
2016	2019	ПАО «МОСЭНЕРГО»	член Совета директоров
2017	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Совета директоров
2017	2020	АО «Бизнес-Недвижимость»	Председатель Комитета по Стратегии

2018	2019	АО «Лидер Инвест»	член Совета директоров
2018	2019	АО «ДВЭУК»	Заместитель Председателя Совета директоров
2018	2020	АО «Фирма Мелодия»	член Совета директоров
2018	2020	ОАО «Институт «Уралгипроруда»	член Совета директоров
2018	наст.вр.	АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»	член Совета директоров
2019	2019	АО «Гостиница «Шахтер»	член Совета директоров
2019	2019	ЗАО «Хлебозавод №12»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «НПК «Северная заря»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «МОСДАЧТРЕСТ»	член Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «Электронные торги и безопасность»	Председатель Совета директоров
2019	наст.вр.	АО ГК «Эталон»	член Совета директоров
2020	наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Член Комитета по Стратегии
доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией			Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента			Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента			Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента			Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента			Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента			Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента			Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти			К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)			Указанные должности не занимал
сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов)			Член Комитета по Стратегии
сведения о независимости члена органа управления			независимый директор

7. Фамилия, имя, отчество	Шишкин Сергей Анатольевич
Год рождения	1970
Сведения об образовании	Московский государственный университет им.М.В.Ломоносова, 1992

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2014	2015	ПАО АФК «Система»	Исполнительный Вице- президент по корпоративным проектам Комплекса корпоративного управления
2014	2015	АО «МОСДАЧТРЕСТ»	член Совета директоров
2014	2015	ОАО «НИИ стали»	член Совета директоров

2014	2016	ООО УК «Система-венчурный капитал»	член Совета директоров
2014	2015	АО «МГТС-Недвижимость»	член Совета директоров
2014	2015	ПАО «НИС»	член Совета директоров
2014	2015	АО «Система-Инвест»	Председатель Совета директоров
2014	2015	ЗАО «КОСМОС-ТВ»	член Совета директоров
2014	2015	АО «Лобачевского 120»	член Совета директоров
2014	2015	ОАО «ОПХ племзавод «Ленинский путь»	член Совета директоров
2014	2016	ОАО «СГ-трейдинг»	член Совета директоров
2014	2016	ООО «СГ-транс»	член Совета директоров
2014	2016	ОАО «БЭСК»	член Совета директоров
2014	2016	ЗАО «Регион»	член Совета директоров
2014	2016	ООО «ЛесИнвест»	член Совета директоров
2014	2017	АО «Джет Эйр Групп»	Председатель Совета директоров
2014	2017	АО «Премьер Авиа»	Председатель Совета директоров
2014	2018	АО «Лидер-Инвест»	член Совета директоров
2014	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Совета директоров
2014	наст.вр.	АО Агрохолдинг «Степь»	член Совета директоров
2015	2016	АО «Рент-Недвижимость»	член Совета директоров
2015	2016	ЗАО «Комсомольский»	член Совета директоров
2015	2016	АО «Агрокомбинат «Южный»	член Совета директоров
2015	2016	АО «Группа Кронштадт»	член Наблюдательного Совета
2015	2017	ОАО «Москапстрой»	член Совета директоров
2015	2017	ООО АВК «Премьер Авиа Групп»	Председатель Совета директоров
2015	2018	ПАО АФК «Система»	Вице-президент – руководитель Комплекса корпоративного управления
2015	2018	ООО «Группа Кронштадт»	член Совета директоров
2015	2019	ООО «РАЗВИТИЕ»	член Совета директоров
2015	наст.вр.	ООО «Система Телеком Активы»	член Совета директоров
2015	наст.вр.	АО «МОСДАЧТРЕСТ»	Председатель Совета директоров
2015	наст.вр.	ПАО АФК «Система»	член Правления
2015	наст.вр.	АО «Система-Инвест»	Председатель Совета директоров
2016	2016	ЗАО «ЛАНДШАФТ»	член Совета директоров
2016	2017	ООО «УК «Сегежа групп»	член Совета директоров
2016	2018	ООО «ЛАНДШАФТ»	член Совета директоров
2016	наст.вр.	АО «РТИ»	член Совета директоров
2017	2018	ООО «УК ЛэндПрофит»	член Совета директоров
2017	2019	ООО «Система-БиоТех»	Председатель Совета директоров
2017	наст.вр.	АО «Премьер Авиа»	член Совета директоров
2017	наст.вр.	АО «Джет Эйр Групп»	член Совета директоров
2017	наст.вр.	ООО «Проект Мичуринский»	член Совета директоров
2017	наст.вр.	ООО АВК «Премьер Авиа Групп»	член Совета директоров
2017	наст.вр.	АО «Реестр»	Председатель Совета директоров
2018	наст.вр.	ПАО АФК «Система»	Вице-президент по корпоративному управлению и правовым вопросам – Департамента корпоративного управления и правовых вопросов
2019	наст.вр.	ООО «Система Восток Инвест»	член Совета директоров
доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией			Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента			Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента			Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента			Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента			Не имеет

количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)	Указанные должности не занимал
сведения об участии (член комитета, председатель комитета) в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета) с указанием названия комитета (комитетов)	В работе комитетов Совета директоров не участвует
сведения о независимости члена органа управления	Не является независимым

персональный состав коллегиального органа управления эмитента – Правление

1. Фамилия, имя, отчество	Дорохова Мария Валерьевна
Год рождения	1984
Сведения об образовании	Московский государственный университет путей сообщения, 2006

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2013	2018	ООО «ПСН ПМ»	Директор по аренде
2018	2019	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Правления-Исполнительный директор
2019	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Правления - Заместитель Генерального директора по управлению активами
доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией			Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента			Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента			Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента			Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента			Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента			Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента			Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти			К ответственности не привлекалась (судимости отсутствуют)

сведения о занятии 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)	Указанные должности не занимала

2. Фамилия, имя, отчество	Маринин Артемий Викторович
Год рождения	1983
Сведения об образовании	Московский государственный институт международных отношений, 2005

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2013	2015	ОАО АНК «Башнефть»	Советник Президента
2015	2015	ОАО ВАО «Интурист»	Советник Президента
2015	2016	АО «Московский Бизнес Инкубатор»	Первый заместитель Генерального директора
2016	2017	АО «Лидер-Инвест»	Вице-президент - Член Правления - Руководитель Комплекса девелопмента
2020	наст.вр.	ООО «УК ЛэндПрофит»	Управляющий директор
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Генеральный директор
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по назначениям и вознаграждениям
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по Стратегии
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Член Совета директоров
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Председатель Правления
2020	наст.вр.	АО «МОСДАЧТРЕСТ»	Член Совета директоров
2020	наст.вр.	ООО «УК ЛэндПрофит»	Член Совета директоров

доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)	Указанные должности не занимал

3. Фамилия, имя, отчество	Петухов Александр Викторович

Год рождения	1966
Сведения об образовании	Омская Высшая школа МВД СССР, 1987

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2003	2016	ФСКН РФ	Заместитель начальника Регионального управления
2016	2019	Администрация города Сочи	Директор Департамента по взаимодействию с правоохранительными органами
2019	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Правления-Заместитель Генерального директора по безопасности

доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)	Указанные должности не занимал

4. Фамилия, имя, отчество	Тепляков Евгений Юрьевич
Год рождения	1979
Сведения об образовании	Московский технический университет связи и информатики, 2001; Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, 2012 г.

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2011	2018	ПАО АФК «Система»	Руководитель по корпоративному сопровождению в комплексе корпоративного управления
2018	2019	ПАО АФК «Система»	Директор по корпоративным проектам Департамента корпоративного управления и правовых вопросов
2018	наст.вр.	АО «МОСДАЧТРЕСТ»	член Совета директоров

2019	наст.вр.	ПАО «Интуравтосервис»	Председатель Совета директоров
2019	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Правления – Заместитель Генерального директора по корпоративным и имущественно-правовым вопросам
2020	наст.вр.	ООО «Тандем»	член Совета директоров
2020	наст.вр.	ООО «Ландшафт»	член Совета директоров
2020	наст. вр.	ООО «Лесные активы»	член Совета директоров
доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией			Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента			Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента			Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента			Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента			Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента			Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента			Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти			К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)			Указанные должности не занимал

5. Фамилия, имя, отчество	Терновская Екатерина Алексеевна
Год рождения	1976
Сведения об образовании	Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, 1998

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2013	2020	АО «Бизнес-Недвижимость»	Начальник Управления по работе с персоналом и административным вопросам
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Член Правления-Начальник Управления по работе с персоналом и административным вопросам
доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией			Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента			Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента			Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента			Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента			Не имеет

количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекалась (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)	Указанные должности не занимала

6. Фамилия, имя, отчество	Черкасский Виктор Валерьевич
Год рождения	1976
Сведения об образовании	Новосибирский государственный университет, 1997

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2009	2017	ПАО АФК «Система»	Инвестиционный директор Инвестиционного портфеля
2017	2017	АО «Лидер-Инвест»	Член Правления – Вице-Президент – Руководитель Комплекса стратегического развития
2018	2020	ООО «Компания БКС»	Директор по структурированию сделок с недвижимостью
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Член Правления-Заместитель Генерального директора по стратегическому развитию и инвестициям

доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)

сведения о занятии 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)	Указанные должности не занимал

сведения о единоличном исполнительном органе эмитента: Генеральный директор Эмитента

Фамилия, имя, отчество	Маринин Артемий Викторович
Год рождения	1983
Сведения об образовании	Московский государственный институт международных отношений, 2005

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

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2013	2015	ОАО АНК «Башнефть»	Советник Президента
2015	2015	ОАО ВАО «Интурист»	Советник Президента
2015	2016	АО «Московский Бизнес Инкубатор»	Первый заместитель Генерального директора
2016	2017	АО «Лидер-Инвест»	Вице-президент - Член Правления - Руководитель Комплекса девелопмента
2020	наст.вр.	ООО «УК ЛэндПрофит»	Управляющий директор
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Генеральный директор
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по назначениям и вознаграждениям
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по Стратегии
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Член Совета директоров
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Председатель Правления
2020	наст.вр.	АО «МОСДАЧТРЕСТ»	Член Совета директоров
2020	наст.вр.	ООО «УК ЛэндПрофит»	Член Совета директоров

доля участия такого лица в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии 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)	Указанные должности не занимал

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

сведения по каждому из органов управления эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа управления эмитента, если только таким лицом не является управляющий) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года и последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года и последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

Виды вознаграждения[12], тыс. руб.	**2019 год**	**январь – сентябрь 2020 года**
Совет директоров Эмитента		
Заработная плата членов органов управления, являющихся (являвшихся) работниками эмитента, в том числе работающих (работавших) по совместительству	0	0
Премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа управления	0	0
Иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего периода	1 800	1 800
Размер расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего периода	0	0
ИТОГО	1 800	1 800
Правление Эмитента		
Заработная плата членов органов управления, являющихся (являвшихся) работниками эмитента, в том числе работающих (работавших) по совместительству	79 025	61 613
Премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа управления	0	0
Иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего периода	2 090	7 372
Размер расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего периода	0	0
ИТОГО	81 115	68 985

сведения о принятых уполномоченными органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера такого вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера таких расходов, подлежащих компенсации: Эмитент, его уполномоченные органы управления не принимали решений относительно размера таких вознаграждений, подлежащих выплате, и (или) размера таких расходов, подлежащих компенсации. Выплаты в текущем году в части заработной платы

[12] Суммы указаны включая подоходный налог.

определяются трудовыми соглашениями с членами Совета директоров и Правления, являющихся сотрудниками Эмитента, иные решения и соглашения отсутствуют.

5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля

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

Ревизионная комиссия

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией Общества (далее также – Ревизионная комиссия, Комиссия), которая избирается в составе не менее 3 (трех) членов.

Деятельность Ревизионной комиссии регулируется законодательством Российской Федерации, Уставом Общества и утвержденным в соответствии с ним Положением о Ревизионной комиссии Общества, другими внутренними положениями Общества. На дату утверждения Проспекта в Обществе действует Положение о Ревизионной комиссии Акционерного общества «Бизнес-Недвижимость», утвержденное решением Общего собрания акционеров Общества 20 июля 2015 года.

Руководство деятельностью Комиссии осуществляет Председатель, избираемый на первом заседании Комиссии.

Ревизионная комиссия Общества, являясь постоянно действующим выборным органом, осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, деятельностью органов его управления и должностных лиц (в том числе обособленных подразделений, служб, филиалов и представительств) путем документальных и фактических проверок:

- законности, экономической обоснованности и эффективности (целесообразности) совершенных Обществом в проверяемом периоде хозяйственных и финансовых операций;
- полноты и правильности отражения хозяйственных и финансовых операций в управленческих документах Общества;
- законности, экономической обоснованности и эффективности действий лиц, занимающих долности в органах управления Общества и руководителей его структурных подразделений (служб, филиалов, представительств) на предмет соответстви законодательству Россйиской Федерации, Уставу Общества, утвержденным планам, программам, иным внутренним документам Общества.

Проверки осуществляются Ревизионной комиссией по собственной инициативе, по поручению Общего собрания акционеров, Совета директоров или по требованию акционеров, владеющих в совокупности не менее чем 10% (десятью процентами) голосующих акций Общества. Плановые ревизии проводятся не реже одного раза в год. В ходе проведения проверки члены Ревизионной комиссии вправе требовать от должностных лиц Общества представления всех необходимых документов и личных объяснений. Ревизионная комиссия представляет результаты проверок Общему собранию акционеров и Совету директоров Общества.

Годовой отчет Общества и годовая бухгалтерская отчетность представляется Общему собранию акционеров только с заключением Ревизионной комиссии.

Результаты документальных ревизий и проверок, проводимых Ревизионной комиссией, оформляются актами, подписываемыми Председателем и членами Ревизионной комиссии, проводившими ревизию, и обсуждаются на заседаниях Комиссии. Акты ревизий и проверок, а также заключения Ревизионной комиссии по годовым отчетам и годовой бухгалтерской отчетности Общества представляются Совету директоров.

В случае необходимости Ревизионная комиссия вправе привлекать к работе экспертов и независимые аудиторские фирмы на договорной основе. Дополнительные расходы в этом случае должны быть одобрены Советом директоров. Смета расходов Комиссии должна быть согласована с Советом директоров. Ревизионная комиссия вправе привлекать к своей работе сотрудников Общества, не нарушая нормального производственного процесса Общества.

Уставом Общества (п.39.10) предусмотрено, что в компетенцию Ревизионной комиссии входит:

(1) проведение документальных проверок финансово-хозяйственной деятельности Общества (сплошной проверкой или выборочно), его торговых, расчетных, валютных и других операций;

(2) проверка выполнения установленных смет, нормативов и лимитов;

(3) проверка своевременности и правильности платежей, осуществляемых поставщикам продукции и услуг, платежей в бюджет, начисления и выплат дивидендов, исполнения прочих обязательств;

(4) проверка соблюдения Обществом и его органами управления нормативно-правовых актов, а также решений Общего собрания акционеров и Совета директоров;

(5) проверка достоверности оперативного, бухгалтерского и статистического учета и отчетности в Обществе;

(6) проверка состояния кассы и имущества Общества;

(7) проверка соблюдения правил ведения делопроизводства и хранения финансовой документации;

(8) проверка выполнения рекомендаций по результатам предыдущих ревизий и проверок.

В соответствии с Положением о Ревизионной комиссии Акционерного общества «Бизнес-Недвижимость», действующего на дату утверждения Проспекта, Ревизионная комиссия в пределах своей компетенции, определенной действующим законодательством и Уставом Общества:

а) осуществляет плановую документальну проверку финансов-хозяйственной деятельности Общества по итогам деятельности за год, а также внеплановые документальные проверки по своей инициативе, решению (поручению) Общего собрания акционеров, Совета директоров Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества;

б) по итогам проверок составляет заключение, в котором (в зависимости от предмета проверки) содержатся: информация о фактах нарушения Обществом:

- правовых актов Российской Федерации, установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, утвержденных внутренних документов Общества, бюджетов, смет, планов, программ и т.п.;
- подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Общества, годовой бухгалтерской отчетности, финансовых отчетах и иных финансовых документах Общества;
- оценка целесообразности и эффективности совершенных Обществом финансово-хозяйственных операций;
- предложения по совершенствованию систем управления финансово-хозяйственной деятельностью Общества и внутреннего контроля;
- предложения по осуществлению мероприятий, способствующих улучшению финансово-экономического состояния Общества;

в) предъявляет требование о созыве Совета директоров Общества;

г) предъявляет требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров Общества;

д) реализует право обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное общее собрание акционеров, если в течение установленного Федеральным законом «Об акционерных обществах» срока Советом директоров Общества не принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или прнято решение об отказе в его созыве по инициативе Ревизонной комиссии;

е) избирает Председателя и секретаря Ревизионной комиссии Общества;

ж) разрабатывает и утверждает план своей работы на период до Годового общего собрания акционеров;

з) самостоятельно определяет порядок и формы проведения плановых и внеплановых проверок (ревизий) и подготовки заключения по результатам проверок;

и) осуществляет контроль за устранением вскрытых в результате проверок недостатков и нарушений, выполнением рекомендаций Ревизионной комиссии и плана мероприятий по устранению недостатков и нарушений;

к) принимает решения о проведении внеплановых проверок по инициативе исполнительных органов управлени Общества.

Члены Ревизионной комиссии имеют право участвовать в заседаниях Совета директоров с правом совещательного голоса.

Члены Ревизионной комиссии несут ответственность за недобросовестное выполнение возложенных на них обязанностей в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

Члены Ревизионной комиссии несут имущественную ответственность перед Обществом за ущерб, причиненный в результате разглашения ими сведений, составляющих предмет коммерческой тайны Общества.

Дополнительные требования, касающиеся порядка организации работы Ревизионной комиссии, устанавливаются Положением о Ревизионной комиссии Общества.

Аудитор

Для проверки и подтверждения годовой финансовой отчетности Общества Общее собрание акционеров ежегодно утверждает Аудитора Общества, не связанного имущественными интересами с Обществом или его акционеров.

Помимо проведения ежегодной аудиторской проверки, предусмотренной законодательством РФ, в любое время по требованию акционеров Общества, владеющих в совокупности не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Общества, может проводиться дополнительная аудиторская проверка Общества, аудиторской организацией по выбору этих акционеров. Такая дополнительная проверка должна происходить за счет запросившего ее акционера (акционеров). Должностные лица Общества должны обеспечить соответствующей аудиторской организации свободный доступ к бухгалтерской отчетности Общества и иным документам, необходимым для осуществления такой аудиторской проверки.

сведения об организации системы управления рисками и внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (внутреннего аудита):

Система управление рисками и внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью в Обществе организована в соответствии с утвержденными и действующими на дату утверждения Проспекта внутренними положениями Общества:

Управление рисками и возможностями направлено на обеспечение разумной гарантии достижения стратегических целей и поддержание уровня риска Общества в пределах, приемлемых для акционеров и менеджмента Общества.

В задачи управления рисками и возможностями входит построение и поддержание на ежеквартальной основе эффективной системы:

(i) выявления, систематической оценки и анализа рисков Эмитента;

(ii) обязательного учета существенных рисков при принятии управленческих решений;

(iii) распределения ответственности за управление рисками;

(iv) разработки планов мероприятий по реагированию на существенные риски и контроля их исполнения;

(v) мониторинга рисков и эффективности управления ими;

(vi) определение и анализ потенциальных возможностей Эмтента при поддержании приемлемого для акционеров и менеджмента уровня риска;

(vii) представления отчетности по рискам и возможностям Эмитента;

(viii) накопления знаний в области управления рисками и возможностями.

В процессе управления рисками и возможностями Общества применяется системный подход к управлению всеми типами рисков, присущих бизнесу компании. Комплексом финансов Общества (поддерживается межфункциональное взаимодействие и координация деятельности подразделений Общества по управлению рисками и возможностями вне рамок их специализаций, а также учет взаимного влияния рисков разных

подразделений Эмитента. Обеспечивается единый канал информирования менеджмента и акционеров Общества по всему спектру рисков и возможностей для гарантирования полноты, качества и сопоставимости предоставляемой информации для каждого из уровней принятия решения.

Эмитентом используются следующие методы управления рисками:

(i) Уклонение от риска – уклонение / избегание риска, подразумевающее отказ от совершения тех или иных действий, характеризующихся высоким риском. Уклонение от риска используется в одном из трех случаев: (1) стоимость воздействия на риск сравнима с потерями от его реализации, (2) воздействие на риск не приведет к его снижению до приемлемого уровня, (3) риск невозможно или неэффективно передать третьей стороне.

(ii) Сокращение риска – контроль и предупреждение риска через активное воздействие на него со стороны компании. Проводимые мероприятия должны быть направлены на превентивное снижение до приемлемого уровня вероятности наступления рискового события и/или уменьшения потенциального ущерба от его наступления, соответствующего риск-аппетиту Эмитента. Сокращение риска является приоритетным направлением работы Общества в области управления рисками.

(iii) Принятие риска - принятие риска без воздействия на него возможно только в тех случаях, когда-либо уровень риска находится на приемлемом для Эмитента уровне, либо воздействие на этот риск невозможно или экономически неэффективно.

(iv) Передача риска - передача риска осуществляется в случаях, когда воздействие на него со стороны Общества невозможно или экономически не оправдано, а уровень риска превышает допустимый для компании уровень. Передача риска осуществляется при помощи страхования, хеджирования, передачи функций на аутсорсинг и т.д.

В Обществе организована и функционирует система страхования, которая обеспечивает достижение Эмитентом стратегических целей, защиту прав акционеров, а также создание дополнительных гарантий для инвесторов. Ключевыми задачами организации процесса страхования в Эмитенте являются формирование и поддержание эффективной и экономически обоснованной системы страхования. Страхование осуществляется Эмитентом по следующим направлениям:

- страхование гражданской ответственности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты
  (страхование осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона № 116-ФЗ от 21.07.1997 «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»);
- страхование персонала
  (добровольное медицинское страхование, страхование от несчастных случаев и болезней, страхование выезжающих за рубеж и путешествующих по территории Российской Федерации);
- страхование средств наземного транспорта
  (обязательное страхование автогражданской ответственности (ОСАГО), добровольное страхование автогражданской ответственности (ГО), КАСКО);
- страхование от несчастных случаев в связи с ДТП;
- страхование ответственности застройщика по договорам долевого участия в строительстве.

информация о наличии комитета по аудиту совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, его функциях, персональном и количественном составе: в составе Совета директоров Общества сформирован Комитет по аудиту и финансам.

Функции Содействие и контроль за процессами составления и аудита финансовой отчетности Общества:

а) Предварительное рассмотрение промежуточной и годовой финансовой отчетности Общества, а также соответствующих документов и приложений к ней.

б) Анализ годовой и промежуточной финансовой отчетности с целью определения ее полноты, непротиворечивости информации и представления обоснованной и ясной картины деятельности АО «Бизнес-Недвижимость».

в) Анализ учетной политики Общества, включая анализ отражения в отчетности сложных и нетипичных операций, сделок со связанными сторонами и операций, для учета которых требуется выработка оценок и/или

значительная доля субъективности при применении соответствующих общепринятых стандартов бухгалтерского учета.

г) Оценка результатов аудита и аудиторского заключения, включая анализ трудностей, возникших при проведении аудита, замечаний аудитора, правомерности корректировок, сделанных по результатам внешнего аудита, анализ соблюдения требований действующего законодательства и стандартов аудита.

Содействие организации взаимодействия с аудиторами Общества:

а) Анализ и оценка работы внешних аудиторов, предоставление рекомендаций Совету директоров относительно выбора, повторного назначения внешних аудиторов, или отказа от их услуг.

б) Оценка объема аудиторских процедур и методов проведения проверки, предложенных внешними аудиторами.

в) Подтверждение независимости внешних аудиторов путем получения от аудиторов заявлений, касающихся взаимоотношений между аудиторами и Обществом.

г) Рассмотрение основных замечаний внешних аудиторов и соответствующих ответов менеджмента Общества.

д) Регулярный анализ устранения замечаний аудиторов менеджментом Общества.

е) Предварительное утверждение аудиторских и сопутствующих аудиту услуг. Предварительное утверждение сопутствующих аудиту услуг аудитора не обязательно в случае если совокупная

стоимость всех сопутствующих аудиту услуг, составляет не более 5 (пять) % от общего размера вознаграждения, выплаченного Обществом внешнему аудитору в течение того финансового года, в котором предоставляются сопутствующие аудиту услуги.

Содействие развитию функции внутреннего аудита и контроль результатов его деятельности:

а) Анализ адекватности и эффективности системы внутреннего аудита Общества.

б) Оценка деятельности внутренних аудиторов.

в) Утверждение плана внутреннего аудита и вынесение рекомендаций относительно соответствующего бюджета.

г) Рассмотрение результатов проверок внутренних аудиторов.

д) Регулярный анализ устранения замечаний внутренних аудиторов менеджментом Общества.

е) Согласование кандидатуры на замещение должности руководителя подразделения, ответственного за организацию внутреннего аудита, а также ежегодное одобрение его КПЭ для последующего вынесения на рассмотрение Комитета по назначениям, вознаграждениям и корпоративному управлению Совета директоров Общества.

Оценка системы управления рисками и соблюдения применимых законодательных требований в области финансовой отчетности, аудита и планирования:

а) Анализ адекватности и эффективности системы управления рисками, связанными с финансово-хозяйственной деятельностью АО «Бизнес-Недвижимость», включая процедуры идентификации, оценки, митигации и контроля рисков.

б) Анализ эффективности системы контроля за соблюдением требований законодательства и прочих нормативных актов в области финансовой отчетности, аудита и планирования.

в) Оценка системы внутреннего контроля и системы управления рисками, а также подготовка предложений по их совершенствованию.

г) Анализ замечаний, подготовленных по результатам проверок регулирующих органов.

д) Рассмотрение обращений (в том числе анонимных) сотрудников Общества и иных заинтересованных лиц относительно возможных недостатков в области финансовой отчетности, финансового планирования и внутреннего аудита Общества.

Содействие бюджетному процессу и финансовому моделированию Общества:

а) Предварительное рассмотрение проекта бюджета и предварительное его одобрение перед вынесением на рассмотрение Совета директоров Общества.

б) Ежеквартальное рассмотрение итогов исполнения бюджета и оценка хода его исполнения.

в) Мониторинг эффективности принятого в Обществе бюджетного процесса и рассмотрение предложений по его усовершенствованию.

г) Предварительное рассмотрение финансовой модели Общества.

д) Мониторинг эффективности применяемых в Обществе методов финансового моделирования.

Оценка сделок, в совершении которых имеется заинтересованность и крупных сделок,

а) Предварительное одобрение денежной оценки сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, перед их вынесением на утверждение Совета директоров Общества.

б) Предварительное одобрение денежной оценки крупных сделок перед их вынесением на утверждение Совета директоров Общества.

Функции в области этики и контроля:

а) предварительное рассмотрение функциональных стратегий Общества в области безопасности и внутреннего контроля, анализ итогов реализации данных стратегий;

б) анализ адекватности и эффективности системы безопасности и внутреннего контроля Общества, включая системы информационной безопасности;

в) рассмотрение результатов комплексных проверок Общества и компаний группы службой безопасности и внутреннего контроля;

г) рассмотрение случаев мошенничества и существенных нарушений применимого законодательства в группе компаний «Бизнес-Недвижимость»;

д) мониторинг соблюдения требований Кодекса этики Общества;

е) рассмотрение плана устранения нарушений, выявленных службой безопасности и внутреннего контроля Общества, и контроль за его выполнением;

ж) содействие функционированию системы по противодействию коррупции в Обществе и компаниях группы «Бизнес-Недвижимость»;

з) участие в разработке и предварительное утверждение планов мероприятий в соответствии с применимым законодательством в области противодействия коррупции;

и) по предложению Генерального директора Общества предварительное согласование кандидатур на замещение должностей руководителей (i)подразделения, ответственного за функцию обеспечения безопасности, и (ii)подразделения, ответственного за организацию внутреннего контроля, а также ежегодное одобрение их КПЭ для последующего вынесения на рассмотрение Комитета по назначениям, вознаграждениям и корпоративному управлению Совета директоров Общества.

Содействие в привлечении внешнего заемного финансирования:

а) участие совместно с менеджментом Общества в переговорах с Банками и иными кредитными организациями о привлечении внешнего заемного финансирования.

б) предварительное рассмотрение и оценка условий заемного финансирования.

Количество членов Комитента по аудиту и финансам – 4 (четыре) человека

Персональный состав: Смирнов Андрей Геннадьевич (Председатель), Погодин Сергей Константинович, Казаков Егор Олегович, Самсонов Степан Николаевич.

информация о наличии отдельного структурного подразделения (подразделений) эмитента по управлению рисками и внутреннему контролю (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа (структурного подразделения), осуществляющего внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), его задачах и функциях:

Внутренний контроль является функцией, независимой от менеджмента Общества и предоставляющей Совету директоров АО «Бизнес-Недвижимость» независимые и объективные гарантии и консультации, направленные на повышение стоимости и совершенствование деятельности Общества. Внутренний контроль осуществляется путем проведения независимых проверок и контрольных мероприятий, на основании которых оценивается надежность, а затем предоставляются рекомендации по повышению эффективности систем управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления.

Задачами внутреннего контроля в Обществе являются:

- обеспечение защиты законных интересов всех акционеров Общества;
- повышение эффективности систем внутреннего контроля, управления рисками и корпоративного управления Общества;
- предоставление руководству и акционерам Общества объективной информации о наличии и вероятности наступления рисков и угроз;
- повышение уровня информированности руководства и акционеров Общества о результатах деятельности дочерних и зависимых компаний Общества;
- контроль выполнения целей, устанавливаемых Советом директоров АО «Бизнес-Недвижимость» для Общества и дочерних и зависимых компаний Общества.

К функциям внутреннего контроля относятся:

(1) проведение проверок

Проведение независимых проверок отдельных операций, процессов и подразделений, а также выработка рекомендаций, направленных на исправление выявленных недостатков и контроль за исправлением таких недостатков:

- операционный контроль

  (проверки, направленные на оценку операционной эффективности контрольных процедур, проводимые с целью повышения экономической эффективности бизнес-процессов Общества, а также с целью предотвращения возможных случаев мошенничества)

- финансовый контроль

  (проверки, направленные на оценку дизайна и операционной эффективности контрольных процедур, проводимые с целью предоставления акционерам и руководству Общества разумных гарантий эффективности внутреннего контроля в части подготовки достоверной финансовой отчетности, а также с целью предотвращения возможных случаев мошенничества с финансовой отчетностью)

(2) контрольная функция

- сопровождение проектов и контроль за инвестиционной деятельностью

  (экспертиза и оценка материалов инвестиционных проектов на соответствие действующим нормативным документам, контроль исполнительской дисциплины выполнения программ реализации проектов, проведение планового и внепланового мониторинга выполнения показателей проектов)

- Администрирование Программы оповещения о недостатках «Единая горячая линия» («Горячая линия»)

  (администрирование и обеспечение бесперебойного функционирования программы оповещения о недостатках «Единая горячая линия»)

  (проведение проверок, поступающих на «Единую горячую линию» сообщений, в соответствии с компетенциями СВК и условиями, установленными Кодексом «Внутренний контроль» или другими внутренними нормативными документами Общества)

- администрирование и проведение этической аттестации

  (обработка и анализ заполняемых работниками Общества деклараций по «Этике и конфликту интересов» и подготовка отчета для представления Генеральному директору АО «Бизнес-Недвижимость» и Совету директоров АО «Бизнес-Недвижимость»)

Функции внутреннего контроля в Обществе реализуются Службой внутреннего контроля АО «Бизнес-Недвижимость» (далее по тексту настоящего пункта – «СВК»), задачи и функции которой также описаны в следующем разделе настоящего пункта.

информация о наличии у эмитента отдельного структурного подразделения (службы) внутреннего аудита, его задачах и функциях: Функции внутреннего контроля в Обществе реализуются службой внутреннего контроля АО «Бизнес-Недвижимость» (далее по тексту настоящего пункта – «СВК»), которая представлена в Эмитенте Департаментом внутреннего контроля и аудита. Функциональная независимость СВК от менеджмента Общества является необходимым условием для выполнения службой своих обязанностей и предпосылкой объективности суждений.

К задачам Службы внутреннего контроля относятся:

- обеспечение защиты законных интересов всех акционеров Общества;
- повышение эффективности систем внутреннего контроля, управления рисками и корпоративного управления Общества;
- предоставление руководству и акционерам Общества объективной информации о наличии и вероятности наступления рисков и угроз;
- повышение уровня информированности руководства и акционеров Общества о результатах деятельности дочерних и зависимых компаний Общества;
- контроль выполнения целей, устанавливаемых Советом директоров АО «Бизнес-Недвижимость» для Общества и дочерних и зависимых компаний Общества.

К функциям Службы внутреннего контроля относятся:

Проведение проверок:

- Проведение независимых проверок отдельных операций, процессов и подразделений, а также выработка рекомендаций, направленных на исправление выявленных недостатков и контроль за исправлением таких недостатков:

Операционный контроль:

- Проверки, направленные на оценку операционной эффективности контрольных процедур, проводимые с целью повышения экономической эффективности бизнес-процессов Общества, а также с целью предотвращения возможных случаев мошенничества.

Финансовый контроль:

- Проверки, направленные на оценку дизайна и операционной эффективности контрольных процедур, проводимые с целью предоставления акционерам и руководству Общества разумных гарантий эффективности внутреннего контроля в части подготовки достоверной финансовой отчетности, а также с целью предотвращения возможных случаев мошенничества с финансовой отчетностью.

Контрольная функция:

- Сопровождение проектов и контроль за инвестиционной деятельностью:
  - Экспертиза и оценка материалов инвестиционных проектов на соответствие действующим нормативным документам, контроль исполнительской дисциплины выполнения программ реализации проектов, проведение планового и внепланового мониторинга выполнения показателей проектов.
- Администрирование Программы оповещения о недостатках «Единая горячая линия» («Горячая линия»):
  - Администрирование и обеспечение бесперебойного функционирования Программы оповещения о недостатках «Единая горячая линия»;
  - Проведение проверок, поступающих на «Единую горячую линию» Сообщений, в соответствии с компетенциями СВК и условиями, установленными настоящим Кодексом или другими внутренними нормативными документами Общества.

- Администрирование и проведение этической аттестации:
  - Обработка и анализ заполняемых Работниками Общества Деклараций по «Этике и конфликту интересов» и подготовка отчета для представления Генеральному директору АО «Бизнес-Недвижимость» и Совету директоров АО «Бизнес-Недвижимость».

Непосредственное руководство СВК осуществляет Руководитель СВК, подчиняющийся Генеральному директору Общества (административно) и Совету директоров Общества (функционально). Кандидатура руководителя СВК утверждается Советом директоров Общества, а также предварительно согласовывается Комитетом по аудиту и финансам Совета директоров Общества.

В рамках осуществления своей деятельности работники СВК в пределах полномочий, установленных руководителем СВК, могут запрашивать любую информацию, необходимую для выполнения своих функций, в письменном виде, в том числе по электронной почте, у руководителей структурных подразделений и работников Общества и дочерних и зависимых компаний Общества.

сведения о политике эмитента в области управления рисками и внутреннего контроля, а также о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации: Политика Эмитента в области управления рисками и внутреннего контроля формируется и осуществляется в соответствии с действующими в Обществе положениями:

- Кодекс «Риски», утвержденный Приказом Генерального директора АО «Бизнес-Недвижимость» от 31 марта 2017 года №07-10/23;
- Кодекс «Внутренний контроль», утвержденный решением Совета директоров АО «Бизнес-Недвижимость» от 16 июня 2017 года (Протокол от 16 июня 2017 года № 14/17);
- Положение о Комитете по аудиту и финансам Совета директоров АО «Бизнес-Недвижимость» Утвержденное решением Совета директоров АО «Бизнес-Недвижимость» 06.03.2018г (Протокол №03/18 от 06.03.2018г.);
- Регламент раскрытия информации и соблюдения связанных требований законодательства, регуляторами рынка ценных бумаг в АО «Бизнес - Недвижимость», утвержденный Приказом Генерального директора от 06 августа 2020 года № 07-10/33 (в том числе устанавливает правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации).

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

информация о персональном составе ревизионной комиссии:

Ревизионная комиссия (Председатель комиссии на дату утверждения Проспекта не назначен):

1. Фамилия, имя, отчество	**Аношин Глеб Вячеславович**
Год рождения	1983
Сведения об образовании	Высшее, Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, 2006 год

все должности, занимаемые членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Полное или сокращенное фирменное наименование организации	Наименование должности
2013	2016	ОАО «Михайловский ГОК»	Начальник службы внутреннего аудита
2016	2017	ПАО «Михайловский ГОК»	Начальник управления аудита
2016	наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Член Ревизионной комиссии
2017	2018	АО «Биннофарм»	Директор по внутреннему контролю и аудиту
2018	2020	АО «Бизнес-Недвижимость»	Директор департамента внутреннего контроля и аудита

доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг и (или) уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью 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)	Указанные должности не занимал

2. Фамилия, имя, отчество	**Смирнов Андрей Геннадьевич**
Год рождения	1975
Сведения об образовании	Высшее, Финансовая академия при Правительстве РФ, 1998

все должности, занимаемые членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2014	2016	ГПБ (ОАО)	Заместитель начальника Департамента внутреннего контроля
2016	наст. вр.	ПАО АФК «Система»	Директор по сопровождению проектов Службы внутреннего аудита
2020	наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Председатель Комитета по аудиту и финансам Совета директоров
2020	наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Член Ревизионной комиссии

доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет

количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли, принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг и (или) уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью 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)	Указанные должности не занимал

3. Фамилия, имя, отчество		**Финогенов Дмитрий Викторович**	
Год рождения		1986	
Сведения об образовании		Высшее, МГУПП, Институт технологии и производственного менеджмента, 2008; МГУПП, Институт экономики и предпринимательства, 2009	
все должности, занимаемые членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:			
Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2013	2019	АО «Новый Поток» (АО «Ойл Ассетс Менеджмент»)	Ведущий специалист/ Главный специалист/ Заместитель начальника отдела/ Начальник отдела
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Заместитель директора Департамента внутреннего контроля и аудита
2020	наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Ревизионной комиссии
доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией			Не имеет
доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента			Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента			Опционов не имеет
доли участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента			Не имеет
доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента			Не имеет

количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг и (или) уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью 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)	Указанные должности не занимал

информация об иных органах эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью:
Отдельными структурными подразделениями по управлению рисками и внутреннему контролю и аудиту, осуществляющими внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента являются Комитет по аудиту и финансам Совета директоров Эмитента и Департамент внутреннего контроля и аудита.

Комитет по аудиту и финансам Совета директоров Эмитента:

1. Фамилия, имя, отчество	**Казаков Егор Олегович**
Год рождения	1982
Сведения об образовании	МГУ им. М.В. Ломоносова, 2006

все должности, занимаемые членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2007	наст.вр.	ПАО АФК «Система»	Управляющий директор по портфельной стратегии
2017	2017	ООО «Система-БиоТех»	член Совета директоров
2018	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по Стратегии
2018	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по аудиту и финансам
2019	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Совета директоров
2020	наст.вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по назначениям и вознаграждениям

доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли, принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате	Опционов не имеет

осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	
характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг и (или) уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью 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)	Указанные должности не занимал

2. Фамилия, имя, отчество	**Самсонов Степан Николаевич**
Год рождения	28.08.1985
Сведения об образовании	Высшее, МГИМО (У) МИД РФ, 2008

все должности, занимаемые членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2007	2015	ЗАО КБ Ситибанк	Вице-Президент
2015	Наст. вр.	ПАО АФК «Система»	Инвестиционный директор
2020	наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по аудиту и финансам
2020	наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по Стратегии

доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли, принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг и	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)

(или) уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти	
сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью 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)	Указанные должности не занимал

3. Фамилия, имя, отчество	**Смирнов Андрей Геннадьевич**
Год рождения	1975
Сведения об образовании	Высшее, Финансовая академия при Правительстве РФ, 1998

все должности, занимаемые членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2014	2016	ГПБ (ОАО)	Заместитель начальника Департамента внутреннего контроля
2016	наст. вр.	ПАО АФК «Система»	Директор по сопровождению проектов Службы внутреннего аудита
2020	наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Председатель Комитета по аудиту и финансам Совета директоров
2020	наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Член Ревизионной комиссии

доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли, принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг и (или) уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью 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)	Указанные должности не занимал

4. Фамилия, имя, отчество	**Погодин Сергей Константинович**
Год рождения	15.02.1980 г.
Сведения об образовании	Высшее, Государственный университет – Высшая школа экономики, 2003, магистр экономики по направлению «Экономика»

все должности, занимаемые членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2014	2016	ООО «Коммандит Сервис»	Финансовый директор
2016	2017	АО «Ситроникс»	Финансовый контролер
2017	2018	ООО «ТД Дельта»	Финансовый контролер
2018	наст. вр.	ПАО АФК «Система»	Директор по планированию
2019	наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	член Комитета по аудиту и финансам
2020	наст. вр	АО «Бизнес-Недвижимость»	Член Комитета по Стратегии
2020	наст.вр.	АО «МОСДАЧТРЕСТ»	Член Совета директоров

доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли, принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг и (или) уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью 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)	Указанные должности не занимал

Департамент внутреннего контроля и аудита:

Сведения о руководителе Департамента внутреннего контроля и аудита Эмитента:

Фамилия, имя, отчество	Гамзатов Гамид Тейибович
Год рождения	1987 г.
Сведения об образовании	Высшее, Дагестанский государственный технический университет, 2009. Московская государственная юридическая академия, 2011

все должности, занимаемые членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		**Полное или сокращенное фирменное наименование организации**	**Наименование должности**
2014	2015	ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»	Старший консультант Отдела по предоставлению услуг в области бизнес-рисков Департамента бизнес-консультирования
2015	2018	ООО «Форд Соллерс Холдинг»	Финансовый аналитик Департамента финансов
2018	2020	АО «РТИ»	Начальник отдела внутреннего контроля ДВКиА
2020	2021	АО «Элемент»	Руководитель операционных аудитов ДВКиА
2021	Наст. вр.	АО «Бизнес-Недвижимость»	Директор Департамента внутреннего контроля и аудита

доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией	Не имеет
доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента	Не имеет
количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента	Опционов не имеет
доли участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента	Не имеет
доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента	Не имеет
количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента	Опционов не имеет
характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа эмитента	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг и (или) уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью 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)	Указанные должности не занимал

5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

сведения по каждому органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) ревизора эмитента) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату

членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года и последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года и последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

Виды вознаграждения[13], тыс. руб.	2019 год	январь - сентябрь 2020 года
Ревизионная комиссия эмитента		
Заработная плата членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству	0	0
Премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0	0
Иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего периода	0	0
Размер расходов, связанных с исполнением функций членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего периода	0	0
Итого	0	0
Комитет по аудиту и финансам Совета директоров эмитента		
Заработная плата членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству	0	0
Премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0	0
Иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего периода	0	0
Размер расходов, связанных с исполнением функций членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего периода	0	0
Итого	0	0
Департамент внутреннего контроля и аудита		
Заработная плата членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству	11 673	13 863
Премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0	0
Иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего периода	0	0
Размер расходов, связанных с исполнением функций членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего периода	0	0
Итого	11 673	13 863

сведения о принятых уполномоченными органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера такого вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера таких расходов, подлежащих компенсации: Эмитент, его уполномоченные органы управления не принимали решения относительно размера такого вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера таких расходов, подлежащих компенсации. Выплаты в текущем году в части заработной платы

[13] Суммы указаны с подоходным налогом

определяются трудовыми соглашениями с членами Ревизионной комиссии и Департамента внутреннего контроля и аудита, Комитета по аудиту и финансам, являющихся сотрудниками Эмитента, иные решения и соглашения отсутствуют.

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

средняя численность работников (сотрудников) эмитента, включая работников (сотрудников), работающих в его филиалах и представительствах, а также размер начисленной заработной платы и выплат социального характера за пять последних завершенных отчетных лет:

Наименование показателя	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
Средняя численность работников, чел.	123	188	214	84	89
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период, тыс. руб.	221 797	291 300	382 862	266 002	232 118
Выплаты социального характера работников за отчетный период, тыс. руб.	2 222	4 477	28 642	7 003	7 343

Изменение численности сотрудников (работников) Эмитента за раскрываемый период является для Эмитента несущественным, в связи с чем информация о факторах, которые, по мнению Эмитента, послужили причиной для таких изменений, а также о последствиях таких изменений для финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, не раскрывается.

сведения о ключевых сотрудниках эмитента, которые оказывают существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность эмитента и входят в состав сотрудников (работников) эмитента: информация обо всех ключевых сотрудниках Эмитента представлена в п.5.2 Проспекта.

За время существования Эмитента и до даты утверждения Проспекта сотрудниками (работниками) Эмитента не создавался профсоюзный орган.

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

Любые соглашения или обязательства Эмитента, касающиеся возможности участия сотрудников (работников) Эмитента в его уставном капитале, не имеют места.

Опционы Эмитента и возможность их предоставления сотрудникам (работникам) Эмитента отсутствуют.

Раздел 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 участников эмитента на дату утверждения проспекта ценных бумаг: 3 (Три).

общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату утверждения проспекта ценных бумаг: 3 (Три).

общее количество номинальных держателей акций эмитента, в случае если в состав лиц, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента, входят номинальные держатели акций эмитента: 0 (Ноль).

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): Общее количество лиц, включенных в составленный на «27» декабря 2020 года список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям Эмитента, составило – 3 (Три). Привилегированные именные акции у Эмитента отсутствуют.

информация о количестве собственных акций, находящихся на балансе эмитента на дату окончания отчетного квартала, отдельно по каждой категории (типу) акций: 0 шт.

информация о количестве акций эмитента, принадлежащих подконтрольным ему организациям, отдельно по каждой категории (типу) акций: 0 шт.

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

лица, входящие в состав участников (акционеров) эмитента и владеющие не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами обыкновенных акций эмитента:

Полное фирменное наименование акционера	**Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система»**	
сокращенное фирменное наименование	ПАО АФК «Система»	
место нахождения	125009, город Москва, улица Моховая, 13, стр. 1	
ИНН (если применимо)	7703104630	
ОГРН (если применимо)	1027700003891	
размер доли участника (акционера) эмитента в уставном капитале эмитента		96,0491%
размер доли принадлежащих участнику (акционера) эмитента обыкновенных акций эмитента		96,0491%

сведения о контролирующих данного акционера эмитента лицах:

фамилия, имя, отчество контролирующего лица	**Евтушенков Владимир Петрович**
вид контроля, под которым находится участник (акционер) эмитента по отношению к контролирующему его лицу	Прямой контроль
основание, в силу которого лицо, контролирующее участника (акционера) эмитента, осуществляет такой контроль	Доля участия контролирующего лица в уставном капитале акционера Эмитента составляет более 50%.
признак осуществления лицом, контролирующим участника (акционера) эмитента, такого контроля	Право распоряжаться более 50 процентами голосов в высшем органе управления акционера Эмитента

последовательно все подконтрольные лицу, контролирующему участника (акционера) эмитента, организации, через которых лицо, контролирующее участника (акционера) эмитента, осуществляет косвенный контроль	Для прямого контроля не указывается
иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют.

размер доли такого лица в уставном капитале участника (акционера) эмитента	59,2105%
размер доли принадлежащих ему обыкновенных акций участника (акционера) эмитента	59,2105%
размер доли такого лица в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли принадлежащих ему обыкновенных акций эмитента	Не имеет

сведения о номинальных держателях, на имя которых в реестре акционеров эмитента зарегистрированы акции эмитента, составляющие не менее чем пять процентов уставного капитала или не менее чем пять процентов обыкновенных акций: номинальные держатели отсутствуют.

6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ("золотой акции")

сведения о доле государства, муниципального образования в уставном капитале эмитента и специальных правах:

размер доли уставного капитала эмитента, находящейся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности: отсутствует.

полное фирменное наименование (для юридического лица - коммерческой организации) или наименование (для юридического лица - некоммерческой организации), место нахождения либо фамилия, имя, отчество (если имеется) (для физического лица) управляющего государственным, муниципальным пакетом акций, а также лица, которое от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования осуществляет функции участника (акционера) эмитента: отсутствует.

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"): отсутствует.

6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента

Ограничения количества акций, принадлежащих одному акционеру, и (или) их суммарной номинальной стоимости, и (или) максимального числа голосов, предоставляемых одному акционеру, установленные уставом эмитента, являющегося акционерным обществом: такие ограничения отсутствуют.

ограничения, установленные законодательством Российской Федерации или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации на долю участия иностранных лиц в уставном капитале эмитента: такие ограничения отсутствуют.

иные ограничения, связанные с участием в уставном капитале эмитента: отсутствуют.

6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия участников (акционеров) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций

составы участников (акционеров) эмитента, владевших не менее чем пятью процентами уставного капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее чем

пятью процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату составления списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании участников (акционеров) эмитента, проведенном за пять последних завершенных отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний:

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании участников эмитента	Сведения об участниках эмитента, владевших не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее пятью процентами обыкновенных акций эмитента		
	полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) юридического лица или фамилия, имя, отчество (если имеется) физического лица	доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % от обыкновенных акций	доля лица в уставном капитале эмитента, % от уставного капитала
08.06.2015 г., 22.06.2015 г., 11.11.2015 г., 11.01.2016 г., 08.02.2016 г.	Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система», ОГРН 1027700003891, ИНН 7703104630, 125009, город Москва, улица Моховая, 13, стр. 1)[14]	97,316%	97,316%
26.05.2017 г.	Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система», ОГРН 1027700003891, ИНН 7703104630, 125009, город Москва, улица Моховая, 13, стр. 1)	99,938%	99,938%
30.10.2017 г., 18.12.2017 г.	Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система», ОГРН 1027700003891, ИНН 7703104630, 125009, город Москва, улица Моховая, 13, стр. 1)	95,997%	95,997%
18.04.2018 г.	Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система», ОГРН 1027700003891, ИНН 7703104630, 125009, город Москва, улица Моховая, 13, стр. 1)	95,0561%	95,0561%
28.10.2019 г., 23.05.2019 г., 27.01.2020 г.	Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система», ОГРН 1027700003891, ИНН 7703104630, 125009, город Москва, улица Моховая, 13, стр. 1)	95,997%	95,997%
08.09.2020 г., 24.11.2020 г.	Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система», ОГРН 1027700003891, ИНН 7703104630, 125009, город Москва, улица Моховая, 13, стр. 1)	96,0491%	96,0491%

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

сведения о количестве и объеме в денежном выражении совершенных эмитентом сделок, признаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, по итогам каждого завершенного отчетного года за пять последних завершенных отчетных лет:

Наименование показателя	Значение показателя за соответствующие отчетные периоды				
	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
Общее количество и общий объем в денежном выражении совершенных эмитентом за	14 шт./ 11 082 920 тыс. руб.	9 шт./ 4 646 920 тыс. руб.	14 шт./ 4 582 160 тыс. руб.	18 шт./ 11 134 159 тыс. руб..	22 шт./ 34 308 603 тыс. руб.

[14] Ранее и далее по тексту Проспекта указаны наименования компании, действующие на дату утверждения Проспекта. До 11 июля 2016 года полное наименование компании было Открытое акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система», сокращенное - ОАО АФК «Система».

отчетный период сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, штук / тыс. руб.					
Количество и объем в денежном выражении совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имелась заинтересованность и в отношении которых общим собранием участников (акционеров) эмитента были приняты решения о согласии на их совершение или об их последующем одобрении, штук / тыс. руб.	2 шт./ 9 426 821 тыс. руб.	0 шт./ 0 тыс. руб.	0 шт./ 0 тыс. руб.	0 шт./ 0 тыс. руб.	0 шт./ 0 тыс. руб.
Количество и объем в денежном выражении совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имелась заинтересованность и в отношении которых советом директоров (наблюдательным советом) эмитента были приняты решения о согласии на их совершение или об их последующем одобрении, штук / тыс. руб.	12 шт./ 1 656 099 тыс. руб.	9 шт./ 4 646 920 тыс. руб.	14 шт./ 4 582 160 тыс. руб.	18 шт./ 11 134 159 тыс. руб.	22 шт./ 34 308 603 тыс. руб.

сведения по каждой сделке (группе взаимосвязанных сделок), цена (размер) которой составляет пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествующего дате совершения сделки, совершенной эмитентом за пять последних завершенных отчетных лет либо за каждый завершенный отчетный год, а также за период до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

1. Дата совершения сделки	**18.05.2015 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Продажа Эмитентом ценных бумаг. Договор купли-продажи ценных бумаг №БН-11/15 от 18.05.2015г. предусматривает продажу Эмитентом АО «Лидер-Инвест» обыкновенных именных акций АО «Рент-Недвижимость» «на сумму 1 420 639 тыс. руб. Срок поставки ценных бумаг - позднее 30 дней с даты подписания настоящего договора, оплата - не позднее 18 месяцев с даты получения Покупателем оригинала уведомления о проведении операции по списанию акций с лицевого счета Продавца.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Покупатель – АО «Лидер-Инвест» (ОГРН 1047796714646), Продавец - Эмитент
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом, заинтересованным в совершении сделки, а также основание (основания), по которому такое лицо признано	Евтушенков Владимир Петрович является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке – АО «Лидер-Инвест». Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система») является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке – АО «Лидер-Инвест».

заинтересованным в совершении указанной сделки	
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	1 420 639 тыс. руб., что составляет 15,87% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.03.2015 г.
размер сделки в процентах от акций, ранее размещенных эмитентом, и акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его акции (в случае реализации обыкновенных акций - в процентах от обыкновенных акций, ранее размещенных эмитентом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его обыкновенные акции)	Сделка (группа взаимосвязанных сделок) не является реализацией размещенных Эмитентом акций (обыкновенных акций и (или) привилегированных акций)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств;	Срок поставки ценных бумаг - позднее 30 дней с даты подписания договора, оплата - не позднее 18 месяцев с даты получения Покупателем оригинала уведомления о проведении операции по списанию акций с лицевого счета Продавца. Обязательства сторон по сделке исполнены 19.05.2015 г. своевременно и в полном объеме.
сведения об одобрении сделки, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:	
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки либо указание на то, что такое решение не принималось	Решение принято Советом директоров Эмитента 18.05.2015 г., Протокол №07/15 от 18.05.2015 г.
дата принятия соответствующего решения	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято соответствующее решение	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют.

2. Дата совершения сделки	**27.05.2015 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Приобретение Эмитентом ценных бумаг. Договор купли-продажи ценных бумаг от 27.05.2015г. предусматривает покупку Эмитентом у АО «МГТС-Недвижимость» обыкновенных именных акций АО «Рент-Недвижимость» на сумму 4 168 342 тыс. руб. Срок поставки ценных бумаг - позднее 2 рабочих дней с даты подписания договора, оплата - не позднее 31.12.2015 г.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Покупатель - Эмитент, Продавец – АО «МГТС-Недвижимость» (ОГРН 1127747005462)
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом, заинтересованным в совершении сделки, а также основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки	Евтушенков Владимир Петрович является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке – АО «МГТС-Недвижимость». Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система») является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке – АО «МГТС-Недвижимость».

размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	4 168 342 тыс. руб., что составляет 46,56% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.03.2015 г.
размер сделки в процентах от акций, ранее размещенных эмитентом, и акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его акции (в случае реализации обыкновенных акций - в процентах от обыкновенных акций, ранее размещенных эмитентом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его обыкновенные акции)	Сделка (группа взаимосвязанных сделок) не является реализацией размещенных Эмитентом акций (обыкновенных акций и (или) привилегированных акций)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств;	Срок поставки ценных бумаг - позднее 2 рабочих дней с даты подписания договора, оплата - не позднее 31.12.2015 г. Соглашением №1 от 21.03.2016 г. предумотрено частичное исполнение обязательств по оплате посредством передачи векселей на сумму 1 105 691 тыс. руб. в течении 2 рабочих дней с даты подписания договора, остаток суммы 3 062 651 тыс. руб. подлежит оплате в срок до 01.08.2016 г. Обязательства сторон по сделке исполнены 06.05.2016 г. своевременно и в полном объеме.
сведения об одобрении сделки, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:	
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки либо указание на то, что такое решение не принималось	Решение принято Единственным акционером Эмитента 22.05.2015 г., Решение №02/15 от 22.05.2015 г.
дата принятия соответствующего решения	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято соответствующее решение	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Соглашением №1 от 21.03.2016 г. предумотрено частичное исполнение обязательств по оплате посредством передачи векселей на сумму 1 105 691 тыс. руб. в течении 2 рабочих дней с даты подписания договора, остаток суммы 3 062 651 тыс. руб. подлежит оплате в срок до 01.08.2016 г. На остаток долга начисляются проценты в размере ключевой ставки Банка России, увеличенной на 1 пп. Проценты подлежат уплате в срок исполнения основного обязательства.

3. Дата совершения сделки	**29.05.2015 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Заем денежных средств. Договор займа №81 от 29.05.2015 г. предусматривает предоставление Эмитенту ПАО АФК «Система» займа в сумме 5 258 479 тыс. руб. на срок до 30.06.2016 г. с уплатой заемщиком займодавцу процентов за пользование займом по ставке 12 % годовых вместе с погашением основной суммы займа.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Заемщик - Эмитент, Займодавец – ПАО АФК «Система» (ОГРН 1027700003891)
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации	Евтушенков Владимир Петрович является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке - ПАО АФК «Система»

лицом, заинтересованным в совершении сделки, а также основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки	
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	5 258 479 тыс. руб., что составляет 58,73 % от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.03.2015 г.
размер сделки в процентах от акций, ранее размещенных эмитентом, и акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его акции (в случае реализации обыкновенных акций - в процентах от обыкновенных акций, ранее размещенных эмитентом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его обыкновенные акции)	Сделка (группа взаимосвязанных сделок) не является реализацией размещенных Эмитентом акций (обыкновенных акций и (или) привилегированных акций).
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств;	Срок погашения в соответствии с дополнительным соглашением установлен как 30 календарных дней с момента предъявления Займодавцем требования о возврате. Обязательства сторон по сделке исполнены 18.12.2017 г. своевременно и в полном объеме.
сведения об одобрении сделки, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:	
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки либо указание на то, что такое решение не принималось	Решение принято Единственным акционером Эмитента 29.05.2015 г., Решение №03/15 от 29.05.2015 г.
дата принятия соответствующего решения	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято соответствующее решение	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Дополнительным соглашением от 04.05.2016 г. была увеличена сумма займа до 8 960 000 тыс. руб., а срок погашения установлен как 30 календарных дней с момента предъявления Займодавцем требования о возврате.

4. Дата совершения сделки	**15.02.2016 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Приобретение Эмитентом ценных бумаг. Договор купли-продажи ценных бумаг от 15.02.2016 г. предусматривает покупку Эмитентом у ООО «Система Телеком Активы» векселей, выданных ООО «Стрим Диджитал», на сумму 1 102 675 тыс. руб. Срок передачи ценных бумаг - позднее 15.02.2016 г., оплата – в течение 5 рабочих дней с даты передачи ценных бумаг.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Покупатель - Эмитент, Продавец – АО «Система Телеком Активы» (ОГРН 1107746959693)
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом, заинтересованным в совершении сделки, а также основание (основания), по	Евтушенков Владимир Петрович является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке – АО «Система телеком Активы». Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система») является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке – АО «Система Телеком Активы».

которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки	
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	1 102 675 тыс. руб., что составляет 7,08% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.12.2016 г.
размер сделки в процентах от акций, ранее размещенных эмитентом, и акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его акции (в случае реализации обыкновенных акций - в процентах от обыкновенных акций, ранее размещенных эмитентом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его обыкновенные акции)	Сделка (группа взаимосвязанных сделок) не является реализацией размещенных Эмитентом акций (обыкновенных акций и (или) привилегированных акций)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств;	Обязательства сторон по сделке исполнены 15.02.2016 г. (поставка ценных бумаг) и 17.02.2016 г. (оплата) своевременно и в полном объеме.
сведения об одобрении сделки, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:	
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки либо указание на то, что такое решение не принималось	Решение принято Советом директоров 12.02.2016 г., Протокол №01/16 от 12.02.2016 г.
дата принятия соответствующего решения	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято соответствующее решение	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют.

5. Дата совершения сделки	**16.11.2016 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Продажа Эмитентом ценных бумаг. Договор купли-продажи ценных бумаг №195 от 22.09.2016 г. предусматривает покупку ПАО АФК «Система» у Эмитента обыкновенных именных акций АО «Бизнес-Недвижимость» дополнительного выпуска (гос.рег.номер 1-01-81010-Н-002D от 25.10.2016 г.) в количестве 83 846 штук обыкновенных именных акций на сумму 3 349 995 тыс. руб. Порядок и срок поставки ценных бумаг и их оплата установлены решением о дополнительном выпуске ценных бумаг.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Продавец - Эмитент, Покупатель – ПАО АФК «Система» (ОГРН 1027700003891)
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом, заинтересованным в совершении сделки, а также основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки	Евтушенков Владимир Петрович является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке – ПАО АФК «Система».

размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	3 349 995 тыс. руб., что составляет 23,80% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 30.06.2016 г.
размер сделки в процентах от акций, ранее размещенных эмитентом, и акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его акции (в случае реализации обыкновенных акций - в процентах от обыкновенных акций, ранее размещенных эмитентом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его обыкновенные акции)	Размер сделки в процентах от акций, ранее размещенных Эмитентом, составляет 57,1053%. Размер сделки в процентах от обыкновенных акций, ранее размещенных Эмитентом, составляет 57,1053%. На дату совершения сделки у Эмитента отсутствуют обыкновенные акции, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные Эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его обыкновенные акции. За время своего существования Эмитент не осуществлял размещение эмиссионных ценных бумаг, которые могут быть конвертированы в его обыкновенные акции.
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств;	Обязательства сторон по сделке исполнены 08.12.2016 г. (поставка ценных бумаг) и 06.12.2016 г. (оплата ценных бумаг) своевременно и в полном объеме.
сведения об одобрении сделки, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:	
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки либо указание на то, что такое решение не принималось	Решение принято Советом директоров Эмитента 22.09.2016 г., Решение №13/16 от 22.09.2016 г.
дата принятия соответствующего решения	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято соответствующее решение	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют.

6. Дата совершения сделки	**21.02.2017 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Заем денежных средств. Договор займа №12 от 21.02.2017 г. предусматривает предоставление Эмитентом АО «Объединенные Русские Киностудии» займа в сумме 856 000 тыс. руб. на срок до 21.02.2018 г. (1 год) с уплатой заемщиком займодавцу процентов за пользование займом по ставке 13% годовых вместе с погашением основной суммы займа.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Займодавец - Эмитент, Заемщик – АО «Объединенные Русские Киностудии» (ОГРН 1127847070493)
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом, заинтересованным в совершении сделки, а также основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки	Евтушенков Владимир Петрович является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке - АО «Объединенные Русские Киностудии» Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система») является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке - АО «Объединенные Русские Киностудии»
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного	856 000 тыс. руб., что составляет 6,56% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.12.2016 г.

отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	
размер сделки в процентах от акций, ранее размещенных эмитентом, и акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его акции (в случае реализации обыкновенных акций - в процентах от обыкновенных акций, ранее размещенных эмитентом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его обыкновенные акции)	Сделка (группа взаимосвязанных сделок) не является реализацией размещенных Эмитентом акций (обыкновенных акций и (или) привилегированных акций)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств;	Срок предоставления займа в соответствии с дополнительным соглашением - до востребования, сумма процентов вместе с основной суммой долга должна быть возвращена Заемщиком в течение 30 дней со дня предъявления Займодавцем требования о возврате. Обязательства сторон по сделке исполнены 19.12.2018 г. своевременно и в полном объеме.
сведения об одобрении сделки, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:	
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки либо указание на то, что такое решение не принималось	Решение принято Советом директоров Эмитента 31.03.2017 г., Решение №06-01/17 от 31.03.2017 г.
дата принятия соответствующего решения	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято соответствующее решение	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Дополнительным соглашением №1 от от 28.07.2017 установлен срок предоставления займа до востребования, сумма процентов вместе с основной суммой долга должна быть возвращена Заемщиком в течение 30 дней со дня предъявления Займодавцем требования о возврате.

7. Дата совершения сделки	**07.07.2017 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Заем денежных средств. Договор о предоставлении процентного займа от 07.07.2017 г. предусматривает предоставление Эмитентом АО «МОСДАЧТРЕСТ» займа в сумме 1 000 000 тыс. руб. на срок до востребования с уплатой заемщиком займодавцу процентов за пользование займом по ставке 13% годовых вместе с погашением основной суммы займа.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Займодавец - Эмитент, Заемщик – АО «МОСДАЧТРЕСТ» (ОГРН 1027700084675)
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом, заинтересованным в совершении сделки, а также основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки	Эмитент является контролирующим лицом стороны по сделке. Шишкин Сергей Анатольевич является одновременно членом Совета директоров Эмитента и членом Совета директоров стороны по сделке АО «МОСДАЧТРЕСТ». Хван Вячеслав Робертович являлся одновременно членом Совета директоров Эмитента и членом Совета директоров стороны по сделке АО «МОСДАЧТРЕСТ». Погребенко Владимир Игоревич является одновременно членом Совета директоров Эмитента и членом Совета директоров стороны по сделке АО «МОСДАЧТРЕСТ». Евтушенков Владимир Петрович является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке - АО «МОСДАЧТРЕСТ». Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система») является

	одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке - АО «МОСДАЧТРЕСТ».
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	1 000 000 тыс. руб., что составляет 2,40% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 30.06.2017 г.
размер сделки в процентах от акций, ранее размещенных эмитентом, и акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его акции (в случае реализации обыкновенных акций - в процентах от обыкновенных акций, ранее размещенных эмитентом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его обыкновенные акции)	Сделка (группа взаимосвязанных сделок) не является реализацией размещенных Эмитентом акций (обыкновенных акций и (или) привилегированных акций)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств;	Текущие обязательства. Срок исполнения обязательств сторон по сделке 31.12.2021, не наступил.
сведения об одобрении сделки, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:	
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки либо указание на то, что такое решение не принималось	Решение принято Советом директоров Эмитента 15.02.2015 г., Протокол №01/15 от 15.02.201 г.; от 24.08.2018 г., Протокол №13/18 от 24.08.2018 г.; от 25.04.2019 г., Протокол № 06/19 от 25.04.2019 г.; от 28.11.2019 г., Протокол № 16/19 от 28.11.2019 г.
дата принятия соответствующего решения	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято соответствующее решение	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Дополнительным соглашением от 29.07.2018 г. сумма займа увеличена до 2 000 000 тыс. руб. Дополнительным соглашением от 25.04.2019 г. сумма займа увеличена до 6 500 000 тыс. руб. Дополнительным соглашением от 28.11.2019 г. сумма займа увеличена до 7 500 000 тыс. руб., предусмотрен срок возврата займа до 31.12.2021 г., установлена процентная ставка 11% годовых, выплата процентов осуществляется одновременно с погашением основной суммы долга.

В течение 2018 года Эмитентом не совершались сделки (группа взаимосвязанных сделок), признаваемые в соответствии с законодательством Российской Федерации сделками, в совершении которых имеется заинтересованность Эмитента, цена (размер) которых составляла бы пять и более процентов балансовой стоимости активов Эмитента.

8. Дата совершения сделки	**14.02.2019 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Приобретение Эмитентом недвижимого имущества. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.02.2019 г. предусматривает покупку Эмитентом у ПАО МГТС 54 объектов недвижимости на сумму 7 125 498 тыс. руб., включая НДС. Оплата стоимости каждого объекта производится после перехода права собственности с предоставлением рассрочки на 10 лет под 9% годовых, Оплата долга осуществляется ежегодно до 31 декабря: с 1-го по 3-й годы – по 0% стоимости имущества, с 4-го по 9-й годы – по 3,9%, 10-й год - 76,6%. Проценты по предоставленной рассрочке уплачиваются ежегодно 31 декабря по ставке 9% годовых. Оплата основного долга и процентов по рассрочке производится в счет оплаты каждого объекта пропорционально.

лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Покупатель - Эмитент, Продавец – ПАО МГТС (ОГРН 1027739285265)
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом, заинтересованным в совершении сделки, а также основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки	Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система») является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке – ПАО МГТС Евтушенков Владимир Петрович является контролирующим лицом ПАО АФК Система
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	7 125 498 тыс. руб. (не включая проценты по рассрочке), что составляет 17,44% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.12.2018 г.
размер сделки в процентах от акций, ранее размещенных эмитентом, и акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его акции (в случае реализации обыкновенных акций - в процентах от обыкновенных акций, ранее размещенных эмитентом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его обыкновенные акции)	Сделка (группа взаимосвязанных сделок) не является реализацией размещенных Эмитентом акций (обыкновенных акций и (или) привилегированных акций)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств;	Текущие обязательства исполняются сторонами своевременно и в полном объеме. Срок исполнения обязательств сторон по сделке не наступил, 31.12.2028.
сведения об одобрении сделки, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:	
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки либо указание на то, что такое решение не принималось	Решение принято Советом директоров Эмитента 25.01.2019 г., Решение №01/19 от 25.01.2019 г.
дата принятия соответствующего решения	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято соответствующее решение	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Дополнительным соглашением от 01.03.2019 г. установлен новый график оплаты: 1-й год – 0%, 2-й год – 16,7%, -3-й год - 0%, с 4 по 9 годы – по 3,9%, 10 год - 59,9%.

9. Дата совершения сделки	**25.09.2019 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Продажа Эмитентом доли в уставном капитале общества. Договор купли-продажи доли в уставном капитале общества от 25.09.2019 г. предусматривает продажу Эмитентом ООО «Система Телеком Активы» доли в уставном капитале ООО «Космос Отель Групп» в размере 100% от уставного капитала на сумму 3 349 995 тыс. руб. Срок перехода права собственности на приобретенную долю и оплата - в течении 1 месяца с момента заключения договора.

лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Продавец - Эмитент, Покупатель – ООО «Система Телеком Активы» (ОГРН 1107746959693)
полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом, заинтересованным в совершении сделки, а также основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки	Евтушенков Владимир Петрович является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке ООО «Система Телеком Активы». Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО АФК «Система») является одновременно контролирующим лицом Эмитента и стороны по сделке ООО «Система Телеком Активы».
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	3 537 389 тыс. руб., что составляет 7,06% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 30.06.2019 г.
размер сделки в процентах от акций, ранее размещенных эмитентом, и акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его акции (в случае реализации обыкновенных акций - в процентах от обыкновенных акций, ранее размещенных эмитентом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмитентом эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в его обыкновенные акции)	Сделка (группа взаимосвязанных сделок) не является реализацией размещенных Эмитентом акций (обыкновенных акций и (или) привилегированных акций)
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств;	Обязательства сторон по сделке исполнены 22.10.2019 своевременно и в полном объеме.
сведения об одобрении сделки, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:	
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки либо указание на то, что такое решение не принималось	Решение принято Советом директоров Эмитента 05.07.2019 г., Решение №10/19 от 05.07.2019 г.
дата принятия соответствующего решения	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято соответствующее решение	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют.

За период с начала 2020 года и до даты утверждения Проспекта Эмитентом не совершались сделки (группа взаимосвязанных сделок), признаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, цена (размер) которых составляла бы пять и более процентов балансовой стоимости активов Эмитента.

6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности

информация об общей сумме дебиторской задолженности эмитента с отдельным указанием общей суммы просроченной дебиторской задолженности за пять последних завершенных отчетных лет (значения показателей приводятся на дату окончания каждого завершенного отчетного года):

Наименование показателя, тыс. руб.	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2019**

Общая сумма дебиторской задолженности эмитента, в том числе	175 269	256 888	599 394	812 012	955 597
общая сумма просроченной дебиторской задолженности эмитента	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

структура дебиторской задолженности эмитента за последний завершенный отчетный год и последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг (значения показателей указываются на дату окончания соответствующего отчетного периода):

Вид дебиторской задолженности	**31.12.2019 г.**	**30.09.2020 г.**
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, тыс. руб.	568 985	382 648
в том числе просроченная, тыс. руб.	отсутствует	отсутствует
Дебиторская задолженность по векселям к получению, тыс. руб.	отсутствует	отсутствует
в том числе просроченная, тыс. руб.	отсутствует	отсутствует
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал, тыс. руб.	отсутствует	отсутствует
в том числе просроченная, тыс. руб.	отсутствует	отсутствует
Прочая дебиторская задолженность, тыс. руб.	386 612	571 627
в том числе просроченная, тыс. руб.	отсутствует	отсутствует
Общий размер (сумма) дебиторской задолженности, тыс. руб.	955 597	954 275
в том числе общий размер (сумма) просроченной дебиторской задолженности, тыс. руб.	отсутствует	отсутствует

сведения о наличии в составе дебиторской задолженности эмитента за пять последних завершенных отчетных лет дебиторов, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности:

по состоянию на 31.12.2015 г.

1. Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование)	**Публичное акционерное общество «Московская городская телефонная сеть»**
сокращенное фирменное наименование	ПАО МГТС
ИНН (если применимо)	7710016640
ОГРН (если применимо)	1027739285265
место нахождения или фамилия, имя, отчество (если имеется)	119017, город Москва, улица Большая Ордынка, дом 25, строение 1
Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	31 660
размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени)	Задолженность не является просроченной
Сведения об аффилированности дебитора: Дебитор является аффилированным лицом Эмитента.	
доля участия эмитента в уставном капитале аффилированного лица - коммерческой организации	Не имеет
доля обыкновенных акций аффилированного лица, принадлежащих эмитенту	Не имеет
доля участия аффилированного лица в уставном капитале эмитента	Не имеет
доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих аффилированному лицу	Не имеет

по состоянию на 31.12.2016 г.

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности, по состоянию на указанную отчетную дату у Эмитента отсутствовали.

по состоянию на 31.12.2017 г.

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности, по состоянию на указанную отчетную дату у Эмитента отсутствовали.

по состоянию на 31.12.2018 г.

1. Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование)	Акционерное общество «Гостиница «Алтай»
сокращенное фирменное наименование	АО «Гостиница «Алтай»
ИНН (если применимо)	7715686461
ОГРН (если применимо)	1087746180444
место нахождения или фамилия, имя, отчество (если имеется)	127106, город Москва, улица Ботаническая, 41
Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	117 045
размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени)	Задолженность не является просроченной
Сведения об аффилированности дебитора: Дебитор не является аффилированным лицом Эмитента	

по состоянию на 31.12.2019 г.

1. Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование)	**Общество с ограниченной ответственностью «Восход»**
сокращенное фирменное наименование	ООО «Восход»
ИНН (если применимо)	9715325405
ОГРН (если применимо)	1187746886062
место нахождения или фамилия, имя, отчество (если имеется)	127273, город Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 2, корпус 1, помещение 50
Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	242 186
размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени)	Задолженность не является просроченной
Сведения об аффилированности дебитора: Дебитор не является аффилированным лицом Эмитента.	

2. Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование)	**Публичное акционерное общество «Московская городская телефонная сеть»**
сокращенное фирменное наименование	ПАО МГТС
ИНН (если применимо)	7710016640
ОГРН (если применимо)	1027739285265
место нахождения или фамилия, имя, отчество (если имеется)	119017, город Москва, улица Большая Ордынка, дом 25, строение 1
Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	152 421
размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени)	Задолженность не является просроченной
Сведения об аффилированности дебитора: Дебитор является аффилированным лицом Эмитента.	
доля участия эмитента в уставном капитале аффилированного лица - коммерческой организации	Не имеет
доля обыкновенных акций аффилированного лица, принадлежащих эмитенту	Не имеет
доля участия аффилированного лица в уставном капитале эмитента	Не имеет
доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих аффилированному лицу	Не имеет

Раздел VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация

7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, прилагаемой к проспекту ценных бумаг:

а) годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за три последних завершенных отчетных года, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с приложенным аудиторским заключением в отношении указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности:

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2017 год, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации		
1.1.	Аудиторское заключение	Приложение № 1 к Проспекту
1.2.	Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2017 г.	
1.3.	Отчет о финансовых результатах за Январь – Декабрь 2017 г.	
1.4.	Отчет об изменениях капитала за Январь – Декабрь 2017 г.	
1.5.	Отчет о движении денежных средств за Январь – Декабрь 2017 г.	
1.6.	Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год	
2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2018 год, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации		
2.1.	Аудиторское заключение	Приложение № 2 к Проспекту
2.2.	Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2018 г.	
2.3.	Отчет о финансовых результатах за Январь – Декабрь 2018 г.	
2.4.	Отчет о движении денежных средств за Январь – Декабрь 2018 г.	
2.5.	Отчет об изменениях капитала за Январь – Декабрь 2018 г.	
2.6.	Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «Бизнес-Недвижимость» за 2018 год	
3. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2019 год, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации		
3.1.	Аудиторское заключение	Приложение № 3 к Проспекту
3.2.	Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2019 г.	
3.3.	Отчет о финансовых результатах за Январь – Декабрь 2019 г.	
3.4.	Отчет об изменениях капитала за Январь – Декабрь 2019 г.	
3.5.	Отчет о движении денежных средств за Январь – Декабрь 2019 г.	
3.6.	Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «Бизнес-Недвижимость» за 2019 год	

б) годовая финансовая отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами, вместе с соответствующим аудиторским заключением на русском языке, составленная за три последних завершенных отчетных года, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг: Эмитент не составляет неконсолидированную годовую финансовую отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами, в связи с чем указанная отчетность не прилагается к Проспекту.

7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, прилагаемой к проспекту ценных бумаг:

а) промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний завершенный отчетный квартал (отчетный период, состоящий из трех, шести или девяти месяцев отчетного года), предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а если в отношении нее проведен аудит - вместе с соответствующим аудиторским заключением:

Последним завершенным отчетным период, предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг, является 9 месяцев 2020 года.

1.	Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2020 г.	Приложение № 4 к Проспекту
2.	Отчет о финансовых результатах за Январь – Сентябрь 2020 г.	

б) промежуточная финансовая отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами, а если в отношении нее проведен аудит - вместе с соответствующим аудиторским заключением на русском языке за последний завершенный отчетный квартал (отчетный период, состоящий из трех, шести или девяти месяцев отчетного года), предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг: Эмитент не составляет неконсолидированную промежуточную финансовую отчетность в соответствии с МСФО либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами, в связи с чем указанная отчетность не прилагается к Проспекту.

7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента

состав консолидированной финансовой отчетности эмитента, прилагаемой к проспекту ценных бумаг:

а) годовая консолидированная финансовая отчетность эмитента, в отношении которой истек установленный срок ее представления или составленная до истечения такого срока, за три последних завершенных отчетных года, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с приложенным аудиторским заключением в отношении указанной годовой консолидированной финансовой отчетности:

1.	Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консодидированной финансовой отчетсности за годы, закончившиеся 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов	Приложение № 5 к Проспекту
2.	Аудиторское заключение независимого аудитора	
3.	Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019, 2018, 2017 годов и на 1 января 2017 года	
4.	Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за 2019, 2018 и 2017 годы	
5.	Консолидированный отчет об изменениях в капитале за 2019, 2018 и 2017 годы	
6.	Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2019, 2018 и 2017 годы	
7.	Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018, 2017и 2016 годы[15]	

[15] В примечаниях к указанной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Эмитента содержится информация за 2017, 2018 и 2019 годы, несмотря на указание в верхних колонтитулах формы на 2016, 2017 и 2018 годы (стр. 1005-1060 Приложения 5 к Пропекту), что является опечаткой.

стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена такая годовая консолидированная финансовая отчетность: консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

б) промежуточная консолидированная финансовая отчетность эмитента за отчетный период, состоящий из шести месяцев текущего года, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а если в отношении нее проведен аудит - с приложением соответствующего аудиторского заключения:

На дату утверждения Проспекта не наступил срок окончания отчетного периода, состоящего из шести месяцев текущего 2021 года, в связи с чем Эмитентом не составлялась промежуточная консолидированная финансовая отчетность за отчетный период, состоящий из шести месяцев 2021 года.
Эмитентом составлена промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за полугодие, закончившееся 30 июня 2020 года (неаудированная), которая прилагается к Проспекту в следующем составе:

1.	Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консодидированной финансовой отчетсности за полугодие, закончившиеся 30 июня 2020 года	Приложение № 6 к Проспекту
2.	Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	
3.	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2020 года (неаудированный)	
4.	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за полугодие, закончившееся 30 июня 2020 года (неаудированный)	
5.	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за полугодие, закончившееся 30 июня 2020 года (неаудированный)	
6.	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за полугодие, закончившееся 30 июня 2020 года (неаудированный)	
7.	Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за полугодие, закончившееся 30 июня 2020 года (неаудированной)	

стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена такая промежуточная консолидированная финансовая отчетность: промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

в) при наличии у эмитента промежуточной консолидированной финансовой отчетности за отчетные периоды, состоящие из трех и девяти месяцев текущего года, дополнительно прилагается такая промежуточная консолидированная финансовая отчетность эмитента за последний завершенный отчетный период, состоящий из трех или девяти месяцев отчетного года, а если в отношении нее проведен аудит - вместе с соответствующим аудиторским заключением: Промежуточная финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами, за отчетные периоды, состоящие из трех или девяти месяцев 2021 года, Эмитентом на дату утверждения Проспекта не составлялась, в связи с чем не прилагается к Проспекту.

7.4. Сведения об учетной политике эмитента

основные положения учетной политики эмитента, самостоятельно определенной эмитентом в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и утвержденной приказом или распоряжением лица, ответственного за организацию и состояние бухгалтерского учета

эмитента: В соответствии с п.5 и п.6 статьи 8 Федерального закона от 06.12.2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» учетная политика применяется последовательно из года в год до момента внесения в нее изменений.

Основные положения учетной политики Эмитента, самостоятельно определенной Эмитентом в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете:

- действовавшие в 2017 году и утвержденные Приказами Генерального директора Эмитента, ответственного за организацию и состояние бухгалтерского учета Эмитента, г., № 07-10/78 от 25.12.2015 г., №07-10/87 от 30.12.2016, №07-10/77 от 25.12.2015 и №07-10/88 от 31.12.2016 г., раскрываются в составе Приложения №1 к Проспекту.
- действовавшие в 2018 году и утвержденные Приказами Генерального директора Эмитента, ответственного за организацию и состояние бухгалтерского учета Эмитента, №07-10/108 от 29.12.2017 г. и №07-10/107 от 29.12.2017 г., раскрываются в составе Приложения №2 к Проспекту;
- действовавшие в 2019 году и утвержденные Приказом Генерального директора Эмитента, ответственного за организацию и состояние бухгалтерского учета Эмитента, №02-02-06/71 от от 29.12.2018 г., раскрываются в составе Приложения №3 к Проспекту
- действующие в 2020 году и утвержденные Приказом Генерального директора Эмитента, ответственного за организацию и состояние бухгалтерского учета Эмитента, №02-02-06/106 от 31.12.2019, раскрываются в составе Приложения №4 к Проспекту.

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

общая сумма доходов эмитента, полученных от экспорта продукции (товаров, работ, услуг), а также доля таких доходов в выручке от продаж, рассчитанная отдельно за каждый из трех последних завершенных отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, или за каждый завершенный отчетный год, предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг, если эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет, а также за последний завершенный отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в случае если эмитент осуществляет продажу продукции и товаров и (или) выполняет работы, оказывает услуги за пределами Российской Федерации: Эмитент за период с 01.01.2017 и до даты утверждения Проспекта не осуществлял экспорт продукции (товаров, работ, услуг), в связи с чем указанная информация не представляется.

7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года

сведения о существенных изменениях в составе имущества эмитента, произошедших после даты окончания последнего завершенного отчетного года, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за который представлена в проспекте ценных бумаг, и до даты утверждения проспекта ценных бумаг: указанные изменения отсутствуют.

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

сведения об участии эмитента в судебных процессах в качестве истца либо ответчика (с указанием наложенных на ответчика судебным органом санкций) в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента: за период с 01.01.2015 г. и до даты утверждения Проекта Эмитент не участвовал в таких судебных процессах.

Раздел VIII. Сведения о размещаемых эмиссионных ценных бумагах, а также об объеме, о сроке, об условиях и о порядке их размещения

8.1. Вид, категория (тип) ценных бумаг

вид ценных бумаг: облигации биржевые

идентификационные признаки облигаций, размещаемых в рамках программы облигаций: биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав, размещаемые в рамках Программы.

Серия Биржевых облигаций в условиях Программы и Проспекта не определяется.

8.2. Форма ценных бумаг

Бездокументарные.

8.3. Указание на обязательное централизованное хранение

Обязательное централизованное хранение не предусмотрено.
В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» предусмотрен централизованный учет прав на Биржевые облигации.

Сведения о депозитарии, осуществляющем централизованный учет прав на облигации:

полное фирменное наименование: Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»;
сокращенное фирменное наименование: НКО АО НРД;
место нахождения: Российская Федерация, город Москва;
почтовый адрес: 105066, г. Москва, ул. Спартаковская, дом 12;
ИНН: 7702165310;
телефон: (495) 956-27-89, (495) 956-27-90;
номер лицензии на осуществление депозитарной деятельности: 045-12042-000100;
дата выдачи: 19.02.2009;
срок действия: без ограничения срока действия;
лицензирующий орган: ФСФР России.

8.4. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска)

Номинальная стоимость Биржевой облигации в условиях Программы и Проспекта не определяется.

Общая (максимальная) сумма номинальных стоимостей Биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках Программы, составляет 20 000 000 000 (Двадцать миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте, рассчитываемый по курсу Банка России на дату подписания уполномоченным лицом Эмитента Решения о выпуске.

Индексация номинальной стоимости Биржевых облигаций не предусмотрена.

8.5. Количество ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска)

Количество Биржевых облигаций отдельного выпуска (дополнительного выпуска) в условиях Программы и Проспекта не определяется.

Отдельные выпуски (дополнительные выпуски) Биржевых облигаций в рамках Программы не предполагается размещать траншами.

8.6. Общее количество ценных бумаг данного выпуска, размещенных ранее

Проспект представляется для регистрации в ПАО Московская Биржа после регистрации Программы (впоследствии) и составлен в отношении Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы, в том числе в отношении Биржевых облигаций, ранее размещенных в рамках Программы.

28 августа 2020 года в рамках Программы на организованных торгах ПАО Московская Биржа по открытой подписке размещен выпуск Биржевых облигаций серии 001Р-01 номинальным объемом 4 000 000 000 рублей в количестве 4 000 000 штук, номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Подробная информация о Биржевых облигациях серии 001Р-01 указана в п.9.3.2 Проспекта.

8.7. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска)

Каждая Биржевая облигация имеет равные объем и сроки осуществления прав внутри одного Выпуска вне зависимости от времени ее приобретения.

Владелец Биржевой облигации имеет право на получение при погашении Биржевой облигации в предусмотренный ею срок номинальной стоимости.

Владелец Биржевой облигации имеет право на получение установленного в ней дохода (процента от номинальной стоимости).

Владелец Биржевой облигации имеет право требовать ее досрочного погашения в случаях, предусмотренных Программой, а также действующим законодательством Российской Федерации.

Все задолженности Эмитента по Биржевым облигациям будут юридически равны и в равной степени обязательны к исполнению.

Эмитент обязуется обеспечить права владельцев Биржевых облигаций при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав.

Владелец Биржевых облигаций вправе осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.

Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы, не являются структурными облигациями.

Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы, не являются облигациями с ипотечным покрытием.

Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы, не являются и не могут являться ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов.

Право на Биржевую облигацию переходит к приобретателю с даты внесения приходной записи по счету депо приобретателя.

Права, закрепленные Биржевой облигацией, переходят к их приобретателю с даты перехода прав на эту ценную бумагу.

При наличии расхождений в содержании Программы, Решении о выпуске, Условий размещения, а также изменений, внесенных в указанные документы, в том числе в случае их составления в электронной форме (в форме электронных документов), преимущественную силу имеет соответствующий документ, находящийся в центральном депозитарии.

Иные ограничения в обороте Биржевых облигаций не предусмотрены.

8.8. Условия и порядок размещения ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска)

8.8.1. Способ размещения ценных бумаг

Открытая подписка

8.8.2. Срок размещения ценных бумаг

Срок (порядок определения срока) размещения Биржевых облигаций в условиях Программы и Проспекта не определяется.

Отдельный выпуск (дополнительный выпуск) Биржевых облигаций в рамках Программы не предполагается размещать траншами.

Поскольку размещаемые Биржевые облигации не являются ценными бумагами, конвертируемыми в акции, сведения об условиях их размещения, предусмотренные пунктом 3 статьи 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», не приводятся.

8.8.3. Порядок размещения ценных бумаг

Размещение Биржевых облигаций будет осуществляться на организованных торгах ПАО Московская Биржа посредством открытой подписки.

Сделки при размещении Биржевых облигаций заключаются в ПАО Московская Биржа путём удовлетворения заявок на покупку Биржевых облигаций, поданных с использованием системы торгов ПАО Московская Биржа в соответствии с правилами проведения торгов, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов.

Лицом, организующим проведение торгов, является биржа (далее по тексту также - Биржа):

полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»;

сокращенное фирменное наименование: ПАО Московская Биржа;

место нахождения: Российская Федерация, г. Москва;

номер лицензии биржи:077-001;

дата выдачи: 29.08.2013;

срок действия: бессрочная;

лицензирующий орган: ФСФР России.

В случае реорганизации ПАО Московская Биржа размещение Биржевых облигаций будет осуществляться на организованных торгах организатора торговли, являющегося его правопреемником, в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами, регулирующими деятельность такого организатора торговли.

Иные условия и порядок размещения Биржевых облигаций в условиях Программы и Проспекта не определяются.

Поскольку размещаемые Биржевые облигации не являются ценными бумагами, конвертируемыми в акции, сведения об условиях их размещения, предусмотренные пунктом 3 статьи 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», не приводятся.

8.8.4. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг

Цена (цены) или порядок определения цены размещения Биржевых облигаций в условиях Программы и Проспекта не определяются.

Поскольку размещаемые Биржевые облигации не являются ценными бумагами, конвертируемыми в акции, сведения об условиях их размещения, предусмотренные пунктом 3 статьи 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», не приводятся.

8.8.5. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг

Преимущественное право приобретения Биржевых облигаций в условиях Программы и Проспекта не предусмотрено.

8.8.6. Условия и порядок оплаты ценных бумаг

Условия и порядок оплаты Биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках Программы, в условиях Программы и Проспекта не определяются.

Поскольку размещаемые Биржевые облигации не являются ценными бумагами, конвертируемыми в акции, сведения об условиях их размещения, предусмотренные пунктом 3 статьи 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», не приводятся.

8.8.7. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» документом, содержащим фактические итоги размещения выпуска (дополнительного выпуска) Биржевых облигаций, является уведомление об итогах выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг, представляемое в Банк России депозитарием, осуществляющим централизованный учет прав на ценные бумаги Эмитента.

8.9. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям

8.9.1. Форма погашения облигаций

форма погашения облигаций: Погашение Биржевых облигаций производится денежными средствами в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации, в безналичном порядке.

возможность и условия выбора владельцами облигаций формы их погашения: Возможность и условия выбора владельцами Биржевых облигаций формы их погашения не предусмотрена.

8.9.2. Порядок и условия погашения облигаций

Максимальный срок погашения Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы, составляет 5 460 (Пять тысяч четыреста шестьдесят) дней с даты начала размещения соответствующего Выпуска Биржевых облигаций.

Срок погашения отдельного выпуска Биржевых облигаций в условиях Программы и Проспекта не определяется.

Порядок и условия погашения Биржевых облигаций в условиях Программы и Проспекта не определяются.

8.9.3. Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации

Размер дохода по Биржевым облигациям или порядок его определения, в том числе размер дохода, выплачиваемого по каждому купону по Биржевым облигациям, или порядок его определения в условиях Программы и Проспекта не определяются.

Доходом по Биржевым облигациям является сумма купонных доходов, начисляемых за каждый купонный период в виде процентов от номинальной стоимости (здесь, ранее и далее под номинальной стоимостью подразумевается номинальная стоимость Биржевых облигаций или ее непогашенная часть) и выплачиваемых в дату окончания соответствующего купонного периода.

Размер дохода (процента) по Биржевым облигациям или порядок его определения в виде формулы с переменными, значения которых не могут изменяться в зависимости от усмотрения Эмитента (далее – порядок определения процентной ставки), в условиях Программы и Проспекта не определяются.

Расчет суммы выплат по каждому i-му купону на одну Биржевую облигацию производится по следующей формуле:

КДi= Ci * Nom * (ДОКП(i) - ДНКП(i)) / (365 * 100%), где

КДi - величина купонного дохода по каждой Биржевой облигации по i-му купонному периоду в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации;

Nom - номинальная стоимость одной Биржевой облигации в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации;

Ci - размер процентной ставки по i-му купону, в процентах годовых;

ДНКП(i) - дата начала i-го купонного периода;

ДОКП(i) - дата окончания i-го купонного периода;

i - порядковый номер купонного периода (i=1,2, ...,N), где N - количество купонных периодов, установленных Решением о выпуске.

КДi рассчитывается с точностью до второго знака после запятой (округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

Размер процента (купона) на каждый купонный период устанавливается в процентах годовых от номинальной стоимости Биржевых облигаций с точностью до сотой доли процента.

Размер процента (купона) или порядок определения процентной ставки определяется уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) Эмитентом в порядке, указанном ниже.

в случае если доход по облигациям предполагается выплачивать за определенные периоды (купонные периоды), дополнительно могут указываться такие периоды или порядок их определения, а также размер дохода, выплачиваемого по каждому или отдельному купону, или порядок его определения:

Количество купонных периодов Биржевых облигаций устанавливается Решением о выпуске.

Эмитент устанавливает дату начала и дату окончания купонных периодов или порядок их определения по каждому отдельному выпуску в соответствующем Решении о выпуске.

Порядок определения процентной ставки по первому купону:

Процентная ставка по первому купону определяется Эмитентом в зависимости от способа размещения Биржевых облигаций:

- до даты начала размещения Биржевых облигаций,

либо

- в ходе проведения организованных торгов, на которых осуществляется размещение Биржевых облигаций.

Порядок определения процентной ставки по купонам, начиная со второго (в случае, если Биржевые облигации имеют более одного купона):

а) До даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент может принять решение о ставках или порядке определения процентных ставок, по купонным периодам начиная со второго по i -ый купонный период (i = 2, 3,…, N).

Эмитент информирует Биржу и лицо, осуществляющее централизованный учет прав на Биржевые облигации, о принятых решениях, в том числе об определенных ставках, либо порядке определения процентных ставок до даты начала размещения Биржевых облигаций.

До даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент обязан определить размер процента или порядок определения процентной ставки, в отношении каждого из купонных периодов, следующих за первым, которые начинаются до завершения размещения Биржевых облигаций.

б) Процентная ставка или порядок определения процентной ставки по каждому купонному периоду, размер (порядок определения размера) которых не был установлен Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций, определяется Эмитентом после завершения размещения Биржевых облигаций не позднее первого дня срока, в течение которого владельцами Биржевых облигаций могут быть заявлены требования о приобретении Биржевых облигаций.

Эмитент информирует Биржу и лицо, осуществляющее централизованный учет прав на Биржевые облигации, о принятых решениях, в том числе об определенных ставках, либо порядке определения процентных ставок

не позднее первого дня срока, в течение которого владельцами Биржевых облигаций могут быть заявлены требования о приобретении Биржевых облигаций.

Порядок раскрытия информации о процентных ставках, либо порядке определения процентных ставок:

Порядок раскрытия информации о процентных ставках, либо порядке определения процентных ставок в условиях Программы и Проспекта не определяется.

Информация об установленных ставках или порядке определения процентных ставок по Биржевым облигациям может быть указана в соответствующем Решении о выпуске.

8.9.4. Порядок и срок выплаты дохода по облигациям

Купонный доход по Биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода по Биржевой облигации.

Если дата окончания купонного периода приходится на нерабочий день, то перечисление надлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за датой окончания купонного периода. Владелец Биржевых облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Порядок выплаты дохода по Биржевым облигациям в условиях Программы и Проспекта не определяется.

8.9.5. Порядок и условия досрочного погашения облигаций

Предусматривается возможность досрочного погашения Биржевых облигаций.

Досрочное погашение Биржевых облигаций допускается только после их полной оплаты.

Биржевые облигации, погашенные Эмитентом досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение.

Досрочное погашение Биржевых облигаций производится денежными средствами в безналичном порядке в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации.

8.9.5.1. Порядок и условия досрочного погашения облигаций по требованиям их владельцев

Порядок и условия досрочного погашения Биржевых облигаций по требованиям их владельцев в условиях Программы и Проспекта не определяются.

Вне зависимости от вышеизложенного, в случаях, предусмотренных федеральными законами, владельцы имеют право требовать досрочного погашения Биржевых облигаций до наступления срока их погашения независимо от указания такого права в Решении о выпуске.

В этом случае владельцы вправе предъявлять требования о досрочном погашении Биржевых облигаций в порядке и сроки, предусмотренные статьей 17.1 Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

При этом в случае принятия общим собранием владельцев Биржевых облигаций решения об отказе от права требовать досрочного погашения Биржевых облигаций досрочное погашение Биржевых облигаций по требованию владельцев не осуществляется.

При досрочном погашении Биржевых облигаций по требованию владельцев Эмитентом должны быть исполнены все обязательства перед владельцем Биржевых облигаций по выплате номинальной стоимости и купонного дохода.

8.9.5.2. Порядок и условия досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента

Предусмотрена возможность досрочного (частичного досрочного) погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента на условиях, установленных в пп. 9.5.2.1, 9.5.2.2 и 9.5.2.3 Программы и в пп. 8.9.5.2.1, 8.9.5.2.2 и 8.9.5.2.3 Проспекта.

Досрочное (частичное досрочное) погашение Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента осуществляется в отношении всех Биржевых облигаций Выпуска.

Приобретение Биржевых облигаций означает согласие приобретателя Биржевых облигаций с возможностью

их досрочного (частичного досрочного) погашения по усмотрению Эмитента в порядке и на условиях, установленных в пп. 9.5.2.1, 9.5.2.2 и 9.5.2.3 Программы и в пп. 8.9.5.2.1, 8.9.5.2.2 и 8.9.5.2.3 Проспекта.

порядок досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента на условиях, установленных программой:

Досрочное (частичное досрочное) погашение Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента осуществляется в отношении всех Биржевых облигаций выпуска.

Досрочное (частичное досрочное) погашение Биржевых облигаций производится денежными средствами в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации, в безналичном порядке. Возможность выбора владельцами Биржевых облигаций формы погашения Биржевых облигаций не предусмотрена.

Если дата досрочного (частичного досрочного) погашения приходится на нерабочий день, то перечисление надлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим днем. Владелец Биржевых облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Владельцы Биржевых облигаций и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, получают причитающиеся им денежные выплаты в счет досрочного (частичного досрочного) погашения Биржевых облигаций через депозитарий, депонентами которого они являются.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению выплат по Биржевым облигациям в счет погашения, в том числе досрочного (частичного досрочного) погашения, путем перечисления денежных средств депозитарию, осуществляющему централизованный учет прав на Биржевые облигации.

Передача денежных выплат в счет погашения Биржевых облигаций осуществляется депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 8.7 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», с особенностями в зависимости от способа учета прав на облигации.

Депозитарный договор между депозитарием, осуществляющим учет прав на ценные бумаги, и депонентом должен содержать порядок передачи депозитарием депоненту выплат по ценным бумагам.

Досрочное (частичное досрочное) погашение Биржевых облигаций производится в соответствии с порядком, установленным требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

порядок раскрытия эмитентом информации об условиях (порядке) и итогах досрочного погашения облигаций:

порядок раскрытия эмитентом информации об условиях (порядке) и итогах досрочного погашения облигаций в условиях Программы и Проспекта не определяется.

8.9.5.2.1. Досрочное погашение по усмотрению эмитента в соответствии с решением эмитента, принятым до даты начала размещения облигаций

условия досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента:

Эмитент имеет право осуществить досрочное погашение Биржевых облигаций в определенную дату в течение срока обращения Биржевых облигаций при условии установления такой возможности до даты начала размещения Биржевых облигаций.

Возможность досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента, а также дата (даты), в которую (которые) возможно досрочное погашение Биржевых облигаций, определяются решением уполномоченного органа управления (уполномоченного должностного лица) Эмитента, принимаемым до даты начала размещения Биржевых облигаций (за исключением случаев досрочного погашения, описанных в п. 9.5.2.3 Программы и 8.9.5.2.3 Проспекта).

В случае принятия Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций решения о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по его усмотрению, Эмитент должен принять решение о досрочном погашении Биржевых облигаций не позднее чем за 14 (Четырнадцать) дней до даты досрочного

погашения, определенной в решении Эмитента о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента.

В случае если Эмитентом не позднее чем за 14 (Четырнадцать) дней до даты досрочного погашения, определенной в решении Эмитента о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента, не принято и не раскрыто решение о досрочном погашении Биржевых облигаций, то считается, что возможность досрочного погашения по усмотрению Эмитента, установленная п. 9.5.2.1 Программы и 8.9.5.2.1 Проспекта, Эмитентом не используется, и Эмитент не вправе досрочно погасить выпуск Биржевых облигаций в соответствии с п. 9.5.2.1 Программы и 8.9.5.2.1 Проспекта.

В случае принятия Эмитентом решения о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента приобретение Биржевых облигаций будет означать согласие приобретателя Биржевых облигаций с возможностью их досрочного погашения по усмотрению Эмитента.

Эмитент в согласованном порядке и до даты начала размещения Биржевых облигаций информирует Биржу и лицо, осуществляющее централизованный учет прав на Биржевые облигации, о принятом до даты начала размещения решении о возможности досрочного погашения или о том, что решение о возможности досрочного погашения не принято.

стоимость (порядок определения стоимости) досрочного погашения:

Биржевые облигации досрочно погашаются по номинальной стоимости, при этом выплачивается накопленный купонный доход, рассчитываемый на дату досрочного погашения Биржевых облигаций.

срок, в течение которого облигации могут быть досрочно погашены эмитентом:

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении Биржевых облигаций по его усмотрению, Биржевые облигации будут досрочно погашены в дату, которая была определена в качестве возможной в решении Эмитента о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по его усмотрению.

Эмитент в согласованном порядке информирует Биржу и лицо, осуществляющее централизованный учет прав на Биржевые облигации, о принятом решении уполномоченным органом, в том числе о дате и условиях проведения досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента. Также Эмитент информирует лицо, осуществляющее централизованный учет прав на Биржевые облигации, о размере накопленного купонного дохода, рассчитанного на дату досрочного погашения.

8.9.5.2.2. Частичное досрочное погашение облигаций по усмотрению эмитента в дату окончания очередного купонного периода

условия досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента:

Эмитент имеет право осуществить (осуществлять) частичное досрочное погашение Биржевых облигаций в дату окончания очередного(ых) купонного(ых) периода(ов) при условии принятия соответствующего решения до даты начала размещения Биржевых облигаций.

Решение о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания очередного(ых) купонного(ых) периода(ов), а также номер каждого купонного периода, в дату окончания которого будет осуществляться досрочное погашение определенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций, и процент от номинальной стоимости, подлежащий погашению в дату окончания указанного купонного периода, принимается уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) Эмитента.

В случае принятия Эмитентом решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций приобретение Биржевых облигаций будет означать согласие приобретателя Биржевых облигаций с их частичным досрочным погашением.

Эмитент информирует Биржу и лицо, осуществляющее централизованный учет прав на Биржевые облигации, о принятых решениях, в том числе о размере погашаемой части номинальной стоимости Биржевых облигаций и остатка номинальной стоимости Биржевых облигаций после осуществления частичного досрочного погашения Биржевых облигаций, в согласованном порядке и до даты начала размещения Биржевых облигаций.

В случае если Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций не принято и не раскрыто решение о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций, то считается, что возможность частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента, установленная п. 9.5.2.2 Программы и 8.9.5.2.2 Проспекта, Эмитентом не используется.

стоимость (порядок определения стоимости) частичного досрочного погашения:

Частичное досрочное погашение Биржевых облигаций производится в проценте от номинальной стоимости одной Биржевой облигации, размер которого определен Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций. При этом выплачивается купонный доход по купонному периоду, в дату окончания которого осуществляется частичное досрочное погашение Биржевых облигаций. Общая стоимость всех досрочно погашаемых частей номинальной стоимости Биржевых облигаций в сумме равна 100% номинальной стоимости Биржевых облигаций.

срок, в течение которого облигации могут быть частично досрочно погашены эмитентом:

В случае принятия Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций, соответствующая часть номинальной стоимости Биржевых облигаций будет досрочно погашена в дату окончания купонного(ых) периода(ов), определенного(ых) Эмитентом в таком решении.

8.9.5.2.3. Досрочное погашение облигаций по усмотрению эмитента в дату окончания купонного периода, непосредственно предшествующего дате приобретения эмитентом облигаций по требованию их владельцев.

условия досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента:

Эмитент имеет право осуществить досрочное погашение Биржевых облигаций в дату окончания купонного периода, непосредственно предшествующего Дате приобретения по требованию владельцев, как эта дата определена в п.10.1 Программы и 8.10.1 Проспекта, при условии принятия соответствующего решения о досрочном погашении Биржевых облигаций.

Решение о досрочном погашении Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента принимается уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) Эмитента и раскрывается не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до даты окончания такого купонного периода.

Приобретение Биржевых облигаций означает согласие приобретателя Биржевых облигаций с возможностью их досрочного погашения по усмотрению Эмитента.

Эмитент не позднее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты окончания купонного периода, в дату окончания которого осуществляется досрочное погашение Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента, обязан направить Бирже и лицу, осуществляющему централизованный учет прав на Биржевые облигации, уведомление о том, что Эмитент принял решение о досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания данного купонного периода в согласованном порядке.

стоимость (порядок определения стоимости) досрочного погашения:

Биржевые облигации досрочно погашаются по номинальной стоимости, при этом выплачивается купонный доход по купонному периоду, в дату окончания которого осуществляется досрочное погашение Биржевых облигаций.

срок, в течение которого облигации могут быть досрочно погашены эмитентом:

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении по его усмотрению, Биржевые облигации будут досрочно погашены в дату окончания купонного периода, непосредственно предшествующего Дате приобретения по требованию владельцев, как эта дата определена в п.10.1 Программы и 8.10.1 Проспекта.

8.9.6. Сведения о платежных агентах по облигациям

Привлечение платежных агентов по Биржевым облигациям в условиях Программы и Проспекта не определяется.

8.10. Сведения о приобретении облигаций

Предусмотрена возможность приобретения Биржевых облигаций Эмитентом по соглашению с их владельцами и (или) по требованию владельцев Биржевых облигаций с возможностью их последующего обращения.

Приобретение Биржевых облигаций в рамках одного отдельного выпуска осуществляется на одинаковых условиях.

Приобретение Биржевых облигаций допускается только после их полной оплаты.

Оплата Биржевых облигаций при их приобретении производится денежными средствами в безналичном порядке в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации.

Наличие или отсутствие возможности (обязанности) приобретения Биржевых облигаций на условиях, указанных ниже, в отношении каждого отдельного выпуска Биржевых облигаций будет определено соответствующим Решением о выпуске.

8.10.1. Приобретение эмитентом облигаций по требованию их владельца (владельцев)

Эмитент обязан приобретать размещенные им Биржевые облигации, заявленные к приобретению владельцами Биржевых облигаций в случае, если размер процентной ставки или порядок определения процентной ставки по Биржевым облигациям определяется Эмитентом после завершения размещения Биржевых облигаций.

порядок принятия уполномоченным органом эмитента решения о приобретении облигаций:

Принятие отдельного решения уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) Эмитента не требуется.

срок (порядок определения срока), в течение которого владельцами облигаций могут быть заявлены требования о приобретении облигаций их эмитентом:

Эмитент обязан приобретать размещенные им Биржевые облигации по требованиям, заявленным владельцами Биржевых облигаций в течение последних 5 (Пяти) рабочих дней купонного периода, непосредственно предшествующего купонному периоду, по которому Эмитентом определяется размер процентной ставки или порядок определения процентной ставки по Биржевым облигациям после завершения размещения Биржевых облигаций (далее – «Период предъявления Биржевых облигаций к приобретению»).

Если размер процентной ставки или порядок определения процентной ставки по Биржевым облигациям определяется одновременно по нескольким купонным периодам, Эмитент обязан приобретать Биржевые облигации по требованиям их владельцев, заявленным в течение установленного срока в купонном периоде, предшествующем купонному периоду, по которому Эмитентом в указанном порядке определяется размер процентной ставки или порядок определения процентной ставки по Биржевым облигациям одновременно с иными купонными периодами, и который наступает раньше. Приобретение Биржевых облигаций перед иными купонными периодами, по которым определяется размер процентной ставки или порядок определения процентной ставки по Биржевым облигациям, в этом случае не осуществляется.

Эмитент обязуется приобрести все Биржевые облигации, заявленные к приобретению в установленный срок.

особенности предъявления требований к эмитенту о приобретении облигаций:

Требование к Эмитенту о приобретении биржевых облигаций предъявляется путем подачи заявки в соответствии с правилами, определенными Биржей.

срок (порядок определения срока) приобретения облигаций их эмитентом:

Биржевые облигации приобретаются Эмитентом в дату, на которую приходится 3-й рабочий день с даты окончания Периода предъявления Биржевых облигаций к приобретению («Дата приобретения по требованию владельцев»).

цена (порядок определения цены) приобретения облигаций их эмитентом:

Биржевые облигации приобретаются Эмитентом по номинальной стоимости. При этом дополнительно выплачивается накопленный купонный доход, рассчитанный на Дату приобретения по требованию владельцев.

порядок и условия приобретения облигаций их эмитентом:

Приобретение Эмитентом Биржевых облигаций осуществляется путем заключения договоров купли-продажи Биржевых облигаций на торгах, проводимых Биржей, через удовлетворение адресных заявок на продажу Биржевых облигаций, поданных с использованием системы торгов Биржи в соответствии с правилами проведения торгов Биржи, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов.

Владелец Биржевых облигаций вправе действовать самостоятельно (в случае, если владелец Биржевых облигаций является участником организованных торгов) или с привлечением участника организованных торгов, уполномоченного владельцем Биржевых облигаций на продажу Биржевых облигаций Эмитенту (далее – «Агент по продаже»).

Эмитент вправе действовать самостоятельно (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) или с привлечением участника организованных торгов, уполномоченного Эмитентом на приобретение Биржевых облигаций (далее – «Агент по приобретению»).

До начала Периода предъявления Биржевых облигаций к приобретению Эмитент может принять решение о назначении или о смене Агента по приобретению.

Если до начала Периода предъявления Биржевых облигаций к приобретению Эмитент не назначил Агента по приобретению и (или) не раскрыл информацию об этом, то считается, что Эмитент (являющийся участником организованных торгов) осуществляет приобретение Биржевых облигаций самостоятельно.

Эмитент или Агент по приобретению (в случае его назначения) в Дату приобретения по требованию владельцев в течение периода времени, согласованного с Биржей, обязуется подать встречные адресные заявки к заявкам владельцев Биржевых облигаций (выставленных владельцем Биржевых облигаций или Агентом по продаже), от которых Эмитент получил требования о приобретении Биржевых облигаций, находящимся в Системе торгов к моменту совершения сделки.

порядок раскрытия (предоставления) информации о порядке и условиях приобретения облигаций их эмитентом, а также об итогах приобретения облигаций их эмитентом:

порядок раскрытия Эмитентом информации о порядке и условиях приобретения облигаций их эмитентом, а также об итогах приобретения облигаций их эмитентом в условиях Программы и Проспекта не определяется.

иные сведения:

Вне зависимости от вышеизложенного владелец Биржевых облигаций вправе в течение Периода предъявления Биржевых облигаций к приобретению предъявлять требование к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций путем дачи соответствующих указаний (инструкций) депозитарию, который осуществляет учет его прав на Биржевые облигации. В этом случае указание (инструкция) дается в соответствии со статьей 8.9 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», а владелец не вправе распоряжаться Биржевыми облигациями, предъявленными для приобретения, в том числе передавать их в залог либо обременять другими способами, о чем депозитарий, осуществляющий централизованный учет прав на Биржевые облигации и номинальный держатель без поручения владельца вносят запись об установлении этого ограничения по счету, на котором учитываются его права на Биржевые облигации.

Биржевые облигации приобретаются по установленной цене приобретения в Дату приобретения по требованию владельцев на внебиржевом рынке путем перевода Биржевых облигаций в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, с учетом правил, установленных депозитарием, осуществляющим централизованный учет прав на Биржевые облигации, для взаимодействия при приобретении и для перевода Эмитентом денежных средств во исполнение обязательств по заявленным,

в порядке предусмотренном статьей 17.3 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», требованиям о приобретении.

8.10.2. Приобретение эмитентом облигаций по соглашению с их владельцем (владельцами)

Эмитент имеет право приобретать Биржевые облигации путем заключения договоров купли-продажи Биржевых облигаций в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе на основании публичных безотзывных оферт Эмитента.

порядок принятия уполномоченным органом эмитента решения о приобретении облигаций:

Решение о приобретении Биржевых облигаций, в том числе на основании публичных безотзывных оферт, принимается уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) Эмитента с учетом положений Программы. При принятии указанного решения должны быть установлены условия, порядок и сроки приобретения Биржевых облигаций.

Возможно неоднократное принятие решений о приобретении Биржевых облигаций.

срок (порядок определения срока), в течение которого эмитентом может быть принято решение о приобретении размещенных им облигаций, и порядок направления предложения о приобретении облигаций, если приобретение облигаций эмитентом осуществляется по соглашению с их владельцами:

Эмитент может принять решение о приобретении размещенных им Биржевых облигаций по соглашению с их владельцами в течение всего срока обращения Биржевых облигаций.

Решение уполномоченного органа управления (уполномоченного должностного лица) Эмитента о приобретении Биржевых облигаций по соглашению с владельцами Биржевых облигаций должно содержать:

- дату принятия решения о приобретении (выкупе) Биржевых облигаций;
- серию, регистрационный номер и дату регистрации выпуска Биржевых облигаций;
- количество приобретаемых Биржевых облигаций;
- порядок принятия предложения о приобретении лицом, осуществляющим права по Биржевым облигациям, и срок, в течение которого такое лицо может подать заявку о принятии предложения Эмитента о приобретении Биржевых облигаций на установленных в решении о приобретении Биржевых облигаций и изложенных в опубликованном сообщении о приобретении Биржевых облигаций условиях, и который не может быть менее 5 (Пяти) рабочих дней;
- дату начала приобретения Эмитентом Биржевых облигаций;
- дату окончания приобретения Биржевых облигаций;
- цену приобретения Биржевых облигаций или порядок ее определения;
- порядок и условия приобретения Биржевых облигаций;
- срок оплаты приобретаемых Биржевых облигаций;
- полное и сокращенное фирменные наименования Агента по приобретению, его место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо); сведения о реквизитах его лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг (в случае, если Эмитент действует с привлечением Агента по приобретению).

особенности предъявления требований к эмитенту о приобретении облигаций:

Требование к Эмитенту о приобретении биржевых облигаций предъявляется путем подачи заявки в соответствии с правилами, определенными Биржей.

срок (порядок определения срока) приобретения облигаций:

Биржевые облигации приобретаются в Дату (даты) приобретения Биржевых облигаций, определенную (определенные) соответствующим решением о приобретении Биржевых облигаций (далее – «Дата приобретения по соглашению с владельцами»).

порядок приобретения облигаций:

Приобретение Эмитентом Биржевых облигаций осуществляется путем заключения договоров купли-продажи ценных бумаг на торгах, проводимых Биржей через удовлетворение адресных заявок на продажу Биржевых облигаций, поданных с использованием системы торгов Биржи в соответствии с правилами проведения торгов Биржи, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов.

Владелец Биржевых облигаций вправе действовать самостоятельно (в случае, если владелец Биржевых облигаций является участником организованных торгов) или с привлечением Агента по продаже.

Эмитент вправе действовать самостоятельно (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) или с привлечением Агента по приобретению.

Не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока, в течение которого владельцами может быть принято предложение Эмитента о приобретении принадлежащих им Биржевых облигаций, Эмитент может принять решение о назначении или о смене лица, которое будет исполнять функции Агента по приобретению.

Если за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока, в течение которого владельцами может быть принято предложение Эмитента о приобретении принадлежащих им Биржевых облигаций, Эмитент не назначил Агента по приобретению и (или) не раскрыл информацию об этом, то считается, что Эмитент (являющийся участником организованных торгов) осуществляет приобретение Биржевых облигаций самостоятельно.

Эмитент или Агент по приобретению (в случае его назначения) в Дату приобретения по соглашению с владельцами в течение периода времени, согласованного с Биржей, обязуется подать встречные адресные заявки к заявкам владельцев Биржевых облигаций (выставленных владельцем Биржевых облигаций или Агентом по продаже), находящимся в Системе торгов к моменту совершения сделки.

В случае принятия владельцами Биржевых облигаций предложения Эмитента об их приобретении в отношении большего количества Биржевых облигаций, чем указано в таком предложении, Эмитент приобретает Биржевые облигации у владельцев пропорционально заявленным требованиям при соблюдении условия о приобретении только целого количества Биржевых облигаций. Владелец Биржевых облигаций соглашается с тем, что его заявка может быть акцептована полностью или в части.

цена (порядок определения цены) приобретения облигаций их эмитентом:

Цена приобретения Биржевых облигаций или порядок ее определения в виде формулы с переменными, значения которых не могут изменяться в зависимости от усмотрения Эмитента, определяется соответствующим решением о приобретении Биржевых облигаций.

порядок раскрытия (предоставления) информации о порядке и условиях приобретения облигаций их эмитентом, а также об итогах приобретения облигаций их эмитентом:

порядок (предоставления) информации о порядке и условиях приобретения облигаций их эмитентом, а также об итогах приобретения облигаций их эмитентом в условиях Программы и Проспекта не определяется.

8.11. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг

На дату утверждения Проспекта у Эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации в соответствии со статьей 30 Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

В случае регистрации Проспекта Эмитент обязан осуществлять раскрытие информации на рынке ценных бумаг в соответствии с пунктом 4 статьи 30 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» после регистрации Проспекта.

Эмитент обязуется осуществлять раскрытие информации на каждом этапе эмиссии ценных бумаг в порядке, установленном Федеральным законом «О рынке ценных бумаг», нормативными актами в сфере финансовых рынков, а также правилами Организатора торговли, устанавливающими порядок допуска Биржевых облигаций к торгам.

Эмитент раскрывает информацию о выпуске Биржевых облигаций в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О рынке ценных бумаг».

Порядок раскрытия Эмитентом информации об отдельном выпуске (дополнительном выпуске) Биржевых облигаций в условиях Программы и Проспекта не определяется.

Порядок раскрытия информации об условиях размещения отдельного выпуска Биржевых облигаций, о процентных ставках, досрочном погашении, о приобретении отдельного выпуска Биржевых облигаций будет указан в Решении о выпуске таких Биржевых облигаций.

Для раскрытия информации Эмитент использует Страницу в сети Интернет по адресу: https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38122.

В случае если на момент принятия Эмитентом решения о событиях на этапах эмиссии и обращения Биржевых облигаций и иных событиях, описанных в Программе и Проспекте, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, будет установлен иной порядок и сроки принятия Эмитентом решения об указанных событиях, нежели порядок и сроки, предусмотренные Программой и Проспектом, решения об указанных событиях будут приниматься Эмитентом в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации, действующим на момент принятия Эмитентом решения об указанных событиях.

В случае если на момент раскрытия информации о событиях на этапах эмиссии и обращения Биржевых облигаций и иных событиях, описанных в Программе и Проспекте, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок и сроки раскрытия информации об указанных событиях, нежели порядок и сроки, предусмотренные Программой и Проспектом, информация об указанных событиях будет раскрываться в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации действующим на момент раскрытия информации об указанных событиях.

В случае если на момент наступления события, о котором Эмитент должен раскрыть информацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также нормативными актами в сфере финансовых рынков установлен иной порядок и сроки раскрытия информации о таком событии, нежели порядок и сроки, предусмотренные Программой и Проспектам, информация о таком событии раскрывается в порядке и сроки, предусмотренные федеральными законами, а также нормативными актами в сфере финансовых рынков действующими на момент наступления события.

8.12. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска (дополнительного выпуска)

8.12.1. Сведения о лице, предоставляющем обеспечение исполнения обязательств по облигациям

Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.

8.12.2. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям

Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.

8.12.3. Дополнительные сведения о размещаемых облигациях с ипотечным покрытием

Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.

8.12.4. Дополнительные сведения о размещаемых облигациях с залоговым обеспечением денежными требованиями

Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.

8.13. Сведения о представителе владельцев облигаций

Сведения о представителе владельцев Биржевых облигаций Программой и Проспектом не определяются.

8.14. Сведения об отнесении приобретения облигаций к категории инвестиций с повышенным риском

Не применимо.

8.15. Дополнительные сведения о размещаемых российских депозитарных расписках

Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы, не являются депозитарными расписками.

8.16. Наличие ограничений на приобретение и обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и Федеральным законом «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг» от 05.03.1999г. №46-ФЗ:

1. Совершение сделок, влекущих за собой переход прав собственности на эмиссионные ценные бумаги (обращение эмиссионных ценных бумаг), допускается после регистрации их выпуска (дополнительного выпуска), если иное не предусмотрено Федеральным законом «О рынке ценных бумаг». Переход прав на эмиссионные ценные бумаги, принадлежащие их первому владельцу, запрещается до их полной оплаты.

2. Публичное обращение эмиссионных ценных бумаг, в том числе их предложение неограниченному кругу лиц (включая использование рекламы), допускается, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О рынке ценных бумаг», при одновременном соблюдении следующих условий:

1) регистрация проспекта ценных бумаг (проспекта эмиссии ценных бумаг, плана приватизации, зарегистрированного в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг) либо допуск эмиссионных ценных бумаг, в отношении которых не осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг, к организованным торгам без их включения в котировальные списки;

2) раскрытие эмитентом информации в соответствии с требованиями Федерального закона «О рынке ценных бумаг», а в случае допуска к организованным торгам эмиссионных ценных бумаг, в отношении которых не осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг, - в соответствии с требованиями организатора торговли.

3. На рынке ценных бумаг запрещаются публичное размещение и публичное обращение, реклама и предложение в любой иной форме неограниченному кругу лиц ценных бумаг, предназначенных для квалифицированных инвесторов, ценных бумаг, публичное размещение и (или) публичное обращение которых запрещено или не предусмотрено федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также документов, удостоверяющих денежные и иные обязательства, но при этом не являющихся ценными бумагами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Обращение Биржевых облигаций осуществляется в соответствии с условиями Программы, Проспекта, Решения о выпуске и действующего законодательства Российской Федерации.

Нерезиденты могут приобретать Биржевые облигации в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами Российской Федерации.

Биржевые облигации допускаются к свободному обращению как на биржевом, так и на внебиржевом рынке.

На биржевом рынке Биржевые облигации обращаются с изъятиями, установленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

На внебиржевом рынке Биржевые облигации обращаются с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

8.17. Сведения о динамике изменения цен на эмиссионные ценные бумаги эмитента

На дату утверждения Проспекта у Эмитента имеется один выпуск биржевых облигаций, размещенных в рамках Программы и допущенных к организованным торгам.

сведения по каждому кварталу, в течение которого через организатора торговли совершалось не менее 10 сделок с указанными биржевыми облигациями, но не более чем за три последних завершенных года:

вид, категория (тип), форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг: биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 001Р-01, размещенные в рамках программы биржевых облигаций серии 001Р, имеющей регистрационный номер 4-81010-H-001P-02E от 24.03.2020 г., регистрационный номер выпуска 4B02-01-81010-H-001P, дата регистрации 19.08.2020 г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг: (ISIN) RU000A1022G1;

дата начала размещения ценных бумаг: 28 августа 2020 года;

дата окончания размещения ценных бумаг: 28 августа 2020 года;

наибольшая цена одной ценной бумаги по сделкам, совершенным с ценными бумагами через организатора торговли: в 3 квартале 2020 года составила 101,10% от номинальной стоимости ценной бумаги, в 4 квартале 2020 года составила 100,01% от номинальной стоимости ценной бумаги;

наименьшая цены одной ценной бумаги по сделкам, совершенным с ценными бумагами через организатора торговли: в 3 квартале 2020 года составила 98,02 % от номинальной стоимости ценной бумаги, в 4 квартале 2020 года составила 99,05% от номинальной стоимости ценной бумаги;

рыночная цена одной ценной бумаги, раскрытая организатором торговли:

- по итогам 3-го квартала 2020 года (по состоянию на последний торговый день квартала – 30 сентября 2020 года) по данным ПАО Московская Биржа рыночная цена (2)[16] составила 99,38 % от номинальной стоимости ценной бумаги, рыночная цена (3)[17] составила 99,35 % от номинальной стоимости ценной бумаги;
- по итогам 4-го квартала 2020 года (по состоянию на последний торговый день квартала – 30 декабря 2020 года) по данным ПАО Московская Биржа рыночная цена (2) составила 99,96 % от номинальной стоимости ценной бумаги, рыночная цена (3) составила 99,96 % от номинальной стоимости ценной бумаги.

сведения об организаторе торговли, через которого совершались сделки, на основании которых указаны сведения о динамике изменения цен на ценные бумаги:

полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»;

место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Биржевые облигации серии 001Р-01 допущены к организованным торгам только у одного организатора торговли, сведения о котором указаны выше.

8.18. Сведения об организаторах торговли, на которых предполагается размещение и (или) обращение размещаемых эмиссионных ценных бумаг

Размещение Биржевых облигаций в рамках Программы будет осуществляться по открытой подписке на организованных торгах ПАО Московская Биржа.

Проспект представляется для регистрации в ПАО Московская Биржа после регистрации Программы (впоследствии) и составлен в отношении Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы, в том числе в отношении Биржевых облигаций, ранее размещенных в рамках Программы.

[16] Рассчитывается ПАО Московская Биржа в соответствии с Приказом ФСФР от 27 марта 2007 г. № 07–29/пз-н «Об утверждении Порядка расчета рыночной стоимости активов и стоимости чистых активов, в которые инвестированы накопления для жилищного обеспечения военнослужащих», с п. 32 Приложения 2 к Положению Банка России от 17.10.2014 № 437-П «О деятельности по проведению организованных торгов».

[17] Рассчитывается ПАО Московская Биржа в соответствии с Приказом ФСФР от 09 ноября 2010 г. № 10-65/пз-н «Об утверждении Порядка определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы Налогового кодекса Российской Федерации», п.3 Приложения 2 к Положению Банка России от 17.10.2014 № 437-П «О деятельности по проведению организованных торгов».

Размещение Биржевых облигаций серии 001Р-01 осуществлено 28 августа 2020 года путем открытой подписки на организованных торгах ПАО Московская Биржа. Биржевые облигации серии 001Р-01 включены в раздел «Третий уровень» списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа.

Эмитент предполагает обратиться к ПАО Московская Биржа с заявлением (заявкой) о допуске размещаемых Биржевых облигаций к организованным торгам. Предполагаемый срок обращения – в течение двух месяцев после регистрации соответствующего выпуска Биржевых облигаций.

Сведения о бирже - лице, организующем проведение торгов Биржевыми облигациями:

полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»

сокращенное фирменное наименование: ПАО Московская Биржа

место нахождения: Российская Федерация, г. Москва

номер лицензии биржи: 077-001

дата выдачи: 29.08.2013

срок действия: бессрочная

лицензирующий орган: ФСФР России

В случае реорганизации ПАО Московская Биржа размещение Биржевых облигаций будет осуществляться на организованных торгах организатора торговли, являющегося его правопреемником, в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами, регулирующими деятельность такого организатора торговли. В тех случаях, когда в Программе и/или Проспекте и/или в Решении о выпуске и/или в Условиях размещения, упоминается ПАО Московская Биржа, «Организатор торговли» или «Биржа» подразумевается ПАО Московская Биржа или его правопреемник.

иные сведения о биржах или иных организаторах торговли, на которых предполагается размещение и (или) обращение размещаемых ценных бумаг, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: отсутствуют.

8.19. Иные сведения о размещаемых ценных бумагах

1. Срок действия Программы: без ограничения срока действия.

2. Регистрация Программы не сопровождалась регистрацией проспекта ценных бумаг. В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» Проспект представляется на регистрацию впоследствии (после регистрации Программы) .

3. В любой день между датой начала размещения и датой погашения выпуска величина накопленного купонного дохода (НКД) по Биржевой облигации рассчитывается по следующей формуле:

НКД = Ci * Nom * (T - T(i -1))/(365*100%), где

i - порядковый номер купонного периода, i=1, 2, ..., N, где N - количество купонных периодов, установленных Решением о выпуске;

НКД - накопленный купонный доход в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации;

Nom - номинальная стоимость одной Биржевой облигации в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации;

Ci - размер процентной ставки i-того купона, в процентах годовых;

T(i -1) - дата начала i-того купонного периода (для случая первого купонного периода T (i-1) - это дата начала размещения Биржевых облигаций);

T - дата расчета накопленного купонного дохода внутри i -купонного периода.

НКД рассчитывается с точностью до второго знака после запятой (округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления: в случае, если третий знак после запятой больше или

равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

4. В случае, если на момент совершения определенных действий, связанных с досрочным погашением Биржевых облигаций/приобретением Биржевых облигаций/исполнением обязательств Эмитентом по Биржевым облигациям (выплата купона и/или погашение), законодательством Российской Федерации будут установлены условия, порядок и (или) правила (требования), отличные от тех, которые содержатся в Программе, досрочное погашение Биржевых облигаций/приобретение Биржевых облигаций/исполнение обязательств Эмитентом по Биржевым облигациям (выплата купона и/или погашение) будет осуществляться с учетом требований законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере финансовых рынков, действующих на момент совершения соответствующих действий.

5. Сведения в отношении наименований, местонахождений, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе, Проспекте и Решении о выпуске, представлены в соответствии действующими на момент утверждения Программы, Проспекта и на дату подписания Решения о выпуске, редакциями учредительных/уставных документов, и/или других соответствующих документов.

В случае изменения наименования, местонахождения, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе, Проспекте и Решении о выпуске, данную информацию следует читать с учетом соответствующих изменений.

6. В случае изменения действующего законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере финансовых рынков после утверждения Программы и после утверждения Проспекта, положения (требования, условия), закрепленные Программой, Проспектом, будут действовать с учетом изменившихся императивных требований законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере финансовых рынков.

7. Депозитарий и депонент самостоятельно оценивают и несут риск того, что личный закон кредитной организации, в которой им открыт валютный банковский счет в валюте, в которой производятся расчеты по Биржевым облигациям, или личный закон кредитной организации, по корреспондентскому счету которой должны пройти выплаты доходов по Биржевым облигациям в денежной форме и иные причитающиеся владельцам таких ценных бумаг денежные выплаты, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать такой кредитной организации участвовать в переводе средств, предназначенных для указанных выплат по Биржевым облигациям.

Приобретатель Биржевых облигаций самостоятельно оценивает и несет риск того, что личный закон депозитария, в котором ему открыт счет депо, предназначенный для учета прав на Биржевые облигации или личный закон депозитария, по счету депо которого должна пройти транзакция Биржевых облигаций, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать данному депозитарию содействовать финансированию в Биржевые облигации Эмитента.

Приобретатель Биржевых облигаций самостоятельно оценивает и несет риск того, что его личный закон, запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами могут запрещать ему инвестировать денежные средства в Биржевые облигации или личный закон кредитной организации, в которой такое лицо открывает банковский счет или личный закон кредитной организации, по корреспондентскому счету которой должны пройти выплаты доходов по Биржевым облигациям в денежной форме и иные причитающиеся владельцу таких ценных бумаг денежные выплаты, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать таким кредитным организациям участвовать в переводе средств, предназначенных для указанных выплат по Биржевым облигациям.

8. Если погашение, досрочное погашение (частичное досрочное погашение) Биржевых облигаций, выплата купонного дохода по Биржевым облигациям производится в иностранной валюте, и вследствие введения запрета или иного ограничения, наложенного нормативным правовым актом, решением, предписанием или иным обязательным к исполнению документом Российской Федерации (ее уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе Банка России либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления), иностранного государства (его уполномоченного

государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе центрального банка либо органа банковского надзора иностранного государства либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления) или международной (межгосударственной, межправительственной) организации (ее уполномоченного органа или иного уполномоченного субъекта применения права или межгосударственного объединения), исполнение Эмитентом своих обязательств по выплате сумм погашения, досрочного погашения (частичного досрочного погашения) по Биржевым облигациям, купонного дохода по Биржевым облигациям в иностранной валюте становится незаконным, невыполнимым или существенно затруднительным, то Эмитент вправе осуществить выплату сумм по Биржевым облигациям, причитающихся Владельцам Биржевых облигаций и иным лицам, осуществляющим в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, в российских рублях по официальному курсу соответствующей иностранной валюты по отношению к рублю, установленному Банком России на рабочий день, предшествующий дате исполнения соответствующего обязательства.

Если оплата Биржевых облигаций при их приобретении производится в иностранной валюте, и вследствие введения запрета или иного ограничения, наложенного нормативным правовым актом, решением, предписанием или иным обязательным к исполнению документом Российской Федерации (ее уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе Банка России либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления), иностранного государства (его уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе центрального банка либо органа банковского надзора иностранного государства либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления) или международной (межгосударственной, межправительственной) организации (ее уполномоченного органа или иного уполномоченного субъекта применения права или межгосударственного объединения), исполнение Эмитентом своих обязательств по оплате Биржевых облигаций при их приобретении в иностранной валюте становится незаконным, невыполнимым или существенно затруднительным, то Эмитент вправе осуществить выплату сумм по Биржевым облигациям, причитающихся Владельцам Биржевых облигаций и иным лицам, осуществляющим в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, в российских рублях по официальному курсу соответствующей иностранной валюты по отношению к рублю, установленному Банком России на дату приобретения Биржевых облигаций.

Информация о том, что выплата будет осуществлена Эмитентом в российских рублях, раскрывается Эмитентом в Ленте новостей не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до даты осуществления такого платежа.

Эмитент обязан уведомить лицо, осуществляющее централизованный учет прав на Биржевые облигации, о том, что выплата будет осуществлена Эмитентом в российских рублях не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты выплаты.

Не позднее 10-00 по московскому времени рабочего дня, предшествующего дате выплаты, Эмитент обязан направить лицу, осуществляющему централизованный учет прав на Биржевые облигации, информацию о величине курса, по которому будет производиться выплата по Биржевым облигациям и о величине выплаты в российских рублях по курсу, по которому будет производиться выплата по Биржевым облигациям, в расчете на одну Биржевую облигацию. При этом величина выплаты определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления, а именно: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

В указанном выше случае владельцы Биржевых облигаций и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, несут риски частичного или полного неполучения, или задержки в получении выплат по Биржевым облигациям.

Раздел IX. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах

9.1. Дополнительные сведения об эмитенте

9.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента

размер уставного капитала эмитента на дату утверждения проспекта ценных бумаг: 769 060 (Семьсот шестьдесят девять тысяч шестьдесят) рублей.

разбивка уставного капитала эмитента на обыкновенные и привилегированные акции с указанием общей номинальной стоимости каждой категории акций и размера доли каждой категории акций в уставном капитале эмитента: уставный капитал Общества разделен на 769 060 (Семьсот шестьдесят девять тысяч шестьдесят) размещенных обыкновенных именных акции Общества номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. Общая номинальная стоимость обыкновенных именных акции Общества 769 060 (Семьсот шестьдесят девять тысяч шестьдесят) рублей, что составляет 100% в уставном капитале Эмитента.

Обращение акций Эмитента не организовано за пределами Российской Федерации посредством обращения депозитарных ценных бумаг (ценных бумаг иностранного эмитента, удостоверяющих права в отношении акций Эмитента).

9.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента

сведения обо всех фактах изменения размера уставного капитала эмитента за пять последних завершенных отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

Размер и структура уставного капитала до изменения	Наименование органа управления эмитента, принявшего решение об изменении размера уставного капитала эмитента	Дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято решение об изменении размера уставного капитала эмитента	Дата изменения уставного капитала	Размер и структура уставного капитала после изменения
Размер уставного капитала по состоянию на 31.12.2014 г: 100 000 руб., в том числе 100% уставного капитала составляет 100 000 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимость 1 рубль 00 копеек каждая	Совет директоров Эмитента	Протокол Совета директоров от 13.10.2014 г., №22/14	26.08.2015	Размер уставного капитала: 150 877 руб., в том числе 100% уставного капитала составляет 150 877 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимость 1 рубль 00 копеек каждая
Размер уставного капитала: 150 877 руб., в том числе 100% уставного капитала составляет 150 877 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимость 1 рубль 00 копеек каждая	Общее собрание акционеров Эмитента	Протокол Общего собрания акцоинеров от 09.03.2016 г., №2/16	11.07.2016	Размер уставного капитала: 146 827руб., в том числе 100% уставного капитала составляет 146 827 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимость 1 рубль 00 копеек каждая
Размер уставного капитала: 146 827руб., в том числе 100% уставного капитала составляет 146 827 шт.	Совет директоров Эмитента	Протокол Совета директоров от 26.09.2016 г., №14/16	20.03.2017	Размер уставного капитала: 230 673 руб., в том числе

обыкновенных именных акций номинальной стоимость 1 рубль 00 копеек каждая				100% уставного капитала составляет 230 673 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимость 1 рубль 00 копеек каждая
Размер уставного капитала: 230 673 руб., в том числе 100% уставного капитала составляет 230 673 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимость 1 рубль 00 копеек каждая	Совет директоров Эмитента	Протокол Совета директоров от 10.03.2017 г., №05/17	25.01.2018	Размер уставного капитала: 759 060 руб., в том числе 100% уставного капитала составляет 759 060 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимость 1 рубль 00 копеек каждая
Размер уставного капитала: 759 060 руб., в том числе 100% уставного капитала составляет 759 060 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимость 1 рубль 00 копеек каждая	Общее собрание акционеров Эмитента	Протокол Общего собрания акционеров от 29.11.2019 г., №2/19	21.10.2020	Размер уставного капитала: 769 060 руб., в том числе 100% уставного капитала составляет 769 060 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимость 1 рубль 00 копеек каждая

9.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента

наименование высшего органа управления эмитента: Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества.

порядок уведомления акционеров (участников) о проведении собрания (заседания) высшего органа управления эмитента: Сообщение о проведении общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее чем за 21 (двадцать один) день до даты его проведения, а сообщение о проведении Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, - не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты его проведения. В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества и (или) о досрочном прекращении полномочий этого органа, сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее чем за 50 дней до дня его проведения.

В сроки, указанные в предыдущем абзаце, сообщение о проведении общего собрания акционеров доводится до сведения лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров и зарегистрированных в реестре акционеров Общества, путем направления заказных писем или вручением под роспись, если иные способы направления (опубликования) такого сообщения не предусмотрены Уставом Общества.

В случае если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении Общего собрания акционеров предоставляется в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах для предоставления информации лицам, осуществляющим права по ценным бумагам.

Дополнительные требования к порядку подготовки и созыва Общего собрания акционеров Общества устанавливаются законодательством Российской Федерации и внутренними документами Общества.

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

Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров Общества на основании его собственной инициативы, требования Ревизионной комиссии Общества, (в случае избрания Ревизионной комиссии общим собранием акционеров), Аудитора Общества, акционеров (акционера),

имеющих в совокупности не менее 10% (десяти процентов) голосующих акций Общества на дату предъявления требования, либо на ином основании, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Созыв внеочередного Общего собрания акционеров осуществляется Советом директоров Общества, либо, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, иным способом. Порядок созыва, подготовки и проведения общего собрания акционеров может быть изменен по решению Совета директоров Общества.

В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» в требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. В требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров могут содержаться формулировки решений по каждому из этих вопросов, а также предложение о форме проведения общего собрания акционеров. В случае, если требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров содержит предложение о выдвижении кандидатов, на такое предложение распространяются соответствующие положения статьи 53 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Совет директоров Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня Общего собрания акционеров, и формулировки решений по таким вопросам. Наряду с вопросами, предложенными акционерами для включения в повестку дня общего собрания акционеров, а также кандидатами, предложенными акционерами для образования соответствующего органа, Совет директоров общества вправе включать в повестку дня общего собрания акционеров вопросы и (или) кандидатов в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган общества по своему усмотрению. Число кандидатов, предлагаемых Советом директоров Общества, не может превышать количественный состав соответствующего органа

Совет директоров Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов повестки дня, формулировки решений по таким вопросам и изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания акционеров, созываемого по требованию ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества. В случае, если требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров исходит от акционеров (акционера), оно должно содержать имена (наименования) акционеров (акционера), требующих созыва такого собрания, и указание количества, категории (типа) принадлежащих им акций. Требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров подписывается лицами (лицом), требующими созыва внеочередного общего собрания акционеров.

Устав Общества не содержит описания процедуры направления требований о созыве внеочередного собрания высшего органа управления Общества.

В соответствии со статьей 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. При этом, в соответствии со статьей 54 Гражданского кодекса Российской Федерации сообщения, доставленные по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

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

Годовое Общее собрание акционеров проводится не ранее чем через 2 (два) месяца и не позднее чем через 6 (шесть) месяцев после окончания финансового года.

Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров Общества на основании его собственной инициативы, требования Ревизионной комиссии Общества (в случае избрания Ревизионной комиссии общим собранием акционеров), Аудитора Общества, акционеров (акционера), имеющих в совокупности не менее 10% (десяти процентов) голосующих акций Общества на дату предъявления требования, либо на ином основании, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Созыв внеочередного Общего собрания акционеров осуществляется Советом директоров Общества, либо, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, иным способом. Такое внеочередное Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 40 (сорока) дней с момента представления требования о проведении внеочередного Общего собрания. Если предлагаемая повестка дня общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества, то такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 75 (семидесяти пяти) дней с даты представления требования о

проведении внеочередного Общего собрания акционеров. Порядок созыва, подготовки и проведения общего собрания акционеров, может быть изменен по решению Совета директоров Общества.

Решение Совета директоров Общества о созыве внеочередного Общего собрания акционеров либо об отказе в его созыве по требованию Ревизионной комиссии Общества (в случае избрания Ревизионной комиссии общим собранием акционеров), Аудитора Общества, акционеров (акционера), имеющих в совокупности не менее 10% (десяти процентов) голосующих акций Общества должно быть принято в течение 5 (пяти) дней с даты предъявления соответствующего требования.

Решение Совета директоров Общества о созыве внеочередного общего собрания акционеров или мотивированное решение об отказе в его созыве направляется лицам, требующим его созыва, не позднее 3 (трех) дней с момента принятия такого решения.

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

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности не менее 2% (двух процентов) голосующих акций Общества имеют право вносить вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров, а также выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) в Совет директоров Общества, в Ревизионную комиссию и Счетную комиссию Общества, предлагать кандидатуру Аудитора Общества.

В повестку дня годового Общего собрания акционеров должны быть обязательно включены вопросы об избрании Совета директоров Общества, Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества, утверждении Аудитора Общества, а также вопросы утверждения годовых отчетов, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением выплаты (объявления) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года) и убытков Общества по результатам отчетного года.

Предложения о внесении вопросов в повестку дня годового Общего собрания акционеров и предложения о выдвижении кандидатов в органы Общества, избираемые Общим собранием акционеров, вносятся акционерами Общества, являющимися владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества не позднее чем через 100 дней после окончания отчетного года.

Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества и категории (типа) принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером) или их представителями. Акционеры (акционер) Общества, не зарегистрированные в реестре акционеров общества, вправе вносить предложения в повестку дня общего собрания акционеров и предложения о выдвижении кандидатов также путем дачи соответствующих указаний (инструкций) лицу, которое учитывает их права на акции. Такие указания (инструкции) даются в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах.

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 может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

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

Перечень и порядок предоставления акционерам материалов и информации по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров определяются требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также Положением об общем собрании акционеров Общества, которое на дату утверждения Проспекта отсутствует (не утверждено) в Обществе.

Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, составляется в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах для составления списка лиц, осуществляющих права по ценным бумагам. Дата, на которую определяются (фиксируются) лица, имеющие право на участие в общем собрании акционеров Общества, не может быть установлена ранее чем через 10 дней с даты принятия решения о проведении общего собрания акционеров и более чем за 25 дней до даты проведения общего собрания акционеров, а в случаях, предусмотренных пунктами 2 и 8 статьи 53 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ - более чем за 55 дней до даты проведения общего собрания акционеров. В случае проведения общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, дата, на которую определяются (фиксируются) лица, имеющие право на участие в таком собрании, не может быть установлена более чем за 35 дней до даты проведения общего собрания акционеров.

К информации (материалам), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, при подготовке к проведению общего собрания акционеров Общества относятся годовой отчет Общества, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторское заключение о ней, заключение внутреннего аудита, осуществляемого в публичном обществе в соответствии со статьей 87.1 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ, сведения о кандидате (кандидатах) в исполнительные органы Общества, совет директоров Общества, счетную комиссию Общества, проект изменений и дополнений, вносимых в устав Общества, или проект устава Общества в новой редакции, проекты внутренних документов Общества, подлежащих утверждению общим собранием акционеров, проекты решений общего собрания акционеров, предусмотренная статьей 32.1 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ информация об акционерных соглашениях, заключенных в течение года до даты проведения общего собрания акционеров, заключения Совета директоров Общества о крупной сделке, отчет о заключенных публичным обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, а также информация (материалы), предусмотренная Уставом Общества. Если в соответствии с Уставом Общества наличие ревизионной комиссии является обязательным, к указанной информации (материалам) также относятся сведения о кандидатах в ревизионную комиссию Общества, а в случаях, предусмотренных абзацем первым пункта 3 статьи 88 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ, - заключение ревизионной комиссии Общества по результатам проверки годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Информация (материалы) в течение 20 дней, а в случае проведения общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, в течение 30 дней до проведения общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении общего собрания акционеров, а если это предусмотрено Уставом Общества или внутренним документом Общества, регулирующим порядок подготовки и проведения общего собрания акционеров, также на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в общем собрании акционеров, во время его проведения.

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

В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров общества лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении общего собрания акционеров и информация (материалы), подлежащая предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, при подготовке к проведению общего собрания акционеров Общества предоставляются в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах для предоставления информации и материалов лицам, осуществляющим права по ценным бумагам.

порядок оглашения (доведения до сведения акционеров (участников) эмитента) решений, принятых высшим органом управления эмитента, а также итогов голосования: Решения, принятые Общим собранием акционеров, а также итоги голосования оглашаются на Общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, и доводятся не позднее 4 (четырех) рабочих дней после даты закрытия Общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении Общего собрания акционеров в форме заочного 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. Отчет об итогах голосования на Общем собрании акционеров подписывается председательствующим на Общем собрании акционеров и секретарем общего собрания акционеров.

Итоги голосования по вопросам об избрании членов Совета директоров и Ревизионной комиссии (в случае принятия решения об избрании Ревизионной комиссии общим собранием акционеров) Общества подлежат оглашению на Общем собрании акционеров и вступают в силу с момента оглашения. Принятие Общим собранием акционеров решения и состав акционеров Общества, присутствовавших при его принятии, подтверждается лицом, осуществляющим ведение реестра акционеров Общества и выполняющим функции счетной комиссии или путем нотариального удостоверения, если нотариальный способ удостоверения дополнительно будет определен при созыве данного Общего собрания акционеров Общества.

Решения Единственного акционера Общества оформляются письменно, подтверждаются путем их подписания Единственным акционером Общества и не требуют нотариального удостоверения, если нотариальный способ удостоверения дополнительно не будет определен Единственным акционером Общества.

9.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций

список коммерческих организаций, в которых эмитент на дату утверждения проспекта ценных бумаг владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций:

1. Полное фирменное наименование	**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОЛИМПИК СТАР»**
сокращенное фирменное наименование	АО «ОЛИМПИК СТАР»
ИНН	9731052096
ОГРН	1197746565070
место нахождения	121615, город Москва, Рублевское шоссе, дом 10
размер доли участия эмитента в уставном капитале коммерческой организации	100%
размер доли обыкновенных акций акционерного общества, принадлежащих эмитенту	100%
размер доли коммерческой организации в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих коммерческой организации	Не имеет

2. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Первая Гостиничная Компания»**
сокращенное фирменное наименование	ООО «ПГК»
ИНН	9717078906
ОГРН	1197746194436
место нахождения	121615, город Москва, Рублевское шоссе, дом 10, кабинет/этаж 55/1
размер доли участия эмитента в уставном капитале коммерческой организации	100%
размер доли обыкновенных акций акционерного общества, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли коммерческой организации в уставном капитале эмитента	Не имеет

размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих коммерческой организации	Не имеет

3. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Солнечный город»**
сокращенное фирменное наименование	ООО «Солнечный город»
ИНН	6501295814
ОГРН	1176501010223
место нахождения	693004, Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, Территория ТОР Горный Воздух
размер доли участия эмитента в уставном капитале коммерческой организации	100%
размер доли обыкновенных акций акционерного общества, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли коммерческой организации в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих коммерческой организации	Не имеет

4. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью УК «Система Сервис Менеджмент»**
сокращенное фирменное наименование	ООО УК «ССМ»
ИНН	7708305926
ОГРН	5167746409716
место нахождения	101000, город Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1
размер доли участия эмитента в уставном капитале коммерческой организации	100%
размер доли обыкновенных акций акционерного общества, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли коммерческой организации в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих коммерческой организации	Не имеет

5. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «УК Фондовой недвижимости»**
сокращенное фирменное наименование	ООО «УК Фондовой недвижимости»
ИНН	7708305933
ОГРН	5167746409738
место нахождения	101000, город Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1
размер доли участия эмитента в уставном капитале коммерческой организации	100%
размер доли обыкновенных акций акционерного общества, принадлежащих эмитенту	Не применимо

размер доли коммерческой организации в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих коммерческой организации	Не имеет

6. Полное фирменное наименование	**Акционерное общество «МОСДАЧТРЕСТ»**
сокращенное фирменное наименование	АО «МОСДАЧТРЕСТ»
ИНН	7702059128
ОГРН	1027700084675
место нахождения	123103, город Москва, улица Таманская, дом 41
размер доли участия эмитента в уставном капитале коммерческой организации	100%
размер доли обыкновенных акций акционерного общества, принадлежащих эмитенту	100%
размер доли коммерческой организации в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих коммерческой организации	Не имеет

7. Полное фирменное наименование	**Публичное акционерное общество «Интуравтосервис»**
сокращенное фирменное наименование	ПАО «Интуравтосервис»
ИНН	7811038223
ОГРН	1027806059049
место нахождения	192019, город Санкт-Петербург, улица Седова, дом 5, Литер А, помещение 9-Н №40
размер доли участия эмитента в уставном капитале коммерческой организации	59,92%
размер доли обыкновенных акций акционерного общества, принадлежащих эмитенту	59,92%
размер доли коммерческой организации в уставном капитале эмитента	Не имеет
размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих коммерческой организации	Не имеет

8. Полное фирменное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Тандем»**
сокращенное фирменное наименование	ООО «Тандем»
ИНН	7743304178
ОГРН	1197746372890
место нахождения	125445, город Москва, улица Беломорская, дом 36, комната 21, этаж 1
размер доли участия эмитента в уставном капитале коммерческой организации	53%
размер доли обыкновенных акций акционерного общества, принадлежащих эмитенту	Не применимо
размер доли коммерческой организации в уставном капитале эмитента	Не имеет

размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих коммерческой организации	Не имеет

9.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом

сведения о каждой существенной сделке (группе взаимосвязанных сделок), размер которой составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествующего дате совершения сделки, совершенной эмитентом за пять последних завершенных отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, а если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет - за каждый завершенный отчетный год, предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг:

1. Дата совершения сделки	**18.05.2015 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Продажа Эмитентом ценных бумаг. Договор купли-продажи ценных бумаг №БН-11/15 от 18.05.2015г. предусматривает продажу Эмитентом АО «Лидер-Инвест» обыкновенных именных акций АО Рент-Недвижимость» на сумму 1 420 639 тыс. руб. Срок поставки ценных бумаг - позднее 30 дней с даты подписания настоящего договора, оплата - не позднее 18 месяцев с даты получения Покупателем оригинала уведомления о проведении операции по списанию акций с лицевого счета Продавца.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Покупатель – АО «Лидер-Инвест» (ОГРН 1047796714646), Продавец - Эмитент
сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и (или) нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделки не осуществлялось, т.к. для данной сделки не требуется.
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	1 420 639 тыс. руб., что составляет 15,87% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.03.2015 г.
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Срок поставки ценных бумаг - позднее 30 дней с даты подписания договора, оплата - не позднее 18 месяцев с даты получения Покупателем оригинала уведомления о проведении операции по списанию акций с лицевого счета Продавца. Обязательства сторон по сделке исполнены 19.05.2015 г. своевременно и в полном объеме.
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Факты просрочки отсутствовали.
сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае, когда такая сделка является для эмитента крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность:	
категория сделки	Сделка не является для Эмитента крупной сделкой. Сделка является для Эмитента сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	

дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Решение принято Советом директоров Эмитента 18.05.2015 г., Протокол №07/15 от 18.05.2015 г.
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

2. Дата совершения сделки	**27.05.2015 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Приобретение Эмитентом ценных бумаг. Договор купли-продажи ценных бумаг от 27.05.2015г. предусматривает покупку Эмитентом у АО «МГТС-Недвижимость» обыкновенных именных акций АО «Рент-Недвижимость» на сумму 4 168 342 тыс. руб. Срок поставки ценных бумаг - позднее 2 рабочих дней с даты подписания договора, оплата - не позднее 31.12.2015 г.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Покупатель - Эмитент, Продавец – АО «МГТС-Недвижимость» (ОГРН 1127747005462)
сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и (или) нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделки не осуществлялось, т.к. для данной сделки не требуется.
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	4 168 342 тыс. руб., что составляет 46,56% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.03.2015 г.
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Срок поставки ценных бумаг - позднее 2 рабочих дней с даты подписания договора, оплата - не позднее 31.12.2015 г. Соглашением №1 от 21.03.2016 г. предумотрено частичное исполнение обязательств по оплате посредством передачи векселей на сумму 1 105 691 тыс. руб. в течении 2 рабочих дней с даты подписания договора, остаток суммы 3 062 651 тыс. руб. подлежит оплате в срок до 01.08.2016 г. Обязательства сторон по сделке исполнены 06.05.2016 г.своевременно и в полном объеме.
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Факты просрочки отсутствовали.
сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае, когда такая сделка является для эмитента крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность:	
категория сделки	Сделка является для Эмитента крупной сделкой. Сделка является для Эмитента сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Решение принято Единственным акционером Эмитента 22.05.2015 г., Решение №02/15 от 22.05.2015 г.
дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором	

принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Соглашением №1 от 21.03.2016 г. предумотрено частичное исполнение обязательств по оплате посредством передачи векселей на сумму 1 105 691 тыс. руб. в течении 2 рабочих дней с даты подписания договора, остаток суммы 3 062 651 тыс. руб. подлежит оплате в срок до 01.08.2016 г. На остаток долга начисляются проценты в размере ключевой ставки Банка России, увеличенной на 1 пп. Проценты подлежат уплате в срок исполнения основного обязательства.

3. Дата совершения сделки	**29.05.2015 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Заем денежных средств. Договор займа №81 от 29.05.2015 г. предусматривает предоставление Эмитенту ПАО АФК «Система» займа в сумме 5 258 479 тыс. руб. на срок до 30.06.2016 г. с уплатой заемщиком займодавцу процентов за пользование займом по ставке 12 % годовых вместе с погашением основной суммы займа.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Заемщик - Эмитент, Займодавец – ПАО АФК «Система» (ОГРН 1027700003891)
сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и (или) нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделки не осуществлялось, т.к. для данной сделки не требуется.
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	5 258 479 тыс. руб., что составляет 58,73 % от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.03.2015 г.
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Срок погашения в соответствии с дополнительным соглашением установлен как 30 календарных дней с момента предъявления Займодавцем требования о возврате. Обязательства сторон по сделке исполнены 18.12.2017 г. своевременно и в полном объеме.
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Факты просрочки отсутствовали.
сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае, когда такая сделка является для эмитента крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность:	
категория сделки	Сделка является для Эмитента крупной сделкой. Сделка является для Эмитента сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Решение принято Единственным акционером Эмитента 29.05.2015 г., Решение №03/15 от 29.05.2015 г.
дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	

иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Дополнительным соглашением от 04.05.2016 г. была увеличена сумма займа до 8 960 000 тыс. руб., а срок погашения установлен как 30 календарных дней с момента предъявления Займодавцем требования о возврате.

4. Дата совершения сделки	**16.11.2016 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Продажа Эмитентом ценных бумаг. Договор купли-продажи ценных бумаг №195 от 16.11.2016 г. предусматривает покупку ПАО АФК «Система» у Эмитента обыкновенных именных акций АО «Бизнес-Недвижимость» дополнительного выпуска (гос.рег.номер 1-01-81010-Н-002D от 25.10.2016 г.) в количестве 83 846 шт. обыкновенных именных акций на сумму 3 349 995 тыс. руб. Порядок поставки ценных бумаг и их оплата установлены решением о дополнительном выпуске ценных бумаг.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Продавец - Эмитент, Покупатель – ПАО АФК «Система» (ОГРН 1027700003891)
сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и (или) нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделки не осуществлялось, т.к. для данной сделки не требуется.
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	3 349 995 тыс. руб., что составляет 23,80% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 30.06.2016 г.
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Обязательства сторон по сделке исполнены 08.12.2016 г. (поставка ценных бумаг) и 06.12.2016 г. (оплата ценных бумаг) своевременно и в полном объеме.
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Факты просрочки отсутствовали.
сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае, когда такая сделка является для эмитента крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность:	
категория сделки	Сделка не является для Эмитента крупной сделкой. Сделка является для Эмитента сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Решение принято Советом директоров Эмитента 22.09.2016 г., Решение №13/16 от 22.09.2016 г.
дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

5. Дата совершения сделки	**31.01.2017 г.**

предмет и иные существенные условия сделки	Продажа Эмитентом недвижимого имущества. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.01.2017 г. предусматривает покупку ООО «УРБАН КАПИТАЛ» у Эмитента объектов недвижимости по адресу Милютинский пер., д. 5, стр. 1 общей площадью 99 963 кв.м на сумму 1 500 000 тыс. руб. Сумма в размере 250 000 тыс. руб. оплачивается в течение 5 банковских дней с даты заключения договора, 1 250 000 тыс. руб. подлежит оплате посредством аккредитива. Сроки перехода права собственности договором не определены
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Продавец - Эмитент, Покупатель – ООО «УРБАН КАПИТАЛ» (ОГРН 1167746470825)
сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и (или) нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация сделки осуществлена 26.06.2017 г. Нотариальное удостоверение сделки не осуществлялось, т.к. для данной сделки не требуется.
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	1 500 000 тыс. руб., что составляет 11,50% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.12.2016 г.
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Обязательства сторон по сделке исполнены 10.07.2017 г. своевременно и в полном объеме.
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Факты просрочки отсутствовали.
сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае, когда такая сделка является для эмитента крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность:	
категория сделки	Сделка не является для Эмитента крупной сделкой. Сделка не является для Эмитента сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Решение принято Советом директоров Эмитента 30.01.2017 г., Решение №03/17 от 30.01.2017 г.
дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

6. Дата совершения сделки	**07.07.2017 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Заем денежных средств. Договор о предоставлении процентного займа от 07.07.2017 г. предусматривает предоставление Эмитентом АО «МОСДАЧТРЕСТ» займа в сумме 1 000 000 тыс. руб. на срок до востребования с уплатой заемщиком займодавцу процентов за пользование займом по ставке 13% годовых вместе с погашением основной суммы займа.

лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Займодавец - Эмитент, Заемщик – АО «МОСДАЧТРЕСТ» (ОГРН 1027700084675)
сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и (или) нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделки не осуществлялось, т.к. для данной сделки не требуется.
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	1 000 000 тыс. руб., что составляет 2,40% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 30.06.2017 г.
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Текущие обязательства. Срок исполнения обязательств сторон по сделке 31.12.2021 не наступил.
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Факты просрочки отсутствовали.
сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае, когда такая сделка является для эмитента крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность:	
категория сделки	С учетом заключенных дополнительных соглашений сделка является для Эмитента крупной сделкой. Сделка является для Эмитента сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Решение принято Советом директоров Эмитента 15.02.2015 г., Протокол №01/15 от 15.02.201 г.; от 24.08.2018 г., Протокол №13/18 от 24.08.2018 г.; от 25.04.2019 г., Протокол № 06/19 от 25.04.2019 г.; от 28.11.2019 г., Протокол № 16/19 от 28.11.2019 г.
дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Дополнительным соглашением от 24.08.2018 г. сумма займа увеличена до 2 000 000 тыс. руб. Дополнительным соглашением от 25.04.2019 г. сумма займа увеличена до 6 500 000 тыс. руб. Дополнительным соглашением от 28.11.2019 г. сумма займа увеличена до 7 500 000 тыс. руб., предусмотрен срок возврата займа до 31.12.2021 г., установлена процентная ставка 11% годовых, выплата процентов осуществляется одновременно с погашением основной суммы долга.

В течение 2018 года Эмитентом не совершались существенные сделки (группа взаимосвязанных сделок), размер которых составлял бы 10 и более процентов балансовой стоимости активов Эмитента.

7. Дата совершения сделки	**14.02.2019 г.**
предмет и иные существенные условия сделки	Приобретение Эмитентом недвижимого имущества. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.02.2019 г. предусматривает покупку Эмитентом у ПАО МГТС 54 объектов недвижимости на сумму 7 125 498 тыс. руб., включая НДС. Оплата стоимости каждого объекта производится после перехода права собственности с предоставлением рассрочки на 10 лет под 9% годовых, Оплата долга осуществляется ежегодно до 31

	декабря: с 1-го по 3-й годы – по 0% стоимости имущества, с 4-го по 9-й годы – по 3,9%, 10-й год - 76,6%. Проценты по предоставленной рассрочке уплачиваются ежегодно 31 декабря по ставке 9% годовых. Оплата основного долга и процентов по рассрочке производится в счет оплаты каждого объекта пропорционально.
лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке	Стороны по сделке: Покупатель - Эмитент, Продавец – ПАО МГТС (ОГРН 1027739285265)
сведения о соблюдении требований о государственной регистрации и (или) нотариальном удостоверении сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Государственная регистрация сделки осуществлена 29.03.2019 г. Нотариальное удостоверение сделки не осуществлялось, т.к. для данной сделки не требуется.
размер (цена) сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	7 125 498 тыс. руб. (не включая проценты по рассрочке), что составляет 17,44% от балансовой стоимости активов Эмитента по состоянию на 31.12.2018 г.
срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств	Текущие обязательства исполняются сторонами своевременно и в полном объеме. Срок исполнения обязательств сторон по сделке не наступил (31.12.2028).
в случае просрочки в исполнении обязательств со стороны контрагента или эмитента по указанной сделке - причины такой просрочки (если они известны эмитенту) и последствия для контрагента или эмитента с указанием штрафных санкций, предусмотренных условиями сделки	Факты просрочки отсутствовали.
сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае, когда такая сделка является для эмитента крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность:	
категория сделки	Сделка не является для Эмитента крупной сделкой. Сделка является для Эмитента сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность
орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Решение принято Советом директоров Эмитента 25.01.2019 г., Решение №01/19 от 25.01.2019 г.
дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	
иные сведения о совершенной сделке, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Дополнительным соглашением от 01.03.2019 г. установлен новый график оплаты: 1-й год – 0%, 2-й год – 16,7%, -3-й год - 0%, с 4 по 9 годы – по 3,9%, 10 год - 59,9%.

9.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента

сведения о присвоении эмитенту и (или) ценным бумагам эмитента кредитного рейтинга (рейтингов) по каждому из известных эмитенту кредитных рейтингов за пять последних завершенных отчетных лет:

1) объект присвоения кредитного рейтинга: эмитент;

значение кредитного рейтинга на дату утверждения проспекта ценных бумаг: ruA-, прогноз по рейтингу – стабильный;

история изменения значений кредитного рейтинга за пять последних завершенных отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения кредитного

рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга: рейтинг был присвоен впервые 15.07.2020 на уровне ruA-, прогноз по рейтингу – стабильный, и до даты утверждения Проспекта не изменялся;

полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения организации, присвоившей кредитный рейтинг: Акционерное общество «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА»; АО «Эксперт РА», место нахождения: 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 2;

описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга: https://raexpert.ru/ratings/methods/previous/

иные сведения о кредитном рейтинге, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: отсутствуют.

2) объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента;

вид, категория (тип), серия, форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг: биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 001P-01, размещенные в рамках Программы, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A1022G1;

регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4B02-01-81010-H-001P от 19.08.2020;

значение кредитного рейтинга на дату утверждения проспекта ценных бумаг: ruA-

история изменения значений кредитного рейтинга за пять последних завершенных отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга: 20.08.2020 был присвоен ожидаемый кредитный рейтинг на уровне ruA-; кредитный рейтинг долгового инструмента был присвоен 31.08.2020 на уровне ruA- и до даты утверждения Проспекта не изменялся;

полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения организации, присвоившей кредитный рейтинг: Акционерное общество «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА»; АО «Эксперт РА», место нахождения: 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 2;

описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга: https://raexpert.ru/ratings/methods/previous/;

иные сведения о кредитном рейтинге, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: отсутствуют.

9.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Уставный капитал Эмитента полностью состоит из обыкновенных именных акций:

категория акций: обыкновенные;

номинальная стоимость каждой акции: 1 (Один) рубль;

количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые размещены и не являются погашенными): 769 060 (Семьсот шестьдесят девять тысяч шестьдесят) шт.;

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 Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): 0 шт.;

количество объявленных акций: 90 000 (Девяносто тысяч) обыкновенных именных акций;

количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: 0 шт.;

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 шт.;

государственный регистрационный номер выпуска акций эмитента и дата его государственной регистрации: 1-01-81010-Н от 20.08.2013 г. 11.02.2015 г., 25.10.2016 г., 31.03.2017 г., 18.06.2020 г;

государственный регистрационный номер и дата государственной регистрации каждого дополнительного выпуска, в отношении которых регистрирующим органом не принято решение об аннулировании их индивидуального номера (кода): указанные выпуски отсутствуют;

права, предоставляемые акциями их владельцам: Каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав, в том числе:

- участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;

- получать дивиденды;

- получить часть имущества Общества в случае его ликвидации.

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

9.3. Сведения о предыдущих выпусках ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента

Ниже представлена информация о предыдущих выпусках ценных бумаг эмитента, за исключением его акций, раскрывается отдельно по выпускам, все ценные бумаги которых погашены, и выпускам, ценные бумаги которых не являются погашенными (могут быть размещены, размещаются, размещены и (или) находятся в обращении).

9.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены

сведения по каждому выпуску, все ценные бумаги которого были погашены в течение пяти последних завершенных отчетных лет: указанные выпуски у Эмитент отсутствуют.

9.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными

информация обо всех ценных бумаг эмитента каждого отдельного вида, за исключением акций, в отношении которых осуществлена государственная регистрация их выпуска (выпусков) (осуществлено присвоение идентификационного номера в случае, если в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг" выпуск (выпуски) ценных бумаг не подлежал (не подлежали) государственной регистрации) и которые не являются погашенными (могут быть размещены, размещаются, размещены и (или) находятся в обращении):

- общее количество ценных бумаг составляет 4 000 000 штук, в том числе биржевых облигаций - 4 000 000 шт.;
- общий объем по номинальной стоимости ценных бумаг составляет 4 000 000 000 руб., в том числе 4 000 000 000 рублей биржевых облигаций.

Информация по каждому выпуску ценных бумаг, в отношении которого осуществлена его государственная регистрация (осуществлено присвоение ему идентификационного номера в случае, если в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации) и ценные бумаги которого не являются погашенными (могут быть размещены, размещаются, размещены и (или) находятся в обращении):

1. Вид, серия (тип), форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг	Биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 001Р-01, размещаемые в рамках Программы Международный код (номер) идентификации ценных бумаг: (ISIN) RU000A1022G1
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска и дата его присвоения в случае, если выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации)	Регистрационный номер выпуска 4B02-01-81010-H-001P, дата регистрации 19.08.2020 г.
Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг (организация, присвоившая выпуску ценных бумаг идентификационный номер, в случае, если выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации)	ПАО Московская Биржа
Количество ценных бумаг выпуска	4 000 000 шт.
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	4 000 000 000 руб.
Состояние ценных бумаг выпуска (размещение не началось; размещаются; размещение завершено; находятся в обращении)	Находятся в обращении
Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг (дата представления уведомления об итогах выпуска ценных бумаг)	17 сентября 2020 г.
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций)	По облигациям предусмотрено 16 купонных периодов, длительностью 91 день каждый
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска	23.08.2024 г.
Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии)	https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38122

По отношению к указанным ценным бумагам выпуска не осуществлялась регистрация дополнительного выпуска ценных бумаг.

Указанные ценные бумаги не являются облигациями с обеспечением, конвертируемыми ценными бумагами, опционами или российскими депозитарными расписками.

Обязательства Эмитента по ценным бумагам выпуска исполняются своевременно и в полном объеме. Случаи неисполнения Эмитентом обязательств по указанным ценным бумагам или исполнения их ненадлежащим образом, в том числе по вине Эмитента (просрочка должника) или вине владельца ценных бумаг (просрочка кредитора), на дату утверждения Проспекта отсутствуют.

9.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением

сведения о лице (лицах), предоставившем обеспечение по размещенным облигациям, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по размещенным облигациям эмитента с обеспечением, в случае размещения эмитентом облигаций с обеспечением, обязательства по которым

не исполнены: за время своего существования и до даты утверждения Проспекта Эмитент не размещал облигации с обеспечением.

9.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента

Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг Эмитента осуществляется регистратором.

сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра именных ценных бумаг эмитента:

полное фирменное наименование регистратора: Акционерное общество «Реестр»;

сокращенное фирменное наименование: АО «Реестр»;

место нахождения регистратора: Российская Федерация, 129090, город Москва, Большой Балканский пер., д.20, стр.1;

ИНН регистратора: 7704028206;

ОГРН регистратора:1027700047275;

номер, дата выдачи, срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию: № 045-13960-000001 от 13 сентября 2002 г. без ограничения срока действия, выданная ФКЦБ России;

дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента: с 09 октября 2013 года.

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

В обращении находятся бездокументарные ценные бумаги Эмитента с централизованным учетом прав.

сведения о депозитарии, осуществляющем централизованный учет прав:

полное фирменное наименование: Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»;

сокращенное фирменное наименование: НКО АО НРД;

место нахождения: Российская Федерация, город Москва;

ИНН: 7702165310;

ОГРН: 1027739132563;

номер, дата выдачи, срок действия лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности, орган, выдавший указанную лицензию: лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности №045-12042-000100 от 19 февраля 2009 года без ограничения срока действия, выданная ФСФР России.

У Эмитента отсутствуют в обращении документарные ценные бумаги с обязательным централизованным хранением.

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

названия и реквизиты законодательных актов Российской Федерации, действующих на дату утверждения проспекта ценных бумаг, которые регулируют вопросы импорта и экспорта капитала и

могут повлиять на выплату нерезидентам дивидендов по акциям эмитента, а при наличии у эмитента иных ценных бумаг, находящихся в обращении, - также на выплату процентов и других платежей, причитающихся нерезидентам - владельцам таких ценных бумаг:

- Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 №208-ФЗ
- Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» от 10.12.2003 № 173-ФЗ
- Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.1999 № 160-ФЗ
- Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ
- Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 № 86-ФЗ
- Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 № 115-ФЗ
- Налоговый кодекс Российской Федерации, ч.1, от 31.07.1998 № 146-ФЗ
- Налоговый кодекс Российской Федерации, ч.2, от 05.08.2000 № 117-ФЗ
- Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ
- Международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения.

9.7. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента

9.7.1. Сведения об объявленных и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента

сведения об объявленных и (или) о выплаченных дивидендах по акциям эмитента за пять последних завершенных отчетных лет:

За период с 2015 по 2018 гг. Эмитент не принимал решений о выплате (объявлении) дивидендов и не выплачивал дивиденды по своим акциям.

Сведения о выплате Эмитентом объявленных в 2019 и 2020 годах дивидендов представлены в таблице ниже:

Наименование показателя	2019 год	2020 год
Категория акций	Обыкновенные именные бездокументарные акции, государственный регистрационный номер выпуска 1-01-81010-Н, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) не присвоен	
Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято такое решение	Решение о выплате дивидендов принято Общим собранием акционеров АО «Бизнес-Недвижимость» 17 декабря, Протокол №2-20 от 29 декабря 2019 г.	Решение о выплате дивидендов принято Общим собранием акционеров АО «Бизнес-Недвижимость» 17 декабря, Протокол №3-20 от 18 декабря 2020 г.
Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	383 рубля 37 копеек	715 рублей 16 копеек
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	291 000 000 рублей 00 копеек	550 000 000 рублей 00 копеек
Дата, на которую определяются (определялись) лица, имеющие (имевшие) право на получение дивидендов	10 декабря 2019 года	27 декабря 2020 года
Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды	9 месяцев 2019 года	2017 год
Срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	16 декабря 2019 года	29 декабря 2020 года

Форма выплаты объявленных дивидендов (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Источник выплаты объявленных дивидендов (чистая прибыль отчетного года, нераспределенная чистая прибыль прошлых лет, специальный фонд)	нераспределенная чистая прибыль прошлых лет	
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного года, %	104% (процент указан к чистой прибыли за 9 мес. 2019 года)	27% (процент указан к чистой прибыли 2017 года)
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	291 000 000 рублей 00 копеек (с учетом налога на прибыль с дивидендов)	550 000 000 руб.00 коп. (с учетом налога на прибыль с дивидендов)
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	100%	100%
В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме - причины невыплаты объявленных дивидендов	Объявленные дивиденды выплачены Эмитентом в полном объеме	
Иные сведения об объявленных и (или) выплаченных дивидендах, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют	

9.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента

сведения по каждому выпуску облигаций, по которым за пять последних завершенных отчетных лет, предшествующих дате утверждения проспекта ценных бумаг, выплачивался доход:

За время своего существования и до окончания 2019 года Эмитент не осуществлял эмиссию облигационных выпусков и не выплачивал по ним доходы.

Сведения о выплате Эмитентом доходов по облигациям в 2020 году представлены в таблице ниже:

Наименование показателя	2020 год
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	Биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 001Р-01, размещенные в рамках Программы. Международный код (номер) идентификации ценных бумаг: (ISIN) RU000A1022G1
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае, если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	Регистрационный номер выпуска 4B02-01-81010-H-001P, дата регистрации 19.08.2020 г.
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	1 купон: процент (купон) 2 купон: процент (купон) 3 купон: процент (купон) 4 купон: процент (купон) 5 купон: процент (купон) 6 купон: процент (купон) 7 купон: процент (купон) 8 купон: процент (купон) 9 купон: процент (купон)

	10 купон: процент (купон) и часть номинальной стоимости 11 купон: процент (купон) 12 купон: процент (купон) и часть номинальной стоимости 13 купон: процент (купон) 14 купон: процент (купон) и часть номинальной стоимости 15 купон: процент (купон) 16 купон: процент (купон) и часть номинальной стоимости
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в расчете на одну облигацию выпуска, руб.	1 купон: 19 руб. 70 коп. 2 купон: 19 руб. 70 коп. 3 купон: 19 руб. 70 коп. 4 купон: 19 руб. 70 коп. 5 купон: 19 руб. 70 коп. 6 купон: 19 руб. 70 коп. 7 купон: 19 руб. 70 коп. 8 купон: 19 руб. 70 коп. 9 купон: 19 руб. 70 коп. 10 купон: 19 руб. 70 коп. и часть ном.ст-ти 200 руб. 00 коп. 11 купон: 15 руб. 76 коп. 12 купон: 15 руб. 76 коп. и часть ном.ст-ти 200 руб. 00 коп. 13 купон: 11 руб. 82 коп. 14 купон: 11 руб. 82 коп. и часть ном.ст-ти 200 руб. 00 коп. 15 купон: 7 руб. 88 коп. 16 купон: 7 руб. 88 коп. и часть ном.ст-ти 400 руб. 00 коп.
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб.	1 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. 2 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. 3 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. 4 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. 5 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. 6 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. 7 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. 8 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. 9 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. 10 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. и часть ном.ст-ти 800 000 000 руб. 00 коп. 11 купон: 63 040 000 руб. 00 коп. 12 купон: 63 040 000 руб. 00 коп. и часть ном.ст-ти 800 000 000 руб. 00 коп. 13 купон: 47 280 000 руб. 00 коп. 14 купон: 47 280 000 руб. 00 коп. и часть ном.ст-ти 800 000 000 руб. 00 коп. 15 купон: 31 520 000 руб. 00 коп. 16 купон: 31 520 000 руб. 00 коп. и часть ном.ст-ти 1 600 000 000 руб. 00 коп.
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	1 купон: 27.11.2020 2 купон: 26.02.2021 3 купон: 28.05.2021 4 купон: 27.08.2021 5 купон: 26.11.2021 6 купон: 25.02.2022 7 купон: 27.05.2022 8 купон: 26.08.2022 9 купон: 25.11.2022 10 купон: 24.02.2023 11 купон: 26.05.2023 12 купон: 25.08.2023

	13 купон: 24.11.2023 14 купон: 23.02.2024 15 купон: 24.05.2024 16 купон: 23.08.2024
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежными средствами в рублях Российской Федерации в безналичном порядке
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб.	1 купон: 78 800 000 руб. 00 коп. 2 -16 купоны: срок выплаты еще не наступил.
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	1 купон: 100 % 2 -16 купоны: срок выплаты еще не наступил.
В случае если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме - причины невыплаты таких доходов	Подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска выплачены Эмитентом своевременно и в полном объеме
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

9.8. Иные сведения

Отсутствуют.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2017 год, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, вместе с основными положениями учетной политики, самостоятельно определенной эмитентом на 2017 год

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
АУДИТ-ГАРАНТИЯ-М

ОГРН 1027739696698. ИНН 7703140420
Тел./Факс: (495) 510-26-11. E-mail: audit@agm.ru. Web: www.agm.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам акционерного общества «Бизнес-Недвижимость»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Бизнес-Недвижимость» (ОГРН 1137746850977, 101000, г. Москва, пер. Милютинский, дом 13, стр. 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Бизнес-Недвижимость» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики бухгалтеров, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда

у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в

ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ЗАО «Аудит-Гарантия-М» М.А.Баринова

Аудиторская организация:
закрытое акционерное общество «Аудит-Гарантия-М»
ОГРН 1027739696698
123100, г. Москва, ул. Анны Северьяновой, дом 3, стр. 3
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация)
ОРНЗ 10203001727

«22» февраля 2018 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Акционерное общество "Бизнес-Недвижимость"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Непубличные Акционерные общества / **Частная**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

101000, Москва г, Милютинский пер, дом № 13, строение 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П7	Нематериальные активы	1110	356	554	8
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
П3	Основные средства	1150	1 463 020	2 122 859	2 308 670
	в том числе: Здания	1151	1 378 449	1 932 557	2 169 427
П3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 750 445	6 490 239	1 648 772
	в том числе: Здания	1161	5 422 042	6 303 625	1 647 252
	Финансовые вложения	1170	28 748 625	1 262 948	10 791 925
	в том числе: Инвестиции в дочерние общества	1171	27 060 218	607 592	9 656 091
	Инвестиции в другие общества	1172	655 356	655 356	643 100
	Паи	1173	1 000 000	-	-
	Займы выданные	1174	33 048	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	48 195	27 611	7 973
П3	Прочие внеоборотные активы	1190	113 921	513 977	51 685
	в том числе: Незавершенные капитальные вложения	1191	92 339	501 129	44 652
	Авнсы оплаченные на Незавершенные капитальные вложения	1192	19 390	8 112	6 338
	Итого по разделу I	1100	36 124 562	10 418 188	14 809 033
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	208	8 464	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	139
П4	Дебиторская задолженность	1230	599 394	256 888	175 269
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	1231	101 264	68 425	55 591
	Расчеты по авансам выданным	1232	67 727	43 883	15 806
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	430 403	144 580	103 872
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 800 539	1 429 732	133 840
	в том числе: Займы выданные	1241	2 352 394	152 822	119 150
	Векселя	1242	14 690	14 690	14 690
	Доли в УК	1243	-	1 262 220	-

П5	Права требования	1244	1 133 455	-	-
	Депозиты	1245	300 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	332 091	931 540	441 970
	в том числе: Депозиты	1251	273 000	839 000	424 500
	Прочие оборотные активы	1260	11 557	3 642	889
	в том числе: НДС оплаченный поставщику	1261	11 115	3 472	777
	Итого по разделу II	1200	4 743 789	2 630 266	752 107
	БАЛАНС	1600	40 868 351	13 048 454	15 561 140

М.А. Баринова

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	231	147	151
	Увеличение уставного капитала до регистрации изменений учредительных документов	1311	528	84	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	4 288 621	5 401 966	1 434 739
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	34 790 304	7 303 247	3 953 330
	Резервный капитал	1360	8	8	8
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 675 161)	(4 584 626)	1 600 735
	Итого по разделу III	1300	35 404 531	8 120 826	6 988 963
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 725	21 454	8 682
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	3 693 310	3 334 693
	в том числе: Кредиторская задолженность	1451	-	3 693 310	3 334 693
	Итого по разделу IV	1400	14 725	3 714 764	3 343 375
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	544 818	672 295
П4	Кредиторская задолженность	1520	1 267 508	639 701	4 546 720
	в том числе: Расчеты по авансам полученным	1521	300 951	354 905	82 080
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	67 697	33 239	29 730
	Расчеты по налогам и сборам	1523	257 094	217 264	80 132
	Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	1524	641 766	34 293	4 354 308
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
П8	Оценочные обязательства	1540	129 660	28 345	9 787
П4	Прочие обязательства	1550	4 051 927	-	-
	в том числе: Кредиторская задолженность	1551	4 051 927	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 449 095	1 212 864	5 228 802
	БАЛАНС	1700	40 868 351	13 048 454	15 561 140

Руководитель _____ **Хван Вячеслав Робертович**
(подпись) (расшифровка подписи)

19 февраля 2018 г.

М.А. Баринова

6

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Акционерное общество "Бизнес-Недвижимость"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Непубличные Акционерные общества / **Частная**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	3 960 722	1 810 089
	в том числе: Аренда	21101	1 694 742	1 514 465
	продажа ос	21102	1 882 365	-
	Прочие	21103	383 615	-
П6	Себестоимость продаж	2120	(1 749 807)	(756 920)
	в том числе: Аренда	21201	(840 781)	(728 668)
	Продажа ос	21202	(815 606)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 210 915	1 053 169
	в том числе: Аренда	21001	843 961	785 797
	Продажа ос	21002	1 066 759	-
П6	Коммерческие расходы	2210	(4 468)	(7 238)
П6	Управленческие расходы	2220	(756 429)	(475 833)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 450 018	570 098
	Доходы от участия в других организациях	2310	236 130	-
	Проценты к получению	2320	244 790	110 965
	Проценты к уплате	2330	(437 150)	(935 649)
	Прочие доходы	2340	1 257 233	2 621 353
	в том числе: реализация ценных бумаг	23401	-	1 356 941
	реализация долей	23402	314 638	428 000
	увеличение стоимости ОС над остаточной при передаче в УК	23403	-	733 000
	Превышение стоимости над учетной остаточной стоимостью ОС при принятии к учету инвестиционные паи ЗПИФа	23404	798 556	-
	Прочие расходы	2350	(344 003)	(1 502 878)
	в том числе: реализация ценных бумаг	23501	-	(1 154 627)
	реализация долей	23502	(257 410)	(19 478)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 407 018	863 889
	Текущий налог на прибыль	2410	(417 127)	(111 692)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	91 590	64 857
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	6 729	(761)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	20 584	4 538
	Прочее	2460	-	(30)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 017 204	755 944

М.А. Баринова

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 017 204	755 944
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	3	3
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Хван Вячеслав Робертович**
(подпись) (расшифровка подписи)

19 февраля 2018 г.

М.А. Баранова

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710003		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Акционерное общество "Бизнес-Недвижимость"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Непубличные Акционерные общества / **Частная**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	151	-	5 388 069	8	1 600 735	6 988 963
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	84	-	7 815 453	-	1 254 253	9 069 790
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	755 944	755 944
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	498 309	498 309
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	84	-	3 349 911	X	X	3 349 995
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	4 465 542	-	-	4 465 542

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	(4)	-	(498 309)	-	(7 439 614)	(7 937 927)
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	(498 309)	X	-	(498 309)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	(4)	-	-	-	(7 439 614)	(7 439 618)
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	231	-	12 705 214	8	(4 584 626)	8 120 827
За 2017 г. Увеличение капитала - всего:	3310	528	-	27 487 056	-	3 130 539	30 618 123
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 017 204	2 017 204
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	1 113 335	1 113 335
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	528	-	27 487 056	X	X	27 487 584
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(1 113 345)	-	(2 221 074)	(3 334 419)
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(1 113 345)	X	-	(1 113 345)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	(2 221 074)	(2 221 074)
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	759	-	39 078 925	8	(3 675 161)	35 404 531

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	35 404 531	8 120 826	6 988 963

Руководитель _____ Хван Вячеслав Робертович
(подпись) (расшифровка подписи)

19 февраля 2018 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Акционерное общество "Бизнес-Недвижимость"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Непубличные Акционерные общества / **Частная**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 153 423	3 289 911
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	72 016	142 328
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 017 326	1 953 446
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления денежных средств в рамках реорганизации	4114	-	867 193
прочие поступления	4119	64 081	326 944
Платежи - всего	4120	(1 945 439)	(2 178 399)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(597 486)	(609 736)
в связи с оплатой труда работников	4122	(492 808)	(354 672)
процентов по долговым обязательствам	4123	(29 732)	(572 489)
налога на прибыль организаций	4124	(337 919)	(128 205)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(487 494)	(513 297)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	207 984	1 111 512
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 757 601	1 445 381
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	2 037 089	241 769
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	28 672	843 129
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	499 001	262 653
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	192 839	97 830
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 800 548)	(5 282 281)
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(373 093)	(668 144)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(23)	(3 062 799)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3 127 432)	(1 544 578)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
Депозит	4225	(300 000)	-
прочие платежи	4229	-	(6 760)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 042 947)	(3 836 900)

М.А. Баринова

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	855 995	8 161 486
в том числе: получение кредитов и займов	4311	855 995	4 811 491
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	3 349 995
от выпуска облигаций, вескелей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(621 438)	(4 943 495)
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(571 383)	(4 943 495)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(50 055)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	234 557	3 217 991
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(600 406)	492 603
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	931 540	441 970
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	332 091	931 540
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	957	(3 033)

Руководитель _____ (подпись) **Хван Вячеслав Робертович** (расшифровка подписи)

19 февраля 2018 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2017 год
АО «Бизнес-Недвижимость»

1. **Общие сведения об организации.**

Полное наименование общества: Акционерное общество «Бизнес-Недвижимость».
Сокращенное и фирменное наименование общества: АО «Бизнес-Недвижимость».
Местонахождение: РФ, 101000, г. Москва, Милютинский переулок, дом № 13, стр. 1.
Банковские реквизиты: р/с 40702810300000004413 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 30101810600000000232, БИК 044525232
(495) 739-89-99; факс. (495) 739-87-45
Идентификационный номер налогоплательщика: 7708797121
Код причины постановки на учет: 770801001
Регистрационный номер: 1137746850977
Дата государственной регистрации: 17.09.2013
Наименование регистрирующего органа: МИФНС № 46 по г. Москве
Коды идентификации по общероссийским классификаторам: ОКПО 18125860, ОКАТО 45286565000; ОКФС 16, ОКОПФ 12267, ОКОГУ 4210014, ОКВЭД 70.32
Уставный капитал Общества составляет 759 060,00 рублей.

Состав акционеров организации:

ПАО АФК «Система» - 100% УК (с 01.01.2017г. по 03.04.2017г.)
ПАО АФК «Система» - 99,94% УК и Моносов Л.А. - 0,06% УК (с 04.04.2017г. по 21.09.2017г.);
ПАО АФК «Система» - 96,016% УК, АО «Система-Инвест» - 1,731% УК, ООО «Система Телеком Активы» - 2,213% и Моносов Л.А. – 0,036% (с 22.09.2017г. по 31.12.2017г.)

Состав исполнительных и контрольных органов организации:
С 01.01.2017г. по 15.06.2017г. – Исаев К.И., Каменский А.М., Моносов Л.А., Шабдурасулов И.В., Шишкин С.А., Шукшин В.С.
С 16.06.2017г. по 19.11.2017г. – Кузнецова Е.Ю., Моносов Л.А., Павлов Д.М., Хацкевич С.Ф., Хван В.Р., Шишкин С.А., Шукшин В.С.
С 20.11.2017г. по 31.12.2017 - Кузнецова Е.Ю., Мамаев О.Б., Моносов Л.А., Погребенко В.И., Хван В.Р., Шишкин С.А., Шукшин В.С.

Генеральный директор:
Шабдурасулов Игорь Владимирович (01.01.2017г. – 15.01.2017г.)
Хацкевич Станислав Феликсович (16.01.2017г. – 03.10.2017г.)
Хван Вячеслав Робертович (с 04.10.2017г. по 31.12.2017г.)

Правление:
С 01.01.2017г. по 15.01.2017г. – Шабдурасулов И.В., Черновалов П.В., Шикунова Е.А., Мания И.В., Тихоненко С.В. Трушков С.Е., Сотников Д.О.
С 16.01.2017г. по 18.01.2017г. - Хацкевич С.Ф., Черновалов П.В., Шикунова Е.А., Мания И.В., Тихоненко С.В. Трушков С.Е., Сотников Д.О.
С 19.01.2017г. по 23.01.2017г. - Хацкевич С.Ф., Черновалов П.В., Шикунова Е.А., Мания И.В., Трушков С.Е., Сотников Д.О.
С 24.01.2017г. по 31.05.2017г. - Большаков С.А., Хацкевич С.Ф., Черновалов П.В., Шикунова Е.А., Мания И.В., Трушков С.Е., Сотников Д.О.
С 01.06.2017г. по 27.07.2017г. – Большаков С.А., Каплун Е.З., Кривошеина Е.А., Мания И.В., Сотников Д.О., Твердохлеб А.А., Хацкевич С.Ф., Черновалов П.В.
С 28.07.2017г. по 03.10.2017г. - Большаков С.А., Каплун Е.З., Кривошеина Е.А., Мания И.В., Сотников Д.О., Твердохлеб А.А., Тихомирнов Р.В., Хацкевич С.Ф., Черновалов П.В.

М.А. Баранова

С 04.10.2017г. по 13.10.2017г. - Большаков С.А., Каплун Е.З., Кривошеина Е.А., Мания И.В., Сотников Д.О., Твердохлеб А.А., Тихомирнов Р.В., Хван.В.Р, Черновалов П.В.
С 18.10.2017г. по 31.12.2017г. - Большаков С.А., Вахромеев С.Б., Котляков М.В., Кривошеина Е.А., Мания И.В., Сотников Д.О., Твердохлеб А.А., Хван В.Р.

Сведения о лицензии на право осуществления деятельности, подлежащей лицензированию: вид, номер, дата выдачи лицензии; кем выдана; срок действия; перечень видов лицензируемой деятельности:
Лицензия на осуществление деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, № 77-Б/04242 от 18.10.2016г., выдана: Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, бессрочная.

Обособленные подразделения:
Обособленное подразделение КОМПЛЕКС «БУРЕВЕСТНИК» в соответствии с уведомлением о постановке на учет российской организации в налоговом органе от 30.06.2016 № 306977148 08.06.2016 поставлено на учет в Межрайонной инспекции ФНС № 21 по Московской области.

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для АО «Бизнес-Недвижимость», является деятельность:

- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

АО «Бизнес-Недвижимость» создано 17.09.2013г. в результате реорганизации ПАО «МГТС-Недвижимость» в форме выделения на основании Решения единственного акционера АО «МГТС-Недвижимость» № 11/13 от 05.07.2013г.

Среднесписочная численность, работающих в отчетном периоде, составила 214 человек.
Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленной ЦБ РФ на отчетную дату 31.12.2017г, составил: код 978 – ЕВРО – 68,8668

1.2. Информация о существенных событиях

Реорганизация
15.09.2017г. произошла реорганизация Акционерного общества «Бизнес - Недвижимость», реорганизуемого в форме выделения Акционерного общества «Бизнес - Актив», осуществляемого одновременно с присоединением Акционерного общества «Бизнес - Актив» к Акционерному обществу «Лидер-Инвест».

По итогам реорганизации в форме выделения у Общества в течении 2017 года изменился объем активов и обязательств, текущий отчетный год не прерывался. Активы и обязательства, выделенные из Общества в результате реорганизации, соответствуют данным заключительной отчетности и передаточного акта выделившийся компании.
Реорганизованное 15.09.2017г Общество продолжает свою деятельность после даты реорганизации как единый имущественный комплекс. В целях сопоставимости результатов деятельности, активов и обязательств Общества ниже приводится Бухгалтерский баланс, показатели которого сформированы с учетом показателей выделившейся компании.

М.А. Барсова

Приложение	Показатели	Код	По данным баланса АО «Бизнес-Недвижимость» 15.09.2017	Суммы, переходящие в АО «Бизнес - Актив» 15.09.2017	АО «Бизнес-Недвижимость» после выделения на 15.09.2017
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	**1110**	488 597	0	488 597
	Основные средства	**1150**	1 887 706 040	368 654 106	1 519 051 934
	"Доходные вложения в материальные ценности"	**1160**	6 203 510 696	***592 215 378***	5 611 295 318
	Финансовые вложения	**1170**	30 789 462 680	***0***	30 789 462 680
	Отложенные налоговые активы	**1180**	29 050 248	0	29 050 248
	Прочие внеоборотные активы	**1190**	76 827 884	0	76 827 884
	Итого по разделу I	**1100**	**38 987 046 145**	**960 869 484**	**38 026 176 661**
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	**1210**	1 459 334	0	1 459 334
	Дебиторская задолженность	**1230**	689 932 620	0	689 932 620
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	**1240**	1 262 200 000	1 262 200 000	0
	Денежные средства и денежные эквиваленты	**1250**	1 427 038 973	0	1 427 038 973
	Прочие оборотные активы	**1260**	221 300	0	221 300
	Итого по разделу II	**1200**	**3 380 852 227**	**1 262 200 000**	**2 118 652 227**
	БАЛАНС	**1600**	**42 367 898 372**	**2 223 069 484**	**40 144 828 888**
	ПАССИВ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	**1310**	759 060	10 000	759 060
	Переоценка внеоборотных активов	**1340**	4 951 655 426	0	4 951 655 426
	Добавочный капитал	**1350**	34 790 303 817	0	34 790 293 817
	Резервный капитал	**1360**	7 542	0	7 542
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	**1370**	-2 635 091 636	2 223 059 484	-4 858 151 120
	Итого по разделу III	**1300**	**37 107 634 209**	**2 223 069 484**	**34 884 564 725**
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Отложенные налоговые обязательства	**1420**	21 042 795	0	21 042 795
	Прочие обязательства	**1450**	3 932 060 789	0	3 932 060 789
	Итого по разделу IV	**1400**	**3 953 103 584**	**0**	**3 953 103 584**
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	**1510**	592 751 467	0	592 751 467
	Кредиторская задолженность	**1520**	694 608 917	0	694 608 917
	Оценочные обязательства	**1540**	19 800 195	0	19 800 195
	Итого по разделу V	**1500**	**1 307 160 579**	**0**	**1 307 160 579**
Итого БАЛАНС		**1700**	**42 367 898 372**	**2 223 069 484**	**40 144 828 888**

М.А. Баранова

17

2. Информация о применяемой учетной политике.

2.1.

При определении выручки применяется метод "по отгрузке".
Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.
Активы стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40 000 руб. принимаются к бухгалтерскому учету в составе материально-производственных запасов.

2.2.

Материально - производственные запасы (кроме товаров) принимаются, к бухгалтерскому учету по фактической стоимости. Списание материально - производственных запасов по себестоимости каждой единицы.

2.3.

Организация осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.
В случае пролонгации краткосрочной задолженности, на срок превышающий 12 месяцев, организация осуществляет перевод краткосрочной задолженности в долгосрочную, на дату подписания дополнительного соглашения к договору.
Организация по истечении срока платежа обеспечивает перевод срочной задолженности в просроченную.
Перевод срочной краткосрочной и (или) долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в просроченную производится организацией в день, следующий за днем, когда по условиям договора займа и (или) кредита предприятие должно было осуществить возврат основной суммы долга.
Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

2.4.

Общехозяйственные расходы вне зависимости от видов деятельности (производство, торгово-закупочная деятельность, финансовая или инвестиционная деятельность, выполнение работ, оказание услуг) накапливаются на счёте 26 «Коммерческие расходы», и ежемесячно в полном объёме списываются в дебет счета 90 «Продажи».

2.5.

Расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов учитываются на счете 97 и списываются на затраты равными частями в течение срока их потребления. Неисключительные права на программные продукты и иные аналогичные нематериальные объекты, учитываются на счете 97 "Расходы будущих периодов" и списываются на затраты ежемесячно равными долями в течение срока полезного использования.

2.6.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет свыше 500 миллионов рублей или более 5

М.А. Баринова

процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) Отчета финансовых результатах в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты.
Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно, в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу баланса за отчетный (валюта баланса) составляет не менее 25%.

2.7.

Денежные эквиваленты представляют собой краткосрочные (до трех месяцев), высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.
Денежными эквивалентами служат высоколиквидные векселя, облигации, вклады «до востребования» и краткосрочные банковские депозиты, которые открываются для управления денежными потоками организации с целью получения процентного дохода (сроком до 3 месяцев).

Раскрытие показателей бухгалтерской отчетности

3. Наличие и движение основных средств

М.А. Баринова

19

Информация о структуре и движении основных средств. Таблица 1 (тыс.руб.)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло объектов			Переоценка			
			первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация	Поступило	первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация	начислено амортиза-ции	Первона-чальная стоимость	Накоплен-ная аморти-зация	первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2017 г.	3 180 857	(1 057 998)	19 811	(942 845)	319 579	(56 388)	-	-	2 257 825	(794 807)
	5210	за 2016 г.	3 427 978	(1 119 308)	51 826	(298 947)	124 700	(63 390)	-	-	3 180 857	(1 057 998)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2017 г.	104 785	(49 558)	8 274	(49 398)	16 461	(7 438)	-	-	63 661	(40 535)
	5211	за 2016 г.	56 198	(44 741)	22 832	(4 992)	4 374	(9 191)	-	-	104 785	(49 558)
Здания	5202	за 2017 г.	2 883 188	(949 277)	-	(789 303)	263 729	(29 888)	-	-	2 093 884	(715 436)
	5212	за 2016 г.	3 203 323	(1 033 896)	1 391	(290 779)	118 860	(34 241)	-	-	2 883 188	(949 277)
Другие виды основных средств	5203	за 2017 г.	184 642	(57 746)	286 730	(100 886)	38 523	(17 353)	-	-	90 008	(36 576)
	5213	за 2016 г.	167 592	(40 297)	20 227	(3 177)	1 466	(18 916)	-	-	184 642	(57 746)
Офисное оборудование	5204	за 2017 г.	3 851	(892)	692	(50)	4	(905)	-	-	4 492	(1 793)
	5214	за 2016 г.	666	(286)	3 184	-	-	(605)	-	-	3 851	(892)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2017 г.	199	(155)	-	-	-	(44)	-	-	199	(199)
	5215	за 2016 г.	199	(88)	-	-	-	(67)	-	-	199	(155)
Транспортные средства	5206	за 2017 г.	2 634	(370)	4 594	(3 203)	861	(759)	-	-	4 025	(268)
	5216	за 2016 г.	-	-	2 634	-	-	(370)	-	-	2 634	(370)
Здания на консервации	5207	за 2017 г.	1 558	-	-	(3)	-	-	-	-	1 554	-
	5217	за 2016 г.	-	-	1 558	-	-	-	-	-	1 558	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2017 г.	6 688 969	(198 730)	288 900	(866 234)	20 349	(182 809)	-	-	6 111 636	(361 191)
	5230	за 2016 г.	1 705 207	(56 434)	5 370 879	(387 117)	1 848	(143 257)	-	-	6 688 969	(198 730)
в том числе: Здания	5221	за 2017 г.	6 609 721	(188 102)	7 395	(855 334)	17 147	(168 785)	-	-	5 762 008	(339 966)
	5231	за 2016 г.	1 702 965	(55 713)	5 284 697	(377 941)	1 578	(133 967)	-	-	6 609 721	(188 102)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5222	за 2017 г.	44 823	(5 962)	801	(6 941)	1 775	(9 245)	-	-	38 684	(13 432)
	5232	за 2016 г.	2 241	(721)	47 462	(4 880)	162	(5 402)	-	-	44 823	(5 962)
Другие виды основных средств	5223	за 2017 г.	34 425	(3 553)	280 478	(4 847)	1 427	(4 779)	-	-	310 944	(7 793)
	5233	за 2016 г.	-	-	38 720	(4 295)	109	(3 662)	-	-	34 425	(3 553)
Сооружения	5224	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5234	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены вложения во внеоборотные активы.

Структура и состав прочих внеоборотных активов (тыс.руб.) *Таблица 2*

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2017 г.	513 977	411 183		(811 239)	113 921
	5250	за 2016 г.	51 685	603 323	(65 508)	(75 523)	513 977
в том числе:							
Незавершенные вложения в основные средства	5241	за 2017 г.	501 829	401 030	0	(810 520)	92 339
	5251	за 2016 г.	42 928	569 981	(65 508)	(45 572)	501 829
Офисное оборудование	5242	за 2017 г.			-		-
	5252	за 2016 г.	-	26 047	-	26 047	
Производственный и хозяйственный инвентарь	5243	за 2017 г.					-
	5253	за 2016 г.		2 086	-	2 086	
Авансы (предварительная оплата) в связи с созданием (приобретением) основных средств	5244	за 2017 г.	9 828	9 565	-	-	19 390
	5254	за 2016 г.	6 338	3 490			9 828
Расходы относящиеся к будущим периодам	5245	за 2017 г.	2 320	374	-	(719)	1 978
	5255	за 2016 г.	2 007	1 324	-	(1 011)	2 320
Незавершенные вложения в НМА	5246	за 2017 г.	-		-	-	
	5256	за 2016 г.	387	210	-	(597)	0
Авансы (предварительная оплата) в связи с созданием (приобретением) НМА	5247	за 2017 г.	-		-	-	
	5257	за 2016 г.	25	185	-	(210)	0
Начисленные %% по долгосрочным займам	5248	за 2017 г.	-	214	-	-	214
	5258	за 2016 г.					

Иное использование основных средств *Таблица 2.1 (тыс.руб.)*

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	6 800 491	8 236 182	3 816 679
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	385 601	402 175	37 217
в т.ч. Аренда земельных участков	5282	60 616	74 370	31 577

Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов в сумме 33 668 тыс. руб.

4. Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность, в части по авансам полученным, отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

М.А. Баринов

21

Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности (тыс.руб.) Таблица 3.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5505	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2017 г.	286 506	(29 382)	11 108 055	65	(10 773 513)	-	-	-	-	-	621 113	(21 718)
	5530	за 2016 г.	180 594	(5 325)	2 925 147	595	(2 819 830)	-	(5 325)	-	-	-	286 506	(29 618)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2017 г.	97 807	(29 382)	4 876 484	65	(4 851 309)	-	-	-	-	-	122 982	(21 718)
	5531	за 2016 г.	60 917	(5 325)	2 383 093	415	(2 346 618)	-	(5 325)	-	-	-	97 807	(29 382)
Авансы выданные	5512	за 2017 г.	43 883	-	520 096	-	(496 252)	-	-	-	-	-	67 727	-
	5532	за 2016 г.	15 606	-	408 263	-	(380 186)	-	-	-	-	-	43 883	-
Прочая	5513	за 2017 г.	144 616	-	5 711 475	-	(5 425 887)	-	-	-	-	-	430 404	-
	5533	за 2016 г.	103 871	-	133 791	180	(93 026)	-	-	-	-	-	144 616	-
	5514	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2017 г.	286 506	(29 382)	11 108 055	65	(10 773 513)	-	-	X	X	X	621 113	(21 718)
	5520	за 2016 г.	180 594	(5 325)	2 925 147	595	(2 819 830)	-	(5 325)	X	X	X	286 506	(29 618)

М.А. Баринов

22

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций	причитающиеся проценты, штрафы и иные	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен-	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2017 г.	3 693 310	-	358 617	-	-	4 051 927	-	-	-
	5571	за 2016 г.	-	2 988 479	704 831	-	-	-	-	-	3 693 310
в том числе: кредиты	5552	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2017 г.	3 693 310	-	358 617	-	-	4 051 927	-	-	-
	5574	за 2016 г.	-	2 988 479	704 831	-	-	-	-	-	3 693 310
	5555	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2017 г.	1 184 519	12 974 091	78 571	(8 917 746)	-	-	-	-	5 319 435
	5580	за 2016 г.	5 219 015	8 342 750	38	(12 377 284)	-	-	-	-	1 184 519
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2017 г.	33 239	1 318 807	-	(1 284 349)	-	-	-	-	67 697
	5581	за 2016 г.	29 730	394 284	-	(390 775)	-	-	-	-	33 239
авансы полученные	5562	за 2017 г.	354 905	2 036 620	-	(2 090 574)	-	-	-	-	300 951
	5582	за 2016 г.	82 080	1 620 122	-	(1 347 297)	-	-	-	-	354 905
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2017 г.	217 264	58 348	38	(18 556)	-	-	-	-	257 094
	5583	за 2016 г.	80 582	1 487 556	38	(1 350 912)	-	-	-	-	217 264
кредиты	5564	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2017 г.	544 818	855 995	78 533	(1 479 346)	-	-	-	-	-
	5585	за 2016 г.	672 295	4 811 491	449 491	(5 388 459)	-	-	-	-	544 818
прочая	5566	за 2017 г.	34 293	8 704 321	-	(4 044 921)	-	-	-	-	4 693 693
	5586	за 2016 г.	4 354 328	29 297	-	(4 349 332)	-	-	-	-	34 293
	5567	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2017 г.	4 877 829	12 974 091	437 188	(8 917 746)	-	X	X	X	5 319 435
	5570	за 2016 г.	5 219 015	11 331 229	704 869	(12 377 284)	-	X	X	X	4 877 829

5. Финансовые вложения.

Таблица 4

Организация по договорам уступки прав требования получила права требования по кредитным договорам (стр.1244), с одновременным получением прав требования по договорам, обеспечивающим исполнение обязательств, а именно:

Наименование заемщика	Залогодатель	Описание обеспечения
ОАО "Интурист в г. Ростове-на-Дону"	ОАО "Интурист в г. Ростове-на-Дону"	Помещения - номерной фонд и обслуживающие помещения (площадь-10 925,2 кв.м.)
ООО "Юпитер-Ин"	ООО "Юпитер-Ин"	Помещения-арендный фонд (площадь-5 054,5 кв.м.)
ООО "Бон-Аппетит"	ООО "Бон-Аппетит"	Земельный участок под зданием (на праве общей долевой собственности)
ООО "Тандем-Агро"	ООО "Тандем-Агро"	
	ОАО "Интурист в г. Ростове-на-Дону"	Движимое имущество-основные средства (мебель, оргтехника, оборудование Конгресс-отеля "Дон-Плаза"
ООО "Евро-Клининг"	ОАО "Интурист в г. Ростове-на-Дону"	Кондитерский магазин (211 кв.м.) и цех кондитерский с подсобным помещением (56,5 кв.м.), г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул.Большая Садовая, 115 (на территории Гостиничного комплекса "Дон-Плаза")
ООО "Центр бронирования "Плаза-Юг"	ООО "Спектр"	100% акций ОАО "Интурист в г.Ростове-на-Дону"
		100% долей ООО "Тандем-Агро"
		100% долей ООО "Бон-Аппетит"
		100% долей ООО "Юпитер-Ин"

М.А. Баринова

23

6. Затраты на производство.

Затраты на производство составили 2 510 704 тыс.руб.

Таблица 5.
Расшифровка расходов по видам деятельности
(тыс. руб.)

Расшифровка расходов по видам деятельности (тыс.руб.) ***Таблица 6***

Наименование показателя	Код	за 2017 г.	за 2016 г.
Материальные затраты	5610	7 855	6 847
Расходы на оплату труда	5620	374 560	271 442
Отчисления на социальные нужды	5630	85 539	61 598
Амортизация	5640	239 282	205 800
Прочие затраты	5650	1 803 467	694 304
Итого по элементам	5660	2 510 704	1 239 991
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 510 704	1 239 991

7. Нематериальные активы

Расшифровка стр 1110, тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2017 г.	617	(63)	-	(112)	71	(85)	-	-	-	433	(77)
	5110	за 2016 г.	20	(12)	596	-	-	(51)	-	-	-	617	(63)
в том числе: Товарный знак "Бизнес-Недвижимость"	5101	за 2017 г.	617	(63)	-	(112)	71	(85)	-	-	-	433	(77)
	5111	за 2016 г.	20	(12)	596	-	-	(51)	-	-	-	617	(63)

8. Оценочные обязательства, условные обязательства, условные активы, оценочные резервы.

8.1. Оценочные обязательства, признаются в бухгалтерском учете на основании расчетов, представляемых структурными подразделениями Компании в Бухгалтерию согласно документообороту.

Таблица 6.
Расшифровка Оценочных обязательств
(тыс.руб.)

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	28 345	136 365	(34 705)	(345)	129 660
в том числе: Резерв на отпуск	5701	28 345	38 546	(34 705)	(345)	31 841
Резервы на премию	5702	-	95 957	-	-	95 957
Резервы по искам предъявленным	5703	-	1 862	-	-	1 862

М.А. Баринова

24

9. Налог на прибыль

Сумма условного расхода по налогу на прибыль составила – 481 403,5 тыс. руб.
Изменение отложенного налогового обязательства составляет (6729) тыс. рублей.
Изменение отложенного налогового актива составляет 20 584 тыс. рублей.

10. Операции со связанными сторонами

Для целей подготовки бухгалтерской отчетности под связанными сторонами понимаются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.
Общество входит в группу ПАО АФК «Система». Перечень лиц, входящих в группу ПАО АФК «Система», размещен на странице в сети Интернет http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=4772&type=6
Операции со связанными сторонами в течение 2017 года представлены в Таблице 7:

Таблица 7
Расшифровка операций со связанными сторонами (тыс. руб.)

ООО "Большая Черкизовская"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)**	Объем операций каждого вида		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/КТ)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор займа	103	0	103	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	1	8	9	0	
Договор возмещения затрат	46	186	232	0	
Уступка прав	0	2 325	2 325	0	
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Домир"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор займа	0	2 500	0	2 500	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	0	16	0	16	
Договор аренды	0	17	90	73	
Уставный капитал	0	3	3	0	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 2 443					

ООО "Дубининская Плюс"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а**
		Д	**К**		

	операциям (Дт/Кт)				также форму расчетов
Договор займа	0	44 000	0	44 000	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	0	63	0	63	
Договор оказания услуг	0	1 785	1 174	611	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 44 673					

ООО "Кавказский Плюс"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор займа	4 927	0	4 927	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	7	369	376	0	
Уступка прав	0	12 878	12 878	0	
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Комплекс Серебряный Бор"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор займа	111 700	0	111 700	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	79	8 872	8 951	0	
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Ломоносовский Плюс"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/КТ)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор займа	52	0	52	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	1	4	5	0	
Перевыставления	200	1 416	1 419	197	
Уступка прав	0	3 360	3 360	0	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 197					

АО "Мосдачтрест "					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		

М.А. Баринова 209

26

Договор займа	0	1 000 000	380 873	619 127	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор аренды	0	12	12	0	
Агентский договор	0	69 603	59 659	9 943	
Договор займа, проценты	0	50 525	19 127	31 397	
Договор аренды мебели	0	14	14	0	
Уступка прав	0	5 015	5 015	0	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 660 468					

АО "Объединенные Российские Киностудии"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор займа	35 704	976 767	35 704	976 767	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	2 875	96 663	5 068	94 469	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 1 071 236					

ООО "Система Отель Менеджмент"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор займа	0	33 048	0	33 048	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	0	214	0	214	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 33 262					

ООО "Система Телеком Активы"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор займа	0	710 000	0	710 000	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	0	467	0	467	
ДКП доли в УК	0	11	11	0	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 710 467					

ООО "УК Система Сервис Менеджмент"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а**
		Д	**К**		

М.А. Баринова

	операциям (Дт/КТ)				также форму расчетов
Договор займа	0	1 011	1 011	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор возмещения затрат	0	75 709	38 551	37 158	
Договор аренды	4	137	124	17	
Договор безвозмездной финпомощи	0	55	55	0	
Внесение вклада в имущество	0	13 562	13 562	0	
Оплата вклада в УК	10	10	0	0	
Договор возмещения затрат	0	84	39	45	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 37 219					

ООО "Яна Райниса Плюс"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор займа	264	0	264	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	2	20	22	0	
Уступка прав	0	18 592	18 592	0	
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Ярославское Плюс"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор займа	71	0	71	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор займа, проценты	1	5	7	0	
Уступка прав	0	1 756	1 756	0	
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ПАО "Детский мир"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор оказания услуг	0	67	67	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

М.А. Баринова

28

ПАО МГТС					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Услуги связи	32	418	416	31	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Договор возмещения затрат	197	285	88	1	
Договор аренды	191 390	1 663 119	1 498 850	27 121	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу ПАО МГТС составляет 27 153					

ПАО МТС					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Услуги связи	108	4 467	4 009	566	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Субабонентский договор	1 872	73 869	66 418	9 322	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 9 888					

АО "Элавиус"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор аренды	168	1 335	1 167	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Академика Капицы"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор возмещения затрат	12	38	50	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Агентский договор	1 222	2 636	3 615	243	
Перевыставления	638	451	319	769	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 1 012					

М.А. Баринова

29

ООО "Вешняковская 10"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор возмещения затрат	50	0	50	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Вешняковская 18"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/КТ)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор возмещения затрат	50	0	50	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Группа Кронштадт"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор аренды	1 622	168 091	168 908	806	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 806					

ООО "Детская галерея Якиманка"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор аренды	0	26	36	10	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу ООО «Детская галерея Якиманка" составляет 10					

ПАО "Детский мир"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор аренды	215	69 218	68 942	491	Краткосрочный, форма расчетов безналичная

М.А. Баринова

30

Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 491

ОАО ВАО "Интурист"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор аренды	856	28 613	28 633	876	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу ОАО ВАО "Интурист" составляет 876					

АО "Лидер-Инвест"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор возмещения затрат	6 598	95 273	72 509	16 166	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Перевыставления	590	26 994	37 368	10 964	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 5 202					

УК ЛэндПрофит					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор возмещения затрат	0	177	177	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Перевыставления	0	34 307	33 536	770	
Соглашение о возмещении расходов ДМС	0	65	65	0	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 770					

ПАО "МТС-Банк"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор аренды	1 709	25 096	25 781	2 394	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Депозиты	210	427 186	936 594	509 618	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу ПАО «МТС-Банк" составляет 512 012					

ООО "Нагатинская 4"

М.А. Барин[illegible]

31

Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор возмещения затрат	41	20	60	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "УК Фондовой Недвижимости"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор аренды	5	72	0	77	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Вклад в УК	10	10	0	0	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 77					

ООО "Электрозаводская"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор возмещения затрат	71	106	177	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Агентский договор	0	3 192	2 026	1 166	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 1 166					

ООО "Ярославское Плюс"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор аренды	61	74	135	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ПАО "АФК Система"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор займа	544 818	1 479 346	934 527	0	

М.А. Барин[illegible]ва

32

Договор купли-продажи имущества	0	1 332	1 332	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Брошевский"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**Объем операций**		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Дивиденты	0	194 343	164 343	30 000	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Перевыставления	44	70	114	0	
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 30 000					

ООО "Алтай Резорт"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**Объем операций**		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор финансовой помощи	0	40 000	40 000	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

Благотворительный фонд "Система"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**Объем операций**		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Договор безвозмездного пожертвования	0	1 051	1 051	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Империо Омега"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**Объем операций**		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
ДКП доли в УК	0	314 627	314 627	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ОАО "Интуравтосервис"

М.А. Баринова

33

Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор ЕИО	0	14 538	14 538	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Красногвардейский Плюс"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Уступка прав	0	11 683	11 683	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ООО "Кросвелл"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Агентский договор	0	875	875	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

АО "МГТС-Недвижимость"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор купли-продажи акций	3 693 310	0	358 617	4 051 927	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "МГТС-Недвижимость" составляет 4 051 927					

НО "Межрегиональный фонд содействия развитию спорта"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор пожертвования	0	1 000	1 000	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

М.А. Баринова

34

НП "Учебно-методический центр АФК "Система"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор на обучение	326	250	576	0	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. Отсутствует					

ОАО "РТИ"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Договор выдачи векселя	23	6	0	29	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 29					

ООО "Изумрудная"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Перевыставления	84	0	0	84	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 84					

ООО "Ленинский 154"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		
Перевыставления	1 019	2 832	2 928	922	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 922					

ООО "Летчика Бабушкина"					
Виды операций	стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)	Объем операций		стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)	условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
		Д	К		

М.А. Баринова

Перевыставления	7	0	0	7	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 7 т.р.					

АО "МБИ"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Агентский договор	12 470	357 464	431 546	61 612	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "МБИ" составляет 61 612 т.р.					

ООО "Покровский"					
Виды операций	**стоимостные показатели на начало отчетного периода операциям (Дт/Кт)**	Объем операций		**стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (Дт)**	**условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов**
		Д	**К**		
Перевыставления	316	151	379	88	Краткосрочный, форма расчетов безналичная
Задолженность на 01.01.2018г. В пользу АО "Бизнес-Недвижимость" составляет 88 т.р.					

В отношении своих бенефициарных владельцев, следующие сведения: Евтушенков Владимир Петрович владеет ПАО АФК «Система» на 64,2030%, ПАО АФК «Система» владеет АО «Бизнес-Недвижимость» на 95, 997%.

Дивиденды в пользу акционеров Общества в 2017 году не выплачивались.
Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу, составляет:
99 634 тыс.руб.

11. Государственная помощь

В течение 2017 года государственную помощь Общество не получало.

12. Совместная деятельность

Общество в 2017 году не принимало участие в совместной деятельности.

13. Условные факты хозяйственной деятельности: нет

14. События после отчетной даты: увеличение Уставного капитала

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Генеральный директор В.Р. Хван

Дата: 19.02.2018г

ВСЕГО
прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью
«36» тридцать
шесть листов

Акционерное общество "Бизнес-Недвижимость"
наименование организации

	номер документа	дата
ПРИКАЗ	07-10/18	23.12.2015

Об утверждении Учетной политики для целей бухгалтерского учета

Руководствуясь нормами Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», п. 8 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» (приказ Минфина России от 06.10.2008 № 106н), иными положениями и нормами, регламентирующими порядок ведения бухгалтерского учета и отчетности в РФ, в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета хозяйственных операций Общества в 2016г., обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие с 01 января 2016 года прилагаемую Учетную политику АО «Бизнес-Недвижимость» для целей бухгалтерского учета на 2016 год.

2. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на Главного бухгалтера Филатову В.М.

Генеральный директор **И.В. Шабурасулов**

Приложение
к Приказу от 25.12.2016 N 07-0/78

Учетная политика АО "Бизнес-Недвижимость" для целей бухгалтерского учета

СОДЕРЖАНИЕ

Используемые термины и сокращения....3
1. Общие положения....3
2. Организационные аспекты учетной политики....8
2.1. Организация бухгалтерской службы....8
2.2. Система внутреннего контроля....8
3.Технические аспекты учетной политики....9
3.1.Рабочий план счетов....9
3.2.Первичные учетные документы, документооборот и технология обработки учетной информации....9
3.3.Техника ведения бухгалтерского учета, применяемые регистры....11
4.Порядок проведения инвентаризаций активов и обязательств....12
5. Формирование бухгалтерской отчетности....13
5.1. Общие положения....13
5.2.Особенности раскрытия информации о связанных сторонах....14
5.3.Изменения оценочных значений....14
5.4. Хранение документов бухгалтерского учета....15
5.5.Отчет о движении денежных средств....15
5.6.Иные положения по формированию и раскрытию информации в бухгалтерской отчетности....16
6.Методическая часть....18
6.1. Основные средства....18
6.2. Нематериальные активы....25
6.3.Учет незавершенных капитальных вложений....27
6.4.Учет материально-производственных запасов....27
6.5. Финансовые вложения....30
6.6. Займы и кредиты....31
6.7. Учет дебиторской задолженности....33
6.8. Займы выданные....35
6.9. Учет денежных средств и их эквивалентов....35
6.9.1. Определение объекта учета, классификация и аналитический учет....35
6.9.2. Учет денежных средств и их эквивалентов....36
6.10. Учет кредиторской задолженности....36
6.10.1.Определение объекта учета, классификация и аналитический учет....36
6.10.2.Учет кредиторской задолженности....36
6.11. Учет резервов, оценочных обязательств....37
6.12. Доходы и расходы....42
6.13. Расчеты по налогу на прибыль....48
6.14. Учет капитала....48
6.14.1.Определение объекта учета, классификация и аналитический учет....48
6.14.2. Учет уставного капитала....49
6.14.3.Учет добавочного капитала....49
6.15.Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте....49
6.16. Отражение событий после отчетной даты....50
6.17.Информация о связанных сторонах....51
6.18.Исправление ошибок....52

Используемые термины и сокращения

ВНУТРЕННИЕ РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ — обязательные к применению внутренне разработанные нормативные и методологические документы (политики, стандарты, регламенты, инструкции, методики, положения и т.п.), регламентирующие деятельность Общества.

СТАНДАРТ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА - документ, устанавливающий минимально необходимые требования к бухгалтерскому учету, а также допустимые способы ведения бухгалтерского учета.

ДОЧЕРНЕЕ ОБЩЕСТВО - общество, в отношении которого АО «Бизнес-Недвижимость», в силу преобладающего участия в его уставном капитале, либо в соответствии с заключенным между АО «Бизнес-Недвижимость» и обществом договором, либо иным образом, имеет возможность определять решения, принимаемые таким обществом (включая общества, в которых АО «Бизнес-Недвижимость» или группа лиц АО «Бизнес-Недвижимость» имеет возможность через третьих лиц фактически распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли) составляющие уставной капитал общества).

ЗАВИСИМОЕ ОБЩЕСТВО - общество, более двадцати процентов голосующих акций или двадцати процентов величины уставного капитала которого принадлежит АО «Бизнес-Недвижимость».

ОБЩЕСТВО - АО «Бизнес-Недвижимость», включая все структурные подразделения, филиалы и представительства.

ОРГАНИЗАЦИОННО-РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ - группа документов (приказы, распоряжения), фиксирующих решения административных и организационных вопросов, а также вопросов управления, взаимодействия, обеспечения и регулирования деятельности Общества, его структурных подразделений и должностных лиц.

СТРУКТУРНОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ - официально выделенная в организационной структуре Общества группа работников, выполняющая определенные функции и задачи, предусмотренные Положением о структурном подразделении.

Используемые сокращения:

МПЗ - материально-производственные запасы

МОЛ - материально-ответственное лицо

РБП - расходы будущих периодов

ОС - основное средство

ОДП — объекты длительного пользования

ПО — программное обеспечение

НМА — нематериальные активы

ОДН – отчет дополнительных начислений

1. Общие положения

Основным видом деятельности организации, формирующим выручку и себестоимость продаж, является управление недвижимым имуществом организация и проведение операций по купле-продаже, эксплуатации, мене, аренде жилых и нежилых помещений и земельных участков (в том числе с аукционов и на конкурсной основе).

Настоящий документ представляет собой учетную политику АО «Бизнес-Недвижимость» (далее также – Компания) на 2016 год для целей бухгалтерского учета.

Основанием для формирования учетной политики для целей бухгалтерского учета является действующее законодательство и нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету, стандарты бухгалтерского учета.

Основными законодательными и нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет, являются положенные акты с учетом их последующих изменений,

дополнений:

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ;
- Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ;
- Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» от 10 декабря 2003 г.№173-ФЗ;
- Федеральный закон «О консолидированной финансовой отчетности» от 27 июля 2010 г. № 208-ФЗ;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденное приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 106н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» ПБУ 2/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 24 октября 2008 г. №116н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденное приказом Минфина РФ от 27 ноября 2006 г. № 154н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/1999, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06 июля 1999 г. №43н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/2001, утвержденное приказом Минфина РФ от 9 июня 2001 г. № 44н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/2001, утвержденное приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н;
- Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/1998, утвержденное приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденное приказом Минфина РФ от 13 декабря 2010 N 167н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/1999, утвержденное приказом Минфина РФ от 06 мая 1999 г. № 32н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/1999, утвержденное приказом Минфина РФ от 06 мая 1999 г. № 33н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденное приказом Минфина РФ от 29 апреля 2008 г. № 48н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденное приказом Минфина РФ от 8 ноября 2010 г. № 143н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденное приказом Минфина РФ от 16 октября 2000 г. № 92н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденное приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007 г. № 153н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденное приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. № 107н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/2002, утвержденное приказом Минфина РФ от 2 июля 2002 г. № 66н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» ПБУ 17/2002, утвержденное приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. № 115н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/2002, утвержденное приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. № 114н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/2002, утвержденное приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. № 126н;

- Положение по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» ПБУ 20/2003, утвержденное приказом Минфина РФ от 24 ноября 2003 г. № 105н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» ПБУ 21/2008, утвержденное приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 106н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/2010, утвержденное приказом Минфина России от 28 июня 2010 г. № 63н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденное приказом Минфина РФ от 02 февраля 2011 № 11н;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н;
- Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49;
- Методические указания по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденные приказом Минфина РФ от 28 декабря 2001 г. № 119н;
- Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденные приказом Минфина РФ от 13 октября 2003 г. № 91н;
- Приказ Минфина РФ «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 2 июля 2010 г. № 66н;
- Методические указания по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды, утвержденные приказом Минфина РФ от 26 декабря 2002 г. №135н;
- Методические указания по формированию бухгалтерской отчетности при осуществлении реорганизации организаций, утвержденные приказом Минфина РФ от 20 мая 2003 г. № 44н;
- Методические рекомендации МР-1-КиТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками" (Принято Комитетом БМЦ по толкованиям 09.09.2011).

Кроме настоящей Учетной политики вопросы бухгалтерского учета и отчетности разъясняются принятыми в Обществе внутренними регламентирующими документами (политиками, стандартами, регламентами, положениями, инструкциями и т.п.).

При возникновении противоречий в толковании учетных норм между стандартами МСФО, введенными в действие на территории Российской Федерации, и Положениями по бухгалтерскому учету данные противоречия решаются в пользу международных стандартов.

Общество ведет бухгалтерский учет в соответствии с общепринятыми допущениями:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности), предполагая под этим допущением контроль над активами и переход рисков;
- допущение о непрерывности деятельности (going concern) - Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидаций или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- принятая Обществом Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения Учетной политики);
- принцип начисления (accrual basis) - факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика направлена на обеспечение соблюдения следующих требований:

1. Требование полноты

Информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности должна быть полной, то есть должна содержать информацию обо всех активах и обязательствах, доходах и расходах Общества с учетом существенности и затрат на ее создание. В связи с этим при составлении отчетности необходимыми являются:

- проведение инвентаризации;
- включение всех счетов, по которым отражаются операций, в отчетность;
- оценка всей внешней и внутренней информации;
- проверка существования возможных рисков и условных обязательств (например, по имеющимся договорам, судебным спорам, финансовым обязательствам и т.д.);
- учет событий, возникших после отчетной даты.

Существенной признается информация, которая может оказать существенное влияние на пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности при принятии ими решений. При определении существенности отдельных фактов хозяйственной деятельности могут быть применены количественные и/или качественные оценки.

При выборе количественной оценки в целях раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности существенной может быть признана сумма, отношение которой к общему итогу одноименных показателей составляет не менее 25 %.

При оценке существенности отдельных фактов хозяйственной деятельности должны быть приняты во внимание качественные оценки возникающих последствий: налоговые, имиджевые, производственные, коммерческие риски. На основе профессионального суждения главного бухгалтера Общества, иного специалиста ответственного подразделения, уровень существенности может быть выбран ниже показателя 25%.

2. Требование своевременности

Факты хозяйственной деятельности должны отражаться в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности своевременно.

В целях обеспечения выполнения требований полноты и своевременности отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности фактов хозяйственной деятельности последние отражаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, на основании информации, подготовленной лицами, ответственными за ее предоставление.

3.Требование осмотрительности

Осмотрительность - это использование определенной степени осторожности в процессе формирования суждений, необходимых при проведении расчетов и учетных оценок, требуемых в условиях неопределенности так, чтобы активы и доходы не были завышены, а обязательства или расходы - занижены. Данное требование обеспечивается большей готовностью к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская создания скрытых резервов.

В частности, Общество может признавать дебиторскую задолженность нереальной для взыскания (до срока истечения исковой давности), на основании результатов собственного расследования при условии проведения регламентированных процедур, если затраты на взыскание дебиторской задолженности превышают возможные поступления экономических выгод.

4. Требование приоритета содержания перед формой

В соответствии с этим требованием экономическая сущность событий имеет большее значение по сравнению с их формальным, юридическим оформлением. Отражению в учете и отчетности подлежит экономическая сущность того или иного события, т. е. в бухгалтерском учете и отчетности факты хозяйственной деятельности должны отражаться исходя не столько из их правовой формы, сколько из экономического содержания и условий хозяйствования.

5. Требование непротиворечивости

Данные аналитического учета должны быть тождественны остаткам и оборотам по счетам синтетического учета на последний календарный день каждого месяца.

6. Требование рациональности

При выборе конкретных способов оценок и способов ведения бухгалтерского учета Общество должно учитывать экономические условия хозяйствования и отношение величины хозяйственных операций, для которых данные способы планируется применять, к итоговым величинам чистых активов или соответствующих показателей Отчета о финансовых результатах.

a. Изменение Учетной политики производится в случаях:

- изменения требований, установленных действующими стандартами бухгалтерского учета и/ или принятия новых стандартов учета;
- появились новые виды деятельности, учет которых не был представлен в Учетной политике;
- если изменение Учетной политики приведет к тому, что финансовая отчетность будет предоставлять достоверную и более уместную информацию о влиянии операций, прочих событий или условий на финансовое положение, финансовые результаты или движение денежных средств Общества.

В случае если изменения в настоящую Учетную политику вносятся в результате пересмотра действующих или принятия новых стандартов, то Общество учитывает такие изменения следующим образом:

- если пересмотренные/ новые стандарты бухгалтерского учета содержат переходные положения по их применению, то изменения в учетной политике учитываются в соответствии с данными переходными положениями;
- если пересмотренные/ новые стандарты бухгалтерского учета не содержат переходных положений по их применению, то изменения в учетной политике учитываются Обществом ретроспективно.

В случае если изменения в настоящую Учетную политику вносятся добровольно с целью обеспечения пользователей более уместной информацией о влиянии операций, прочих событий или условий на финансовое положение, финансовые результаты или движение денежных средств Общества (при условии сохранения достоверности этой информации), то такие изменения учитываются ретроспективно.

Изменения в бухгалтерских оценках:

В связи с неопределенностями, свойственными коммерческой деятельности, отдельные статьи финансовой отчетности не подлежат точному расчету, а могут быть лишь оценены. Процесс оценки подразумевает применение профессионального суждения, основывающегося на наиболее доступной в данный момент информации. Изменение суждения и оценок производится только в тех случаях, когда меняются обстоятельства, на которых основаны эти оценки, либо в результате появления новой информации, накопления опыта или наступления определенных событий.

Влияние изменений в бухгалтерских оценках признается перспективно, путем включения эффекта от данных изменений в состав прибылей или убытков:

- периода, когда изменения имели место, если они влияют только на данный период; или
- периода, когда изменения имели место, и будущих периодов, если изменения затрагивают как этот, так и будущие периоды.

В той степени, в какой изменения в бухгалтерских оценках являются причиной изменений в стоимости активов, обязательств или компонентов капитала, данные изменения в бухгалтерских оценках должны признаваться перспективно путем корректировки балансовой стоимости соответствующих активов, обязательств или компонентов капитала.

b. Понятие справедливой (рыночной) стоимости

Для целей настоящей Учетной политики справедливой (рыночной) стоимостью актива признается цена, которая может быть получена при продаже актива (или же заплачена при передаче обязательства) в рамках обычной операции по совершению сделки между участниками на дату измерения.

1. Иерархия справедливой (рыночной) стоимости

Измерения по справедливой (рыночной) стоимости подразделяются на три уровня в зависимости от того, где максимально используются наблюдаемые данные и в минимальной степени ненаблюдаемые:

- первый уровень: котировки активных рынков для идентичных активов и обязательств, данные по которым организация может получить на дату измерения;
- второй уровень: данные, отличные от котировок, оговоренных в предыдущем пункте, которые являются наблюдаемыми применительно к активу или обязательству, прямо либо косвенно;
- третий уровень: ненаблюдаемые данные.

2. Методы оценки

К измерению в отношении справедливой (рыночной) стоимости должны применяться следующие подходы: рыночный подход, доходный подход и затратный подход.

Рыночный подход: использует цены и другую связанную информацию на идентичные и похожие активы и обязательства. Широко распространенным методом является использование рыночных мультипликаторов, рассчитанных на основе сопоставимых данных.

Доходный подход: конвертирует будущие величины (например, денежные потоки дохода или затрат) в текущую (т.е. дисконтированную) стоимость. Методы оценки могут включать дисконтированный денежный поток, модели ценообразования опционов или любые другие методы на основе текущей стоимости.

Затратный подход: отражает величины, которые необходимы, чтобы компенсировать сегодняшнюю стоимость актива (т.е. то, что подразумевается под «текущей себестоимостью»).

Применение указанной выше концепции справедливой (рыночной) стоимости обязательно при оценке обеспечения активов, при учете выручки, финансовых инструментов, активов для продажи, допускается при учете финансовой аренды, государственной помощи, нематериальных активов и не применяется для оценки запасов, налоговых обязательств и активов.

Дисконтированная стоимость

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества долгосрочная дебиторская задолженность, полученные долгосрочные беспроцентные векселя (а также выданные беспроцентные займы и векселя без дисконта), эмитентом которых являются не связанные компании, должны быть показаны в отчетности по дисконтированной стоимости.

2. Организационные аспекты учетной политики

2.1. Организация бухгалтерской службы

Ведение бухгалтерского учета осуществляется Бухгалтерией как структурным подразделением Компании под руководством Главного бухгалтера. Структура, численность работников Бухгалтерии определяются локальными нормативными актами Компании. Работники Бухгалтерии в своей деятельности руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами по бухгалтерскому и налоговому учету, локальными нормативными актами Компании, положениями о структурных подразделениях, должностными инструкциями.

Требования Главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций, представлению в Бухгалтерию необходимых документов и сведений, а также по соблюдению положений настоящей учетной политики являются обязательными для работников всех структурных подразделений Компании.

2.2. Система внутреннего контроля

В Обществе организован и осуществляется внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской

(финансовой) отчетности.

Контроль (контрольные процедуры) - это политики, процедуры, мероприятия, разработанные в Обществе, описанные и утвержденные во внутренних документах.

Внутренний контроль осуществляется подразделениями Общества, не подчиняющимися
Главному бухгалтеру, в соответствии с их функциональными компетенциями.

На уровне распределения полномочий обеспечивается контроль следующим образом:

Обработку приходных документов на поступившие материальные ценности, обработку расчетных счетов, учет продажи продукции, учетные регистры ведут специалисты бухгалтерии, допущенные к этой деятельности согласно должностным инструкциям. При этом учет первичных документов и синтетический учет по счетам ведут разные сотрудники.

Перечень должностных лиц, которые имеют право подписи на отпуск материальных ценностей, на приход и расход денежных средств, на принятие к учету командировочных, представительских расходов и других хозяйственных операций, определяется внутренними документами Общества.

При поступлении первичных документов в бухгалтерию они подлежат обязательной проверке по форме и содержанию. Не принимаются к исполнению и оформлению первичные документы по операциям, которые противоречат законодательству и установленному порядку приемки, хранения и расходования денежных средств, материально-производственных запасов и др.

Принятые к учету первичные документы должны иметь отметку, исключающую возможность их повторного использования.

Лица, получившие доступ к информации, содержащейся в регистрах бухгалтерского учета и во внутренней бухгалтерской отчетности, обязаны сохранять эту информацию в соответствии с внутренними документами Общества. Предоставление данной информации внешним пользователям не допускается, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.Технические аспекты учетной политики

3.1.Рабочий план счетов

В Обществе бухгалтерский учет фактов хозяйственной жизни, активов, обязательств, доходов, расходов и т.д. ведется с использованием рабочего плана счетов (РПС), разработанного на основе плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 №94н и содержащего синтетические и аналитические счета учета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности (приложение № 1 к настоящей учетной политике).

Необходимость внесения изменений в РПС определяется в соответствие с задачами и потребностями управления и контроля в деятельности Общества.

Порядок принятия решений и внесения изменений в РПС определяется внутренними регламентирующими документами.

3.2.Первичные учетные документы, документооборот и технология обработки учетной информации

Документооборот включает график документооборота (приложение № 2 к настоящей учетной политике), формы первичных учетных документов, применяемые для оформления хозяйственных операций, а также формы документов для внутренней отчетности.

Оформление первичных учетных документов, на основании которых ведется бухгалтерский учет, представление их для отражения в бухгалтерском учете производится в соответствии с законодательством и с утвержденным в Компании документооборотом.

Порядок оформления документов по операциям с денежными средствами регулируется Положением о порядке ведения кассовых операций с банкнотами и монетой Банка России на территории Российской Федерации, утвержденном ЦБ РФ от 12.10.2011 N 373-П. Аналогично могут применяться формы первичных учетных документов, которые регулируются другими нормативными правовыми актами, утвержденными уполномоченными органами в соответствии и на основании законодательства РФ.

Первичные учетные документы должны быть оформлены с заполнением всех предусмотренных в формах реквизитов. Не допускается применение бланков произвольной формы.

Если первичные учетные документы поступают от контрагента, то они принимаются к учету, если содержат следующие обязательные реквизиты в соответствии со ст.9 Федерального закона «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ:

1) наименование документа;
2) дата составления документа;
3) наименование экономического субъекта, составившего документ;
4) содержание факта хозяйственной жизни;
5) величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;
6) наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за правильность ее оформления, либо наименование должности лица (лиц), ответственного (ответственных) за правильность оформления свершившегося события;
7) подписи лиц, с указанием фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Формы первичных учетных документов могут быть предусмотрены в заключаемых с контрагентами договорах.

Первичные учетные документы (акты, накладные, приходные ордера и т.п.) составляются и подписываются должностными лицами, ответственными за совершение хозяйственной операции (движение активов) в соответствии с внутренними документами Общества.

Первичный учетный документ должен быть составлен в момент совершения хозяйственной операции, а если это не представляется возможным - в течение 3-х (трех) дней после ее завершения.

Ответственность за своевременное и качественное создание документов, их своевременную передачу для отражения в бухгалтерском учете и отчетности, достоверность содержащихся в них данных несут лица, составившие и подписавшие эти документы.

Внесение исправлений в кассовые и банковские документы не допускается. В остальные первичные учетные документы исправления могут вноситься лишь по согласованию с участниками хозяйственных операций, что должно быть подтверждено подписями лиц, которые подписали документы, с указанием даты внесения исправлений.

В качестве форм первичных учетных документов использовать следующие формы:

Для учета основных средств применять унифицированные формы № ОС-1, ОС-1а, ОС-1б, ОС-2, ОС-3, ОС-4, ОС-4а, ОС-4б, ОС-6, ОС-6а, ОС-6б, ОС-14, ОС-15, ОС-16, утвержденные постановлением Госкомстата России от 21 января 2003 г. №7, приведенных в приложениях: 3, 4, 5, 6, 7, 8. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Для учета материалов применять доверенность, приходный ордер, журнал учета поступающих грузов, акт о приемке материалов, лимитно - заборная карта, требование-накладная, накладная на отпуск материалов на сторону, карточка учета материалов, акт об оприходовании материальных ценностей, полученных при разборке и демонтаже зданий и сооружений, по формам, приведенным в приложениях: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 к настоящему Положению.

Для учета торговых операций применять ТОРГ-1 "Акт о приемке товаров", ТОРГ-2 "Акт об установленном расхождении по количеству и качеству при приемке товарно-материальных ценностей", ТОРГ-3 "Акт об установленном расхождении по количеству и качеству при приемке импортных товаров", ТОРГ-4 "Акт о приемке товара, поступившего без счета поставщика", ТОРГ-5 "Акт об оприходовании тары, не указанной в счете поставщика", ТОРГ-6 "Акт о завесе тары", ТОРГ-7 "Журнал регистрации товарно-материальных ценностей, требующих завеса тары", ТОРГ-8 "Заказ-отборочный лист", ТОРГ-9 "Упаковочный ярлык", ТОРГ-10 "Спецификация", ТОРГ-11 "Товарный ярлык", ТОРГ-12 "Товарная накладная", ТОРГ-13 "Накладная на внутреннее перемещение, передачу товаров, тары", ТОРГ-14 "Расходно-приходная накладная (для мелкорозничной торговли)", ТОРГ-15 "Акт о порче, бое, ломе товарно-материальных ценностей", ТОРГ-16 "Акт о списании товаров", ТОРГ-17 "Приходный групповой отвес", ТОРГ-18 "Журнал учета движения товаров на складе", ТОРГ-19 "Расходный отвес (спецификация)", ТОРГ-20 "Акт о подработке, подсортировке, перестаривании товаров", ТОРГ-21 "Акт о переборке (сортировке) плодоовощной продукции", ТОРГ-22 "Акт о контрольной (выборочной) проверке яиц", ТОРГ-23 "Товарный журнал работника мелкорозничной торговли", ТОРГ-24 "Акт о перемеривании тканей", ТОРГ-25 "Акт об уценке лоскута", ТОРГ-26 "Заказ", ТОРГ-27 "Журнал учета выполнения заказов покупателей", ТОРГ-28 "Карточка количественно-стоимостного учета", ТОРГ-29 "Товарный отчет", ТОРГ-30 "Отчет по таре", ТОРГ-31 "Сопроводительный реестр сдачи документов", по формам, приведенным в приложениях: 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 к настоящему Положению.

В случае если договор либо дополнительное соглашение к договору, заключенное с контрагентом организации, предусматривают составление первичных документов по форме, отличной от установленной в приложениях к настоящему Положению, применять формы первичных документов, установленные в указанном договоре или дополнительном соглашении к договору.

Для учета оказанных услуг применять акт оказанных услуг, составленный при оказании услуг в рамках договорных отношений с конкретным контрагентом и согласованный руководителем АО «Бизнес-Недвижимость» путем подписания данного акта. (Приложение 58)

В случаях, когда стоимость работ, выполняемых подрядчиком, определена в твердых договорных ценах и расчет производится в пределах договорной цены, подлежат применению унифицированные формы № КС-2 и КС-3 (Приложения 59, 60).

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, а также бухгалтерской отчетности устанавливается локальными нормативными актами АО «Бизнес-Недвижимость».

На основании ч. ч. 5, 6 ст. 9 и ч. ч. 6, 7 ст. 10 Закона № 402-ФЗ:

- Первичные учетные документы составляются на бумажном носителе или в виде электронных документов, подписанных электронной подписью. В случае если законодательством Российской Федерации или договором предусмотрено представление на бумажном носителе первичного учетного документа, составленного в виде электронного документа, изготавливается копия такого первичного учетного документа на бумажном носителе;

- Регистры бухгалтерского учета составляются в виде электронных документов, подписанных электронной подписью. В случае если законодательством Российской Федерации или договором предусмотрено представление регистра бухгалтерского учета другому лицу или в государственный орган на бумажном носителе, копия регистра на бумажном носителе изготавливается по требованию.

3.3.Техника ведения бухгалтерского учета, применяемые регистры

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием специализированного программного комплекса. Для учета и обработки информации о хозяйственных операциях применяется программный комплекс «Аренда и

управление недвижимостью для "1С: Управление производственным предприятием 8", редакция 1.3». Программный комплекс, применяемый в Обществе, обеспечивает ввод и полную обработку первичных учетных документов в хронологическом порядке на каждом участке возникновения хозяйственной операции.

В базовых модулях системы формируется информация на основании первичных учетных документов, которая после соответствующей обработки импортируется в основной регистр «Анализ счета». Регистр «Анализ счета» предусматривает систематизацию и накопление информации по операциям на каждом счете учета в хронологическом порядке. Регистр «Оборотно-сальдовая ведомость» формируется за любой отчетный период.

В качестве регистров бухгалтерского учета использовать регистры, формируемые бухгалтерской компьютерной программой «Аренда и управление недвижимостью для "1С: Управление производственным предприятием 8", редакция 1.3»: Оборотно-сальдовая ведомость сводная; Оборотно-сальдовая ведомость по счетам; анализ счета;

«1С: Предприятие Зарплата и Управление Персоналом»: свод начисления заработной платы.

Применяемый программный комплекс обеспечивает единое централизованное хранилище информации, вводимой или получаемой в системе, разделение доступа к различных подразделений, исключение многократного ввода данных в систему.

При хранении регистров бухгалтерского учета обеспечивается их защита от несанкционированных исправлений. Исправление ошибки в регистре бухгалтерского учета должно быть обосновано и оформлено бухгалтерской справкой за подписью лица, внесшего исправление, с указанием наименования хозяйственной операции, подлежащей исправлению, даты ее отражения в бухгалтерском учете, ее суммы, корреспонденции счетов и причин исправления.

При отражении фактов хозяйственной деятельности в описании проводок следует указывать экономическое содержание в краткой и понятной форме, чтобы однозначно можно было трактовать суть хозяйственной операции.

Для выполнения необходимых расчетов дополнительно может применяться редактор «MS EXCEL». При этом полученные с его помощью результаты, подлежащие перенесению в бухгалтерскую программу (отражению в бухгалтерском учете), оформляются в виде бухгалтерской справки за подписью лица, осуществившего расчет.

Активы Общества, обязательства, доходы, расходы, хозяйственные операции для отражения в бухгалтерском учете оцениваются в рублях и копейках, во внешней и внутренней отчетности - в тысячах рублей.

По завершении каждого квартала выводится на бумажный носитель главная книга, а также сводная оборотно-сальдовая ведомость. Иные регистры бухгалтерского учета распечатываются по мере необходимости (по запросу).

4.Порядок проведения инвентаризаций активов и обязательств

Случаи, порядок и сроки проведения инвентаризации активов и обязательств, перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определяются Обществом, кроме случаев обязательного проведения инвентаризации. Обязательное проведение инвентаризации устанавливается законодательством РФ, федеральными и отраслевыми стандартами.

Проведение инвентаризации в Обществе обязательно в следующих случаях:

- перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- при смене материально-ответственных лиц (на день приемки-передачи дел);
- при установлении фактов хищений, злоупотреблений, а также порчи ценностей;
- в случае стихийных бедствий, пожаров, аварий или других чрезвычайных обстоятельств;
- при ликвидации или реорганизации Общества перед составлением ликвидационного (разделительного) баланса;

- при передаче имущества Общества в аренду, выкупе, продаже и в других случаях, специально предусмотренных законодательством;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности проводится ежегодная инвентаризация вложений во внеоборотные активы, оборудования к установке, материально-производственных запасов, расходов, доходов будущих периодов, ценных бумаг, вкладов в уставные капиталы других организаций, расчетов с кредиторами и дебиторами, расчетов с банками, денежных средств, денежных документов, расчетов с персоналом по оплате труда, по прочим операциям, расчетов с подотчетными лицами, расчетов по резервам, расчетов по налогам и платежам в бюджет и внебюджетные фонды, прочих объектов.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным группам в разные отчетные годы, но не реже, чем один раз в 3 (три) года по каждой группе. Порядок и очередность проведения инвентаризации по отдельным группам ОС определяется внутренними документами Общества.

Инвентаризация нематериальных активов проводится один раз в 3 (три) года.

Если инвентаризация имущества проводилась не ранее 1 октября отчетного года по основаниям, не связанным с составлением годовой бухгалтерской отчетности, материалы такой инвентаризации могут использоваться при обобщении результатов обязательной инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

При инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами и кредиторами ответственные структурные подразделения АО «Бизнес-Недвижимость» направляют контрагентам соответствующие документы о состоянии задолженности для ее подтверждения. При неполучении от контрагентов подтвержденных сведений о состоянии задолженности расчеты с такими дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей по состоянию на конец отчетного года и признаваемых правильными.

При проведении инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами, расчетов с налоговыми органами, внебюджетными фондами не на конец отчетного года, а на более раннюю дату (но не ранее 1 октября отчётного года) в бухгалтерской (финансовом) отчетности отражаются суммы задолженности с учетом бухгалтерских записей по состоянию на конец отчетного года.

Сроки проведения инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности определяются внутренними организационно-распорядительными документами Общества в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов по бухгалтерскому учету.

Для проведения инвентаризаций и оформления их результатов создаются инвентаризационные комиссии, порядок и состав которых определяется организационно-распорядительными документами.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета подлежат регистрации в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

5. Формирование бухгалтерской отчетности

5.1.Общие положения

В соответствии со п. 1 ст.14 закона №402-ФЗ, бухгалтерская отчётность состоит из:

- бухгалтерского баланса,
- отчета о финансовых результатах,
- приложений к ним.

В соответствии с п.4 Приказа №66н, иные приложения (пояснения) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

- Оформляются в табличной и/или текстовой форме.
- Содержание пояснений, оформленных в табличной форме, определяется организациями **самостоятельно** с учетом приложения №3 к Приказу 66н.

В приложениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах приводится **только наиболее важная информация,** без знания которой невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

1. Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно, в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу баланса за отчетный период (валюта баланса) составляет не менее 25 %.

2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составляется в случаях, когда ее представление установлено требованиями законодательства РФ, нормативными правовыми актами органов государственного регулирования бухгалтерского учета либо необходимо в целях бизнеса.

В состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности входят Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах.

Информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается в соответствии с законодательными и (или) нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, а также в соответствии с внутренними документами Общества.

Общество определяет детализацию показателей по статьям бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним, исходя из существенности этих показателей, и, если без знания о них заинтересованных пользователей невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе или отчете о финансовых результатах общей суммой по статье «прочие ...», если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения или финансовых результатов деятельности Общества.

Показатель признается существенным, когда отношение суммы этого показателя к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее двадцати пяти процентов.

В соответствии с требованиями нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету о раскрытии информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности и при отсутствии соответствующих показателей в формах отчетности, такое раскрытие осуществляется в пояснительной записке.

В отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы в виде положительных и отрицательных курсовых разниц показываются свернуто.

5.2.Особенности раскрытия информации о связанных сторонах

Характер отношений между связанными сторонами подлежит описанию в бухгалтерской (финансовой) отчётности.

При наличии операций между связанными сторонами в бухгалтерской (финансовой) отчетности по каждой связанной стороне дополнительно раскрывается следующая информация:

- виды операций между связанными сторонами;
- объем операций каждого вида (в абсолютном выражении);
- стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям;
- величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода;

- величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.

Информация по каждому виду хозяйственных операций раскрывается в отчетности суммарно в разрезе каждой группы связанных сторон.

Информация по группе «основной управленческий персонал» подлежит раскрытию о размерах вознаграждения в совокупности и по каждому из видов выплат: краткосрочных и долгосрочных вознаграждений, включая начисленные налоги и иные обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды, выплат по окончании трудовой деятельности, в виде опционов эмитента, акций, выплат на их основе, иных вознаграждений.

5.3. Изменения оценочных значений

В соответствии с ПБУ 21/2008 Общество раскрывает информацию об изменениях оценочных значений.

Оценочными значениями является резерв по сомнительным долгам.

5.4. Хранение документов бухгалтерского учета

В соответствии с Федеральным законом "О бухгалтерском учете":

- первичный учетный документ, регистр бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью;

- первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению экономическим субъектом в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчетного года;

-хранение документов бухгалтерского учета организуется руководителем экономического субъекта.

Согласно указанному Федеральному закону требования к документам бухгалтерского учета и документообороту в бухгалтерском учете устанавливаются в федеральных стандартах бухгалтерского учета. До утверждения федерального стандарта бухгалтерского учета, устанавливающего требования к документам бухгалтерского учета и документообороту в бухгалтерском учете, для организации хранения документов бухгалтерского учета, в том числе первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, составленных в виде электронного документа, подписанного электронной подписью, применяются Положение о документах и документообороте в бухгалтерском учете, утвержденное приказом Минфина СССР от 29 июля 1983 г. N 105 (в части, не противоречащей соответствующим законодательным и иным нормативным правовым актам, изданным позднее), и Правилам организации хранения, комплектования, учета и использования документов Архивного фонда Российской Федерации и других архивных документов в органах государственной власти, органах местного самоуправления и организациях, утвержденные приказом Минкультуры России от 31 марта 2015 г. N 526.

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества, рабочий план счетов, документы учетной политики, стандарты, другие документы, связанные с организацией и ведением бухгалтерского учета, данные программ машинной обработки подлежат обязательному хранению в течение 7 лет, если больший срок не установлен правилами организации государственного архивного дела. Ответственность за организацию хранения указанных документов несет руководитель Общества.

5.5.Отчет о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств (ОДДС) составляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011), утвержденным Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н.

Денежные эквиваленты представляют собой краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков (Основание: п. 5 ПБУ 23/2011).

В соответствии с ПБУ 23/2011 в отчете о движении денежных средств отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов. Денежные потоки организации классифицируются в зависимости от характера операций, с которыми они связаны, а также от того, каким образом информация о них используется для принятия решений пользователями бухгалтерской отчетности организации.

Учитывая изложенное, при формировании отчета о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды отражаются в указанном отчете в разделе "Денежные потоки от текущих операций" по группе статей "в связи с оплатой труда работников".

5.6. Иные положения по формированию и раскрытию информации в бухгалтерской отчетности

Дебиторская задолженность раскрывается в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы» по соответствующим строкам (долгосрочная и краткосрочная) в зависимости от срока погашения в соответствии с условиями договоров по состоянию на отчетную дату.

Расчет чистых активов Компания осуществляет в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденным приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н. Информация о чистых активах Компании в квартальной бухгалтерской отчётности не отражается.

Информация о чистых активах Компании в годовой бухгалтерской отчетности отражается в отчете об изменениях капитала.

Перечень отчетных сегментов определяется на основании Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010)», утвержденного приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н.

Информацией по отчетному сегменту является информация о выручке от продаж.

В балансе Компании соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Изменения отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств и текущий налог на прибыль отражаются в отчете о финансовых результатах отдельной строкой.

Текущий налог на прибыль определяется исходя из величины условного расхода, скорректированной на суммы постоянных налоговых обязательств (активов), отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств и отражается в отчете о финансовых результатах.

Информация о постоянных налоговых обязательствах (активах), отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах, корректирующих показатель условного расхода по налогу на прибыль, раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Компании в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02», утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н, с изменениями и дополнениями (далее – ПБУ 18/02).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете по правилам, установленным ПБУ 18/02, и соответствует сумме начисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

В целях формирования достоверной бухгалтерской отчетности, учтенные на забалансовом счете обязательства (гарантии и поручительства), выраженные в иностранной валюте, ежемесячно на конец отчетного периода подлежат пересчету в рубли по курсу Центрального банка России.

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Компании правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010)», утвержденном приказом Минфина России от 28.06.2010 №63н, с изменениями, внесенными приказом Минфина России от 08.11.2010 №144н (далее – ПБУ 22/2010).

Согласно п. 6 ПБУ 22/2010 ошибка отчетного года, выявленная после окончания этого года, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года (года, за который составляется годовая бухгалтерская отчетность).

В соответствии с п. 15 ПБУ 22/2010 организации обязаны раскрывать в пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности информацию о существенных ошибках.

В пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности организация обязана раскрывать следующую информацию в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде:

1) характер ошибки;

2) сумму корректировки по каждой статье бухгалтерской отчетности - по каждому предшествующему отчетному периоду в той степени, в которой это практически осуществимо;

3) сумму корректировки по данным о базовой и разводненной прибыли (убытку) на акцию (если организация обязана раскрывать информацию о прибыли, приходящейся на одну акцию);

4) сумму корректировки вступительного сальдо самого раннего из представленных отчетных периодов.

Если определить влияние существенной ошибки на один или более предшествующих отчетных периодов, представленных в бухгалтерской отчетности, невозможно, то в пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности раскрываются причины этого, а также приводится описание способа отражения исправления существенной ошибки в бухгалтерской отчетности организации и указывается период, начиная с которого внесены исправления.

Ошибка выявлена до утверждения бухгалтерской отчетности

Если ошибка обнаружена до окончания отчетного года, то исправления вносятся в том месяце отчетного периода, когда она выявлена. Если же ошибка выявлена после окончания года, но отчетность еще не утверждена и ее не отдали в налоговую инспекцию, ошибку можно исправить записями декабря отчетного года, (п. 6 ПБУ 22/2010). Существенные ошибки предшествующего отчетного года исправляются в следующем порядке:

- выявленные после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, но до даты ее утверждения Общим собранием акционеров Компании - записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года. Если указанная отчетность была представлена каким-либо пользователям, то она подлежит замене на пересмотренную бухгалтерскую отчетность;

- выявленные после даты утверждения бухгалтерской отчетности за этот год Общим собранием акционеров Компании - записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде в корреспонденции со счетом 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (в случае, если ошибка оказывает влияние на финансовые результаты.). Кроме того, осуществляется ретроспективный пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности Компании за текущий отчетный год, начиная с того предшествующего отчетного периода, представленного в бухгалтерской отчетности за текущий отчетный год, в котором была

допущена соответствующая ошибка (за исключением случаев, когда невозможно установить связь этой ошибки с конкретным периодом либо, когда невозможно определить влияние этой ошибки накопительным итогом в отношении всех предшествующих отчетных периодов).

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет свыше 50 миллионов рублей или более 25 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) Отчета о финансовых результатах в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты.

Расчет уровня существенности производится на основании бухгалтерской отчетности за отчетный год, к которому относится выявленная ошибка. Решение об уровне существенности принимается по окончании текущего отчетного года на основании информации о выявленных ошибках или их совокупности, представленной в бухгалтерской справке.

Если ошибка относится к нескольким предшествующим отчетным годам, то решение об уровне существенности принимается отдельно по каждому предшествующему отчетному году. Исправление ошибки производится в порядке, установленном разделом II ПБУ 22/2010, по отношению к каждому предшествующему отчетному году. При этом аналитический учет по счету 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» субсчет «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет» должен обеспечивать информацией в разрезе предшествующих отчетных лет.

Несущественные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в месяце выявления ошибки, в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы».

Отчет о движении денежных средств составляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденным Приказом Минфина России от 02.02.2011г. №11н.

Денежные эквиваленты представляют собой краткосрочные (до трех месяцев), высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

Примером денежных эквивалентов могут служить высоколиквидные векселя или облигации, вклады «до востребования» и краткосрочные банковские депозиты, которые открываются для управления денежными потоками организаций с целью получения процентного дохода (сроком до 3 месяцев).

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской отчетности, признается существенным, если оно составляет свыше 50 миллионов рублей или более 25 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса за отчетный год или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) Отчета о финансовых результатах.

Существенные события после отчетной даты, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Компания вела свою деятельность, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности заключительными оборотами за декабрь отчетного года. При наступлении события после отчетной даты в бухгалтерском учете периода, следующего за отчетным, производится сторнировочная (или обратная) запись на сумму, отраженную в бухгалтерском учете отчетного периода. Одновременно в бухгалтерском учете периода, следующего за отчетным, в общем порядке делается запись, отражающая это событие.

Существенные события после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Компания ведет свою деятельность, раскрываются только в пояснениях к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Записи в бухгалтерском учете не производятся.

6. Методическая часть

6.1. Основные средства

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н, Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н, МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ПБУ 6/01, принимается к учету на счет 01 "Основные средства" в зависимости от ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него.

При этом, Общество признает основное средство в составе активов тогда, когда:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагаются к использованию в течении более 12 месяцев;
- существует вероятность того, что Общество получит связанные с данным активом будущие экономические выгоды. Обоснованность того, что будут получены выгоды от владения активом, существуют, если к Обществу переходят все риски и преимущества владения данным активом;
- актив и прибыль от его использования принадлежат компании (активы, используемые по договору финансовой аренды, не принадлежат компании, но учитываются в составе ОС);
- себестоимость данного актива может быть надежно оценена. Требования данного критерия удовлетворяются в случае возможности определения первоначальной стоимости объекта.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями.

При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 10% от величины большего срока.

Так, лифт учитывается организацией как отдельный инвентарный объект, т.к. лифтовое оборудование поименовано в классификаторе в подразделе «Машины и оборудование» (код по ОКОФ – 14 2915260).

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

а) Здания, помещения

б) Сооружения

в) Машины и оборудование (Кроме офисного)

г) Офисное оборудование и вычислительная техника

д) Производственный и хозяйственный инвентарь

е) Прочие

Незавершенным строительством признаются инвестиции в ОС, земельные участки, НМА, оборудование к установке, которые были приобретены компанией, но не введены в эксплуатацию на дату составления отчетности.

Переоценка ОС не производится.

Начисление амортизации по всем объектам ОС (кроме земельных участков) производится линейным способом.

Амортизация ОС

Начисление амортизации объектов ОС производится линейным способом в течение всего срока их полезного использования. Срок полезного использования устанавливается Обществом при принятии объекта ОС к учету. Срок полезного использования основных средств определяется как установленный предыдущим собственником этих основных средств срок их полезного использования, уменьшенный на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

По ОС нормы амортизации рассчитываются исходя из сроков полезного использования амортизируемого имущества в соответствии с Постановлением Правительства РФ N 1 от 01.01.2002 «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы».

При приобретении объектов ОС, бывших в употреблении, нормы амортизации определяются с учетом документально подтвержденного срока эксплуатации предыдущими собственниками. Если отсутствует возможность документального подтверждения срока полезного использования предыдущим собственником, то срок полезного использования определяется техническим специалистом Общества.

Не подлежат амортизации земельные участки и объекты природопользования.

Начисление амортизации объектов ОС приостанавливается при переводе их на консервацию по решению руководства на срок более 3-х месяцев. Срок полезного использования объектов ОС в связи с консервацией на срок выше 3 месяцев не пересматривается. При этом при расконсервации объекта ОС срок его полезного использования продлевается на период нахождения объекта ОС на консервации.

Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором ОС было передано на консервацию.

Возобновление начисления амортизации происходит с 1 числа месяца, следующего за месяцем расконсервации ОС. Учет ОС, направленных на консервацию на срок более 3-х месяцев, ведется на отдельном субсчете «Основные средства на консервации».

Изменение срока полезного использования в сторону уменьшения («ускоренная амортизация») применяется в случае наличия определенных планов о выводе из эксплуатации объектов ОС. Пересмотренный срок должен соответствовать указанным планам, однако не может быть менее 3-х календарных месяцев.

После изменения первоначальной стоимости объекта ОС в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации или частичной ликвидации при условии, что изменение стоимости не привело к изменению срока его полезного использования, величина ежемесячных амортизационных отчислений по такому объекту определяется, как частное от деления остаточной стоимости объекта ОС с учетом изменения его стоимости по указанным выше основаниям (по состоянию на конец месяца, в котором произошло изменение стоимости объекта), деленному на разницу между количеством месяцев срока полезного использования объекта ОС и количеством месяцев уже начисленной амортизации (включая месяц, в котором была изменена стоимость ОС).

В том случае, если изменение первоначальной стоимости объекта ОС привело к изменению его срока полезного использования, остаточный срок полезного использования объекта, в течение которого подлежит начислению амортизация, определяется как разность между количеством месяцев нового срока полезного использования и количеством месяцев уже начисленной амортизации, включая месяц, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта. Ежемесячная сумма амортизационных отчислений определяется, как частное от деления остаточной стоимости объекта ОС, определенной с учетом результатов достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации и проч., по состоянию на конец месяца, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта, на остаточный срок полезного использования.

Начисление амортизации, исходя из величины амортизационных отчислений, рассчитанных указанными выше способами, начинается с месяца, следующего за месяцем

изменения стоимости ОС.

Согласно п. 23 ПБУ 6/01 в течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизации не приостанавливается, за исключением, в частности, периода восстановления объекта, продолжительность которого превышает 12 месяцев (п. 23 ПБУ 6/01). При этом под восстановлением объекта понимается, в том числе его реконструкция и модернизация (п. 26 ПБУ 6/01). Но, из этого положения есть исключение: амортизация подлежит начислению в бухгалтерском учете, если ведутся работы по модернизации, реконструкции здания свыше 12 месяцев, при этом здание (цех) продолжает эксплуатироваться и приносить доход.

Определение стоимости ОС

Фактические затраты на приобретение, сооружение и изготовление ОС, формирующие их первоначальную стоимость, определяются в соответствии с п. 8 ПБУ 6/01.

В первоначальную стоимость ОС включаются расходы по полученным кредитам и займам (проценты, дополнительные расходы), если они привлечены для приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционных активов.

К иным затратам, непосредственно связанным с приобретением, сооружением и изготовлением объектов ОС относятся расходы по транспортировке до первого склада покупателя или до места строительства/монтажа, погрузочно-разгрузочные работы, расходы по хранению, расходы, связанные с восстановлением площадей по окончании договора аренды до первоначального состояния, расходы, связанные с выводом объектов ОС из эксплуатации.

К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве ОС, подготовка которых к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на их приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Общество признает инвестиционными активами объекты незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве ОС, подготовка которых к предполагаемому использованию требует периода времени более 6 месяцев и расходов на строительство более 40 тыс. рублей.

Непрямые расходы, связанные с одновременным приобретением, строительством или улучшением нескольких объектов ОС, распределяются на разумной основе на эти объекты. Перечень объектов, на которые распределяются соответствующие непрямые расходы, должен быть определен до момента признания этих расходов в стоимости ОС.

Например, в случае невозможности ПО объективного разделения расходов, связанных с одновременным приобретением (сооружением, изготовлением, модернизацией, реконструкцией, капитального ремонта и т.п.) нескольких объектов ОС, данные затраты признаются в первоначальной стоимости каждого объекта в сумме, пропорциональной фактической стоимости объектов, сформированной к моменту постановки объектов на учет в составе ОС.

В первоначальную стоимость ОС может включаться стоимость программного обеспечения (ПО), которое неотделимо от ОС (находится в ПЗУ устройства).

Расходы на приобретение прав пользования ПО, используемого в целях обеспечения функционирования конкретного ОС, рассматриваются как расходы по доведению актива до состояния, пригодного к использованию.

Порядок формирования первоначальной стоимости объектов основных средств, созданных (изготовленных) собственными силами Общества, совпадает с порядком, описанным выше – себестоимость включает стоимость материалов, оплаты труда работников, задействованных в создании актива, и другие капитализируемые затраты.

Включение затрат в стоимость объекта основных средств прекращается, когда такой объект приведен в состояние, обеспечивающее его функционирование в соответствии с намерениями руководства Общества.

В стоимость объекта основных средств не включаются общие и административные расходы. Также не формируют стоимость объектов основных средств затраты на обучение персонала.

Стоимость актива, полученного путем обмена на другой неденежный актив определяется по справедливой стоимости переданного актива. Если операция по обмену не носит коммерческий характер или справедливая стоимость ни полученного актива, ни переданного актива не может быть надежно определена, то первоначальная стоимость полученного объекта основных средств оценивается по балансовой стоимости переданного актива у передающей стороны.

Первоначальной стоимостью объекта основных средств, полученного безвозмездно или выявленного при инвентаризации, признается его справедливая стоимость на дату принятия к учету.

Отделимые и неотделимые улучшения арендованного имущества.

Если улучшение нельзя отделить без вреда для имущества, то такое улучшение является неотделимым.

Признаком неотделимых улучшений является невозможность их отделения без причинения вреда именно арендуемому имуществу, а не самим улучшениям.

Неотделимыми признаются улучшения имущества – как качественное изменение объекта, то есть такое его преобразование, которое направлено на усовершенствование имущества, улучшение его технических характеристик, расширение функциональных возможностей и т.п.: в результате проведенной перепланировки площадь арендованного помещения и его технологическое назначение изменились, количество рабочих мест увеличилось, изменилось функциональное назначение помещения, например, из технологического в офисное. Цель перепланировки арендованного помещения состоит в высвобождении дополнительных площадей под создание рабочих мест. При проведении работ часть старых межкомнатных перегородок разобрали с их последующей заменой, что позволило увеличить площади. Поскольку в ходе перепланировки увеличились площади арендованных помещений и возросло количество рабочих мест, что позволяет данные площади сдать в аренду – проведенные работы признаются реконструкцией.

По общему правилу неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя (если иного не предусмотрено договором) и переходят к нему на баланс по окончании срока аренды. Однако стороны сделки могут предусмотреть и иной порядок, например, передача неотделимых улучшений возможна сразу после окончания данных работ.

Такой порядок следует из положений статьи 623 Гражданского кодекса РФ.

Еще одной особенностью неотделимых улучшений является тот факт, что эти улучшения впоследствии перейдут в собственность арендодателя, так как они являются неотъемлемой частью арендованного объекта.

Отметим, что при классификации произведенных улучшений можно руководствоваться размером затрат на демонтаж и возврат арендованного имущества в первоначальное состояние. Если величина подобных затрат существенна (равна стоимости улучшений или даже превышает ее), улучшения признаются неотделимыми.

По соглашению сторон арендатор может проводить капитальные вложения до того, как получит помещение в аренду (п. 3 ст. 429 ГК РФ). Если арендатор произведет неотделимые улучшения за свой счет и с согласия арендодателя, то последний должен компенсировать ему расходы (если иного не предусмотрено в договоре), если такие расходы превышают 40 000 руб. Форму компенсации расходов стороны могут предусмотреть любую: возмещение деньгами или за счет арендной платы - это следует из пункта 2 статьи 623 Гражданского кодекса РФ.

Улучшение арендованного имущества – это не только произведенные работы, соответствующие затраты и изменение характеристик имущества. Таким образом, стоимость

улучшений, произведенных арендатором с разрешения арендодателя, подлежит зачету в счет арендной платы. Выполненные работы подтверждаются актами, затраты – сметой. Договор аренды должен предусматривать условие об обязательном улучшении арендуемого имущества. Если же форма арендной платы определена в договоре только как фиксированный ежемесячный (авансовый) платеж, в случае образования задолженности по оплате аренды нет препятствий для зачета стоимости улучшений.

Улучшения арендованного имущества амортизируется в течение наименьшего из:

- срока аренды соответствующего имущества;
- срока полезной эксплуатации улучшения арендованного имущества.

Срок амортизации по отделимым улучшениям в ОС устанавливается исходя из возможного будущего использования данного улучшения:

- в случае, если отделимое улучшение не будет отдельно использоваться после истечения срока аренды, то срок амортизации подобного улучшения не должен превышать срок аренды;
- в случае, если отделимое улучшение будет использоваться отдельно от арендованного ОС после окончания срока аренды, то норма амортизации устанавливается исходя из норм, принятых для аналогичного имущества, находящегося в собственности компании.

Стоимость неотделимых улучшений в виде материально-производственных запасов, если такие расходы не превышают 40 000 руб., списуются на расходы в момент передачи в эксплуатацию (абз. 4 п. 5 ПБУ 6/01, п. 93 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 28 декабря 2001 г. № 119н). Если арендодатель не компенсирует стоимость улучшений арендатору, такая передача признается безвозмездной реализацией имущества, принимает их к бухгалтерскому учету по рыночной стоимости (п. 10,3 ПБУ 9/99). Она определяется на основе цен на данный или аналогичный вид активов, действующих на дату составления акта приема-передачи улучшений.

Указанная операция в учете арендодателя отражается так: Дебет 08 Кредит 98 Субсчет «Безвозмездные поступления» — учтены неотделимые улучшения, осуществленные и переданные арендатором.

В дальнейшем арендодатель может учитывать полученные неотделимые улучшения одним из двух способов. Во-первых, на рыночную стоимость таких улучшений он вправе увеличить первоначальную стоимость основного средства, являвшегося предметом аренды. Ведь согласно пункту 14 ПБУ 6/01 в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации объекта основных средств допускается изменение его первоначальной стоимости. Тогда арендодатель делает запись (п. 29 Методических указаний): Дебет 01 Кредит 08 — увеличена первоначальная стоимость основного средства на рыночную стоимость неотделимых улучшений, полученных от арендатора.

Стоимость капитальных вложений в форме неотделимых улучшений Арендодатель списывает посредством начисления амортизации основного средства. Кроме того, в соответствии с абзацем 4 пункта 29 Методических указаний арендодатель в течение всего оставшегося срока полезного использования объекта должен отражать соответствующий прочий доход. Его сумма равна величине амортизационных отчислений, начисленных с рыночной стоимости неотделимых улучшений.

Если арендатор самовольно произвел неотделимые улучшения (без согласия арендодателя), то компенсация затрат ему не положена (п. 3 ст. 623 ГК РФ). Исключением из этого правила является аренда предприятия как имущественного комплекса (ст. 622 ГК РФ).

К отделимым относятся такие улучшения, которые можно отделить от арендованного объекта без причинения вреда и в дальнейшем использовать отдельно от него.

При отделении улучшений стоимость основного имущества остается прежней, его функциональное назначение не меняется.

Ремонт не признается улучшением, поскольку основной его целью является поддержание имущества в рабочем состоянии.

Под расходами на проведение ремонта (текущего, среднего и капитального) подразумевается стоимость работ по поддержанию объектов основных фондов в рабочем состоянии в течение срока их полезного использования, не приводящих к улучшению первоначальных нормативных показателей функционирования.

Текущим ремонтом считается ремонт, осуществляемый с целью поддержания объектов основных средств в рабочем состоянии, проводимый с периодичностью менее одного года.

При капитальном ремонте зданий и сооружений производится замена изношенных конструкций или смена их на более прочные, экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов; за исключением полной замены основных конструкций, срок службы которых в данном объекте является наибольшим, а именно менее года.

Особенности учета некоторых объектов ОС

Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, но права собственности на них еще не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве ОС. Амортизация по таким объектам начисляется в общеустановленном порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Расходы, осуществленные после перевода объектов на счет 01 «Основные средства» и не связанные со строительством объектов, учитываются на соответствующем счете расходов периода.

ОС, принятые на баланс (на счет 01) в соответствии с установленным порядком ведения учета и впоследствии переданные другой организации за плату во временное пользование (например, в аренду, прокат, временное безвозмездное пользование), на счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности» не переводятся.

Согласно п. 5 ПБУ 6/01 "Учет основных средств» основные средства (вновь приобретенные), предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности. Другими словами, такие основные средства и в учете, и в отчетности отражаются обособленно от других основных средств. С целью выполнения представленного требования для учета материальных ценностей, предназначенных для предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование), Планом счетов предусмотрено использование счета 03 "Доходные вложения в материальные ценности". В бухгалтерском балансе сведения о доходных вложениях в материальные ценности фиксируются в разделе "Внеоборотные активы" в специально предусмотренной для этого строке (код 1160).

Объекты, полученные по договорам операционной аренды, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства». Стоимость таких объектов отражается в учете и отчетности в размере суммы годовых арендных платежей, если оценка не указана в договоре или акте приема-передачи.

Выбытие ОС, прекращение признания

Признание объекта основных средств прекращается при его выбытии или в том случае, когда принято решение о прекращении использования актива в связи с тем, что от него больше не ожидается поступления будущих экономических выгод.

Также актив должен быть списан с баланса как объект основного средства при реклассификации в актив, предназначенный для продажи.

Выбытие объекта ОС может иметь место в случаях:

- продажи;
- списания в случае морального и физического износа;
- передачи в виде вклада в уставный капитал других организаций;
- передачи по договорам мены, дарения;

- передачи дочернему (зависимому) обществу от головной организации;
- недостачи и порчи, выявленных при инвентаризации;
- частичной ликвидации;
- в иных случаях.

Доходы от продажи объектов ОС (кроме объектов недвижимости), а также оприходованные по текущей рыночной стоимости материальные ценности, оставшиеся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию ОС, отражаются в составе прочих доходов Общества.

Доходы от продажи объектов недвижимости формируют выручку организации/доход от обычных видов деятельности.

При безвозмездной передаче объектов ОС списание остаточной стоимости отражается в установленном порядке. Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций не признаются расходами Общества, поэтому в бухгалтерском учете выбытие ОС в счет вклада в уставный (складочный) капитал других организаций отражается по дебету счета учета расчетов (без использования счета 91 «Прочие доходы и расходы»).

Стоимость вклада у передающей стороны отражается в бухгалтерском учете исходя из остаточной стоимости выбывающего основного средства.

При выбытии объектов ОС (кроме зданий) в результате недостачи и порчи, выявленных при инвентаризации активов и обязательств, остаточная стоимость объекта отражается на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для определения целесообразности (пригодности) дальнейшего использования объектов ОС, возможности и эффективности их восстановления, а также для оформления документации при выбытии указанных объектов создаются комиссии. В состав комиссии входят соответствующие должностные лица, в том числе лица, на которых возложена ответственность за сохранность объектов ОС.

Если имеется информация о стоимости актива, т.е. о стоимости продажи, которая меньше (в том числе с учетом дополнительных расходов по продаже) остаточной стоимости актива, актив отражается в учете по стоимости продажи. При этом разница признается сразу как убыток и отражается на соответствующем субсчете счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Начисление амортизации по такому имуществу прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта со счета 01 «Основные средства».

Переоценка ОС организацией не производится.

6.2. Нематериальные активы

Нематериальный актив (intangible asset) - неденежный актив, не имеющие физической формы (либо физическая форма которого не является существенной с точки зрения его использования), удовлетворяющий критериям идентифицируемости, контролируемости и наличия будущих экономических выгод от его использования.

Учет нематериальных активов (НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" (ПБУ 14/2007), утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 N 153н.

Приобретаемые Обществом активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве нематериальных активов (НМА) при единовременном выполнении условий, установленных пунктом 3 ПБУ 14/2007.

При первоначальном признании в стоимость приобретенного объекта НМА включаются следующие виды затрат:

- покупная цена, в том числе платежи / вклады / переводы активов и т.д. в пользу государственных органов или в пользу других инстанций, указанных в соглашении, импортные пошлины и невозмещаемые налоги на покупку, после вычета торговых скидок;

- любые прямые затраты по приведению актива в рабочее состояние для использования по назначению, в т.ч.:

о затраты на заработную плату работникам, возникающие непосредственно в связи с приведением актива в его рабочее состояние; о затраты на оплату профессиональных услуг, возникающие непосредственно в связи с приведением актива в его рабочее состояние; о затраты на проверку надлежащей работы актива.

Затратами, не являющимися частью стоимости НМА, являются:

- затраты на внедрение нового продукта или услуги (включая затраты на рекламу и продвижение продукции);
- затраты на ведение хозяйственной деятельности на новом месте или с новой категорией клиентов (включая затраты на подготовку и обучение персонала);
- административные и другие общие накладные затраты.

К основным видам НМА относятся:

- гудвил (деловая репутация);
- исключительные права на программы для ЭВМ, базы данных;
- исключительные права на товарные знаки, знаки обслуживания;
- лицензии на право осуществления определенных видов деятельности;
- прочие нематериальные активы.

К НМА относятся программы ЭВМ, базы данных, приобретенные по договорам отчуждения исключительного права на результат интеллектуальной деятельности.

Общество признает нематериальный актив в составе активов тогда, когда:

- существует высокая вероятность поступления связанных с ним будущих экономических выгод. К будущим экономическим выгодам, получаемым от нематериального актива, могут относиться выручка от продажи продукции или услуг, снижение затрат или другие выгоды, возникающие от использования актива; и
- можно достоверно оценить первоначальную стоимость актива.

Программное обеспечение, которое неотделимо от ОС (находится в ПЗУ устройства), учитывается в составе объекта ОС.

Переоценка НМА не производится (Основание: п. 17 ПБУ 14/2007).

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Фирменное наименование является НМА с неопределенным сроком полезного использования.

Программное обеспечение, созданное по заказам организации, относится к объектам НМА с определенным сроком полезного использования (Основание: п. 25 ПБУ 14/2007).

Исключительное право на Товарный знак (знак обслуживания) амортизируется в течение срока, установленного при его регистрации.

Срок полезного использования программного обеспечения, признаваемого НМА, превышает 1 год и может быть установлен на основании экспертного заключения специалистов технического блока, но не менее 366 дней.

При отсутствии заключения специалистов или информации о сроке полезного использования в документах на приобретение актива применяются следующие общие сроки амортизации (при условии, что актив не имеет неопределенного срока полезного использования):

- программное обеспечение и прочие НМА - 5 лет,
- права на товарные знаки (знаки обслуживания) - 10 лет;

При определении или уточнении срока полезного использования объекта НМА учитываются следующие факторы:

- предполагаемый срок использования этого НМА организацией;
- срок действия прав организации на данный НМА;

- моральное (коммерческое) устаревание. Под моральным (коммерческим) устареванием понимается ситуация, когда появление более новых и совершенных НМА вынуждает организацию отказываться от применения старых, но еще пригодных к использованию объектов НМА;

- экономическая ситуация на рынке (в том числе предполагаемые действия реальных или потенциальных конкурентов);

- зависимость срока полезного использования данного НМА от срока полезного использования других активов организации (Основание: п. п. 26, 27 ПБУ 14/2007).

Последующие затраты, связанные с нематериальным активом, произведенные после его принятия к учету, признаются Обществом в качестве расходов периода в составе прибылей и убытков по мере возникновения.

Для оформления документации при выбытии указанных объектов могут создаваться комиссии, состав которых определяется внутренними организационно-распорядительными документами Общества.

Признание нематериального актива прекращается при его выбытии (например, в случае реализации, безвозмездной передачи, передачи в качестве вклада в уставный капитал) или тогда, когда Общество больше не ожидает получения экономических выгод от данного актива в будущем.

Финансовый результат (прибыль или убыток), возникающий при прекращении признания нематериального актива, определяется как разница между чистыми поступлениями от выбытия или списания актива и его балансовой стоимостью на дату прекращения признания.

6.3.Учет незавершенных капитальных вложений

К незавершенным капитальным вложениям относятся затраты на строительно-монтажные работы, приобретение основных средств, земельных участков, нематериальных активов и иных объектов длительного пользования, которые не введены в эксплуатацию и не оформлены актами приемки-передачи и иными документами.

Незавершенные капитальные вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам, понесенным Обществом.

Отражение в бухгалтерской (финансовой) отчётности

Стоимость оборудования к установке, комплектующих и материалов, приобретенных для строительства или модернизации объектов ОС, отражаются в балансе в составе внеоборотных активов.

6.4. Учет материально-производственных запасов

Общие положения

К бухгалтерскому учету в качестве материально-производственных запасов (МПЗ) принимаются активы при наличии условий, установленных пунктом 2 ПБУ 5/01.

В качестве МПЗ принимаются к учету:

- Сырье и материалы;
- Товары;
- Готовая продукция

Запасы принимаются к учету в момент перехода к Обществу существенных рисков и выгод, связанных с владением запасами. Этот момент может не совпадать с датой перехода права собственности, указанной в договоре.

При первоначальном признании Общество оценивает запасы по фактической себестоимости приобретения или изготовления, которая складывается из всех затрат, понесенных Обществом в связи с приведением запасов в их текущее состояние и местоположение.

К фактическим затратам на приобретение запасов относится:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (за вычетом торговых скидок), - учетная стоимость;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением запасов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены запасы;
- импортные таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением запасов;
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места использования, на погрузку-разгрузку;
- затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов.

Фактическая себестоимость запасов при изготовлении их собственными силами Общества (себестоимость готовой продукции) определяется, кроме расходов на сырье и материалы, исходя из прямых производственных затрат (например, затраты на оплату труда производственного персонала, использованные сырье и материалы), а также из систематически распределенных постоянных и переменных производственных накладных расходов, возникающих при переработке сырья в готовую продукцию.

Стоимость запасов, выраженная в валюте, отличной от валюты отчетности (российского рубля), пересчитывается в российский рубль на дату приобретения/осуществления затрат.

По видам МПЗ подразделяются на следующие основные категории:

- Материалы;
- Запасные части;
- Горюче-смазочные материалы;
- Специальная одежда;
- Прочие материалы.

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Предметы со сроком полезного использования не более 12 месяцев, стоимость менее 40 000 рублей, а также спецодежда, спец обувь, другие средства индивидуальной защиты в бухгалтерском учете отражаются как средства в обороте на счете 10 «Материалы» на соответствующих субсчетах.

Учет спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты:

С целью снижения трудоемкости учетных работ спецодежда, спецобувь и другие средства индивидуальной защиты списываются единовременно на счета учета расходов в момент их передачи (отпуска) сотрудникам Общества.

В целях обеспечения сохранности спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты независимо от срока службы, выдаваемых сотрудникам, ведется количественный и суммовой забалансовый учет активов. Аналитический учет за балансом ведется по видам спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной.

Учет отпуска МПЗ, выбытие запасов

Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер. Оценка поступающих МПЗ производится по фактической себестоимости.

Выбытие запасов признается в учете в случаях:

- отпуска в производство;
- реализации;
- безвозмездной передачи;

- ликвидации в связи с истечением срока хранения, морального устаревания и иных случаев утраты потребительских свойств;
- выявлении недостачи по результатам проведения инвентаризации;
- хищении или порчи.

При отпуске МПЗ в эксплуатацию и ином выбытии их оценка производится способом себестоимости каждой единицы.

Такие виды МПЗ, как рекламные материалы, сувенирная продукция и аксессуары для служебного пользования, а также объекты длительного пользования (ОДП) списываются на расходы единовременно с постановкой на забалансовый учет при отпуске их со склада ответственным лицам (на склад МОЛ) функциональных подразделений.

Инвентарь и хозяйственные принадлежности, материалы на содержание офисов, расходные материалы для оборудования офисов, канцтовары и запасные части списываются на расходы единовременно при поступлении на склад.

Учет хозяйственных принадлежностей

К инвентарю и хозяйственными принадлежностями относятся:

– офисную мебель (столы, стулья и т. п.);
средства связи (телефон, факс);
– электронную технику (фотоаппараты, диктофоны, видеокамеры, планшеты, видеорегистраторы и т. п.);
– инвентарь для уборки территорий, помещений и рабочих мест (швабры, метла, веники и т. п.);
– средства пожаротушения (огнетушители, пожарные шкафы и т. п.);
– осветительные приборы;
– туалетные принадлежности (бумажные полотенца, освежители воздуха, мыло и т. п.);
– канцтовары;
– кухонные бытовые приборы (кулеры,СВЧ-печи,холодильники,кофемашины,кофеварки и т.п.).

Хозяйственный инвентарь со сроком полезного использования свыше 12 месяцев учитывайте в составе основных средств (подп. «б» п. 4 ПБУ 6/01). При этом лимит стоимости, в пределах которого основные средства со сроком использования свыше 12 месяцев будет учитываться в составе материалов, составляет не более 40 000 руб. (абз. 4 п. 5 ПБУ 6/01).

Инвентарь со сроком полезного использования 12 месяцев или меньше учитывайте в составе материалов на счете 10-9 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности» (п. 2 и 4 ПБУ 5/01). Приобретение инвентаря оформляйте и отражайте в бухучете в обычном порядке, предусмотренном для материалов.

При выдаче инвентаря со склада составляется требование-накладная по форме № М-11 (указания, утвержденные постановлением Госкомстата России от 30 октября 1997 г. № 71а). В ней указывается наименование подразделения, которому выдан инвентарь, номер счета, на котором учитываются затраты на содержание данного подразделения (например, счет 25 при передаче инвентаря в отдел эксплуатации оборудования) (п. 97 и 98 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 28 декабря 2001 г. № 119н).

Если со склада инвентарь отпускается в промежуточное подразделение организации (например, в АХО), то в момент передачи неизвестно, какое количество израсходует каждое подразделение организации (например, бухгалтерия, отдел закупок). В этом случае по мере его расходования каждым подразделением нужно составлять акты (отчеты) в произвольной форме. В них следует указать наименование, количество, стоимость инвентаря и подтвердить целесообразность его использования. На основании этих актов (отчетов) стоимость инвентаря и хозяйственных принадлежностей списывайте на затраты. Такой порядок следует из пунктов 97 и 98 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 28 декабря 2001 г. № 119н.

Выдачу инвентаря отражайте в корреспонденции со счетом 25 «Общепроизводственные расходы», счетом 26 «Общехозяйственные расходы» или счетом 44 «Расходы на продажу». Одновременно с составлением требования-накладной по форме № М-11 или акта (отчета) делайте проводку:

Дебет 25 (26, 44) Кредит 10-9 – отпущен со склада инвентарь.

Об этом сказано в пункте 93 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 28 декабря 2001 г. № 119н.

Стоимость, по которой инвентарь списывается со счета 10-9, определяется по себестоимости каждой единицы запасов (пункт 58 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности и в пункте 16 ПБУ 5/01).

Организация обязана контролировать сохранность инвентаря, учтённого в составе материалов, если срок его полезного использования превышает 12 месяцев (абзац 4 пункта 5 ПБУ 6/01).

Для контроля за движением инвентаря по каждому подразделению (материально-ответственному лицу) предусмотрен забалансовый учет.

План счетов не предусматривает отдельного забалансового счета для учёта инвентаря и хозяйственных принадлежностей, переданных в эксплуатацию. Поэтому организация использует счет МЦ «Инвентарь и хозяйственные принадлежности».

При передаче инвентаря в эксплуатацию в учете проводятся следующие проводки:

Дебет 25 (26, 44) Кредит 10-9

– отпущен со склада инвентарь на хозяйственные нужды;

Дебет МЦ «Инвентарь и хозяйственные принадлежности»

– учтен инвентарь, переданный на хозяйственные нужды.

Списание инвентаря отразите проводкой:

Кредит 013 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности»

– списан инвентарь.

При выбытии инвентаря следует оформить акт о списании. Форма акта на списание приведена в Приложении.

6.5. Финансовые вложения

К бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений принимаются активы при наличии условий, установленных пунктом 2 ПБУ 19/02 утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

К финансовым вложениям относятся вложения в акции, вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ), вложения в государственные и муниципальные ценные бумаги, корпоративные облигации, векселя, в которых дата и стоимость погашения определена, а также предоставленные займы, депозитные вклады в кредитных организациях (кроме относящихся к денежным эквивалентам в соответствии с ПБУ 23/2010 и настоящей Учетной политикой), дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования и т.д.

Единица учета финансовых вложений

При приобретении однородных ценных бумаг единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является пакет ценных бумаг.

При приобретении пакета неоднородных ценных бумаг без выделения стоимости отдельной категории ценных бумаг стоимость каждой единицы учета рассчитывается пропорционально текущей рыночной стоимости на дату их приобретения в соответствии с внутренними документами.

При приобретении иных видов финансовых вложений единицей бухгалтерского учета является отдельное финансовое вложение (заем, вклад в уставный капитал и т.п.).

Финансовые вложения учитываются в сумме фактических затрат на их приобретение на счете 58 «Финансовые вложения» на соответствующем субсчете группы финансовых вложений. Первоначальная стоимость финансовых вложений, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, может изменяться в случаях, установленных законодательством и ПБУ 19/02.

Проценты, полученные за предоставление займов, являются прочими доходами и начисляются в соответствии с условиями договора за отчетный период.

Все затраты на приобретение ценных бумаг независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг (Основание: п. п. 9, 11 ПБУ 19/02).

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится всегда, когда появляется информация, свидетельствующая об их обесценении, а также по состоянию на 31 декабря (Основание: п. 38 ПБУ 19/02).

При составлении бухгалтерской отчетности финансовые вложения учитываются в составе краткосрочных, если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. К краткосрочным финансовым вложениям относятся также долгосрочные выданные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения являются долгосрочными (Основание: п. 41 ПБУ 19/02).

Займы, предоставленные работникам организации под проценты, учитываются на счете 73 "Расчеты с персоналом по прочим операциям", субсчет 73-1 "Расчеты по предоставленным займам" (Основание: Инструкция по применению Плана счетов).

Банковские депозиты в рублях и в иностранной валюте со сроком погашения свыше 90 дней отражаются в составе финансовых активов.

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55, субсчет 55-3 "Депозитные счета" (Основание: Инструкция по применению Плана счетов).

6.6. Займы и кредиты

Кредит – договор, по которому банк или иная кредитная организация обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Заем – договор, по которому одна сторона (заимодавец) передает другой стороне (заемщику) деньги или другое имущество, а заемщик обязуется возвратить их заимодавцу через определенный срок.

Справедливая стоимость – сумма, на которую можно обменять актив или погасить обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Метод эффективной ставки процента – метод расчета амортизированной стоимости кредитов и займов и распределения процентных расходов в течение соответствующего периода.

Эффективная ставка процента – ставка, применение которой обеспечивает равенство между балансовой стоимостью кредита или займа и приведенной стоимостью будущих денежных выплат, ожидаемых по этому кредиту или займу вплоть до его погашения либо, если это применимо, в течение более короткого периода (например, в случае ожидаемого досрочного погашения).

Затраты по сделке – дополнительные затраты, связанные с получением и погашением кредитов и займов, выпуском, размещением и погашением долговых ценных бумаг. Данные затраты не возникли бы, если бы Общество не привлекало заемные средства.

Затраты по займам – процентные и другие расходы, понесенные Обществом в связи с получением заемных средств.

Квалифицируемый актив – актив, подготовка которого к предполагаемому использованию или для продажи требует значительного времени. Общество признает квалифицируемыми активы, подготовка которых к предполагаемому использованию составляет 6 месяцев и более.

Вексель - ценная бумага, удостоверяющая безусловное обязательство векселедателя (лица, выдавшего вексель) или иного плательщика, указанного в векселе, уплатить при наступлении срока определенную сумму векселедержателю (владельцу векселя).

Облигация – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента облигации в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента. Облигация может также предусматривать право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права. Доходом по облигации являются процент и/ или дисконт.

Овердрафт – кредит, полученный Обществом при недостатке средств на счете.

Краткосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности (часть, которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность - задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Общество применяет следующую классификацию кредитов и займов полученных:

- кредиты;
- займы;
- облигационные займы;
- векселя;
- обязательства по финансовой аренде;
- прочие долговые обязательства.

Общество признает финансовую задолженность тогда и только тогда, когда становится договорной стороной по данному инструменту.

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам (за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива), включаются в прочие расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

Кредиты и займы, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, отражаются в составе краткосрочной задолженности, если до момента погашения займа/кредита или их части остается менее 365 дней.

При составлении бухгалтерской отчетности заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Общество классифицирует кредиты и займы как краткосрочные, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода, даже если:

- первоначальный срок погашения кредита/ займа составлял более 12 месяцев; и
- после окончания отчетного периода и до утверждения финансовой отчетности к выпуску заключено соглашение о рефинансировании или изменении графика платежей по кредиту/ займу на долгосрочной основе.

Если Общество имеет право (например, исходя из соглашения о рефинансировании) и намерение рефинансировать или пролонгировать кредит/ заем на срок не менее 12 месяцев после отчетной даты, то данное обязательство классифицируется как долгосрочное, даже если в

противном случае оно подлежало бы погашению в более короткий срок. Если у Общества отсутствует право рефинансировать или пролонгировать кредит/ заем, то он должен быть классифицирован как краткосрочный при условии, что до срока погашения кредита/ займа остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

В случае нарушения Обществом в течение отчетного периода или на отчетную дату одного или нескольких условий, на которых ему был предоставлен кредит/ заем, в результате чего он подлежит погашению по требованию кредитора, то данный кредит/ заем подлежит реклассификации из состава долгосрочных кредитов и займов в краткосрочные. Реклассификация производится даже в том случае, если кредитор согласился после окончания отчетного периода и до утверждения финансовой отчетности к выпуску не требовать от Общества досрочного погашения кредита/ займа.

Аналогичный порядок перевода долгосрочной задолженности в краткосрочную применяется для задолженности по собственным долговым ценным бумагам Общества (векселям и облигациям).

Общество признает задолженность по полученным кредитам и займам в момент, когда оно становится стороной по договору, предусматривающему принятие на себя соответствующего финансового обязательства.

Датой первоначального признания является:

- для кредитов, овердрафтов и займов – дата фактического получения денежных средств;
- для векселей – дата выдачи векселя;
- для облигаций – дата размещения облигаций.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов (Основание: п. 4 ПБУ 15/2008).

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000 руб. (Основание: п. 7 ПБУ 15/2008).

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств (Основание: п. п. 7, 10 ПБУ 15/2008).

По займам (кредитам), полученным в общих целях, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма затрат по займам (кредитам), включаемая в стоимость инвестиционного актива, определяется путем умножения ставки капитализации на сумму затрат на данный актив, осуществленных за счет заемных средств.

Ставка капитализации определяется как средневзвешенная ставка процента по займам (кредитам), не погашенным в течение периода, за исключением целевых займов.

В качестве суммы затрат на инвестиционный актив берется средняя балансовая стоимость инвестиционного актива в течение периода, включающая ранее капитализированные затраты по займам.

Под периодом здесь понимается временной промежуток, начинающийся с наиболее поздней из двух дат: начало капитализации процентов и начало отчетного года - и заканчивающийся на отчетную дату (Основание: п. 14 ПБУ 15/2008, п. 7 ПБУ 1/2008; п. п. 14, 18 IAS 23).

6.7. Учет дебиторской задолженности

Определение объекта учета, классификация и аналитический учет

Дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками, а также прочая дебиторская задолженность трактуется в целях настоящей Учетной политики как финансовый актив, дебиторская задолженность по авансам выданным и по расчетам по налогам - как нефинансовый актив.

Дебиторская задолженность представляет собой непроизводные финансовые активы с фиксированными и определяемыми платежами, которые не котируются на активном рынке. Они возникают, когда Компания реализует товары или услуги непосредственно дебитору без намерения в отношении торговли этой дебиторской задолженностью. Они включаются в состав оборотных средств, кроме активов со сроками погашения свыше года после даты составления бухгалтерского баланса (такие активы классифицируются как внеоборотные активы).

Дебиторская задолженность:

- Дебиторская задолженность по основной деятельности;
- Авансы выданные;
- Прочая дебиторская задолженность.

Для целей подготовки отчетности, дебиторская задолженность классифицируются как долгосрочная, если срок ее погашения составляет свыше 12 месяцев от отчетной даты согласно контрактным или каким-либо другим договорным условиям (например, соглашение о реструктуризации). Дебиторская задолженность, не удовлетворяющая данному условию, отражается как краткосрочная.

Часть долгосрочной дебиторской задолженности, которая ожидается к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, классифицируется и отражается в отчетности в составе краткосрочной дебиторской задолженности.

Учет дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность отражается в финансовой отчетности за вычетом резерва по сомнительным долгам в случае его наличия.

Торговая дебиторская задолженность представляет собой задолженность покупателей и заказчиков за поставленные товары, оказанные услуги.

Дебиторская задолженность оценивается в сумме амортизированных затрат с использованием метода эффективной ставки процента независимо от того, намеревается компания удерживать их до срока погашения или нет. При прекращении признания актива, отраженного по амортизированной стоимости, амортизации дисконта и обесценении все прибыли или убытки учитываются на счетах прибылей и убытков.

Авансы выданные представляют собой авансы поставщикам товаров и услуг и учитываются аналогично дебиторской задолженности. При этом авансы, выданные на оплату капитальных вложений (приобретение ОС и НМА) отражаются в финансовой отчетности по счету долгосрочных авансов выданных, в составе внеоборотных активов.

Прочая дебиторская задолженность состоит в основном из НДС по приобретенным ценностям/ полученным услугам, уплаченного поставщикам, а также из прочих сумм дебиторской задолженности, не относящихся к основной деятельности (расчеты с персоналом по прочим операциям, расчеты с прочими дебиторами, расчеты с бюджетом, и т.д.).

Учет РБП

Расходы будущих периодов учитываются по исторической стоимости на дату возникновения.

РБП списываются в дебет соответствующего счета затрат равными долями в течение периода, к которому они относятся.

Сумма РБП со сроком реализации менее года после отчетной даты отражается в финансовой отчетности по соответствующей статье в разделе текущие активы.

Сумма РБП, реализация которых превышает один год после отчетной даты, должна быть отражена в финансовой отчетности как прочие внеоборотные активы.

Расходы по организации внешнего финансирования амортизируются в течение срока действия договора финансирования с использованием метода эффективного процента (соотношение суммы расхода, признанной в течение отчетного периода в качестве процентного расхода, и суммы долга должно быть постоянным). Амортизация таких расходов может производиться линейным методом в течение срока, на который привлечено финансирование, если это несущественно влияет на сумму процентных затрат.

6.8. Займы выданные

Займы выданные представляют собой непроизводные финансовые активы с фиксированными и определяемыми платежами, которые не котируются на активном рынке. Займы выданные возникают, когда Компания предоставляет денежные средства непосредственно заемщику без намерения в отношении торговли этой задолженностью.

Вложения в займы выданные отражаются по курсу на дату составления отчетности.

Для целей подготовки финансовой отчетности, займы выданные классифицируются как долгосрочные, если срок их погашения составляет более 12 месяцев после отчетной даты согласно контрактным или каким-либо другим договорным условиям. Часть долгосрочных займов выданных, которая ожидается к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, классифицируется и отражается в отчетности в составе краткосрочных инвестиций.

При первоначальном признании займов выданных Обществом оценивает их по справедливой стоимости на дату сделки.

Справедливая стоимость займов выданных определяется как сумма переданных должнику денежных средств и сумма понесенных в связи с этим расходов (комиссия банка за перевод) на момент сделки.

Долгосрочные займы отражаются исходя из чистой приведенной стоимости данных займов на дату составления отчетности. Если компания выдала займ под рыночный процент, то чистая приведенная стоимость будет равна основной сумме этого займа.

Если компания выдала займ под процент ниже рыночного, то такой займ подлежит учету в сумме чистых приведенных стоимостей основной суммы займа и причитающихся процентов по договору, с использованием рыночной ставки. Полученная разница между чистой приведенной стоимостью и суммой займа подлежит учету в составе займов выданных с постепенным отнесением на счет процентного дохода Отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Фирма признает процентный доход в сумме, предусмотренной договором на равномерной основе, на протяжении срока действия договора, учитывая эффективный реальный доход по займам выданным.

Задолженность по начисленным процентам к получению учитывается в составе дебиторской задолженности.

6.9.УЧЕТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ

6.9.1. Определение объекта учета, классификация и аналитический учет

В составе денежных средств и их эквивалентов отражается информация об остатках денежных средств Компании в кассе, на расчетных и валютных счетах в банках, а также денежные эквиваленты.

Денежными эквивалентами являются высоколиквидные краткосрочные инвестиции, которые могут быть обменены на известную сумму денежных средств, и подвергающиеся незначительному риску изменения их стоимости.

Эквиваленты денежных средств обычно предназначены для погашения краткосрочных

денежных обязательств Группы.

Инвестиции классифицируются как эквивалент денежных средств только в том случае, если:

- они легко конвертируемы в заранее известное количество денежных средств;
- характеризуются незначительным риском изменения стоимости
- срок их погашения не превышает трех месяцев с момента их приобретения.

Денежные средства, ограниченные в использовании, представляют собой денежные средства, связанные ограничениями, относящиеся к снятию данных денежных средств, и которые таким образом не могут быть немедленно использованы (в случае, когда, например, наложен арест на счета или средства заморожены в иностранных банках вследствие ограничений по обмену валют).

В состав денежных средств включаются следующие виды денежных средств:

- денежные средства на расчетных счетах в банках;
- банковские депозиты с исходным сроком погашения менее трех месяцев;
- денежные средства в кассе;
- прочие инструменты.

6.9.2. Учет денежных средств и их эквивалентов

Денежные средства учитываются по стоимости приобретения с учетом накопленных процентов, что приблизительно равно их справедливой стоимости.

Денежные средства, выраженные в валюте, переоцениваются по курсу на дату составления отчетности с отражением результата переоценки по счету учета курсовых разниц в прибылях и убытках отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

6.10.УЧЕТ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

6.10.1. Определение объекта учета, классификация и аналитический учет

Принадлежность кредиторской задолженности к финансовой или нефинансовой определяет порядок ее первоначальной и последующей оценки. В целях настоящей Учетной политики по кредиторская задолженность по авансам полученным, по расчетам по налогам и с персоналом трактуется как нефинансовая задолженность, торговая и прочая кредиторская задолженность - как финансовая задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой непроизводные финансовые обязательства с фиксированными и определяемыми платежами, которые не котируются на активном рынке. Они возникают, когда Группа приобретает товары или услуги непосредственно у кредитора или получает денежные средства за будущую поставку товаров и услуг. Они включаются в состав оборотных средств, кроме обязательства со сроком погашения свыше года после даты составления бухгалтерского баланса (такие обязательства классифицируются как долгосрочные обязательства).

Кредиторская задолженность:

- Кредиторская задолженность по основной деятельности;
- Авансы полученные;
- Начисленные расходы и прочие текущие обязательства.

6.10.2.Учет кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства по оплате товаров и услуг по основной деятельности, которые были получены или поставлены и по которым счета были выставлены или официально согласованы с поставщиком.

Авансы полученные состоят из авансов, полученных от клиентов и контрагентов.

Прочая кредиторская задолженность включает в себя обязательства по налогам, задолженность по оплате труда, задолженность по социальному страхованию и обеспечению, краткосрочную часть резервов предстоящих расходов на оплату отпусков и резервов на вознаграждения сотрудникам.

Начисленные обязательства включают в себя обязательства, в отношении которых не были получены счета поставщиков (подрядчиков), а также накопленные за отчетный период обязательства по уплате налогов, задолженность по заработной плате. Начисленные обязательства отражаются в корреспонденции с соответствующим счетом затрат. Сумма начисленных обязательств перед поставщиками определяется на основании анализа отношений с основными поставщиками и кредиторами за период с целью идентификации и оценки обязательств, не отраженных в бухгалтерском учете на отчетную дату (например, стоимость потребленных коммунальных услуг, счета за которые не были своевременно получены и учтены; стоимость других услуг, полученных по состоянию на отчетную дату, документы по которым присланы с опозданием и в связи с этим не отражены в отчетности).

Оценка кредиторской задолженности осуществляется по справедливой стоимости. Балансовая стоимость кредиторской задолженности представляет собой разумную оценку справедливой стоимости в связи с тем, что этот инструмент является краткосрочным.

Кредиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте (кроме авансов полученных), переоценивается на дату составления отчетности. Кредиторская задолженность по авансам полученным, выраженная в иностранной валюте, отражается по историческому курсу.

6.11. Учет резервов, оценочных обязательств

Резерв – обязательство, неопределенное по величине или с неопределенным сроком исполнения.

Обязательство – существующая обязанность Общества, возникающая в результате прошлых событий, исполнение которой, как ожидается, приведет к выбытию ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

Обязывающее событие – событие, создающее юридическое или обусловленное сложившейся практикой обязательство такое, что Общество не имеет реалистичной альтернативы отказаться от погашения этого обязательства.

Условный актив - возможный актив, который возникает из прошлых событий и существование которого будет подтверждено только наступлением или ненаступлением одного или более неопределенных будущих событий, которые не находятся под полным контролем Общества.

Условные активы также не подлежат признанию в балансе. Информация подлежит раскрытию в примечаниях к финансовой отчетности.

Условное обязательство - это:

- возможное обязательство, возникающее в результате прошлых событий, и существование которого будет подтверждено только наступлением или ненаступлением одного или более неопределенных будущих событий, которые не находятся под полным контролем Общества; или
- существующее обязательство, возникшее в результате прошлых событий, но не признанное по причине того, что:
  - не является высоко вероятным, что для его исполнения потребуется отток ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды; или
  - сумма обязательства не может быть надежно оценена.

Условные обязательства не признаются в составе обязательств поскольку:

- необходимость в погашении данного обязательства не подтверждена; и
- они не удовлетворяют критериям признания текущих обязательств.

Юридическое обязательство – обязательство, вытекающее из договора (через его явные или подразумеваемые условия), норм законодательства или иного действия закона.

Обязательство, обусловленное сложившейся практикой, – обязательство, возникающее вследствие действий, когда:

- сложившейся прошлой практикой, публикуемой политикой или достаточно конкретным текущим заявлением Общество указала другим сторонам, что она примет на себя определенные обязанности; и
- в результате Общество создала обоснованные ожидания у этих других сторон, что она выполнит взятые на себя обязанности.

Общество признает резерв при единовременном соблюдении следующих условий:

- Общество имеет существующее обязательство (юридическое или обусловленное сложившейся практикой), возникшее в результате прошлого события;
- представляется вероятным, что исполнение обязательства потребует выбытия ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды;
- сумма обязательства может быть надежно оценена.

Резерв признается в сумме, отражающей наилучшую расчетную оценку затрат, необходимых на конец отчетного периода для урегулирования существующего обязательства.

Величина резерва определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений независимых экспертов.

При оценке первоначальной стоимости резерва:

- учитываются только затраты, непосредственно связанные с исполнением зарезервированного обязательства;
- учитываются будущие события, которые могут повлиять на сумму затрат, необходимых для погашения зарезервированного обязательства (например, изменения законодательства, технологий производства), при наличии надежных свидетельств в пользу того, что эти события произойдут;
- учитывается любая дополнительная информация, полученная после окончания отчетного периода;
- не учитываются будущие доходы от выбытия активов, ожидаемые в связи с погашением зарезервированного обязательства.

Возмещение затрат по урегулированию резерва учитывается как отдельный актив. При этом сумма, признанная в отношении такого возмещения, не может превышать сумму соответствующего резерва.

В отчете о прибылях и убытках расходы, связанные с признанием резерва, представляются за вычетом суммы признанного возмещения (т.е. свернуто).

Если предполагаемый срок урегулирования существующего обязательства превышает 12 месяцев после отчетной даты, резерв оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины.

Для отражения в учете и отчетности достоверной информации Общество создает следующие виды резервов: по сомнительным долгам (ежегодно).

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. При этом учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение сроков оплаты;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- невозможность удержания имущества должника; обеспеченность долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.

С целью создания резерва по сомнительным долгам вначале индивидуально оценивается каждый долг, являющийся значительным для организации. 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. Значительным признается долг, составляющий более 10% от суммы всей дебиторской задолженности организации. Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Для целей бухгалтерского учета в состав резерва по сомнительным долгам организация может включить суммы задолженности, подтвержденные актами сверок с дебиторами. Однако отсутствие акта сверки не является препятствием для включения задолженности в состав резерва по сомнительным долгам, созданным для целей бухгалтерского учета.. Инвентаризация дебиторской задолженности и резерва по сомнительным долгам проводится в соответствии с утвержденным в организации порядком, но не реже чем 1 раз в год - перед составлением годовой отчетности.

Если объект финансовых вложений представляет собой дебиторскую задолженность по предоставленному займу, то формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении такого актива является резерв сомнительных долгов. При учете этого резерва следует руководствоваться взаимосвязанными нормами указанных нормативных правовых актов.

Также общество признает следующие виды оценочных обязательств:

- на предстоящую оплату отпусков работников;
- по фактически понесенным затратам, связанным с приобретением товаров, работ, услуг, по которым по состоянию на отчетную дату не получены первичные документы;
- прочие оценочные обязательства, удовлетворяющие критериям пп. 4, 5 ПБУ 8/2010.

При признании оценочных обязательств в соответствии с ПБУ 8/2010, они отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». В зависимости от характера оценочного обязательства сумма его относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы, либо включается в стоимость актива.

Признание оценочных обязательств осуществляется на основании профессионального суждения сотрудников соответствующих структурных подразделений Общества.

Порядок расчета, начисления и использования резервов и оценочных обязательств приводятся во внутренних регламентирующих документах Общества.

Документы, подтверждающие дебиторскую и кредиторскую задолженность и истечение исковой давности по ней:

- Договор или счет, документы, подтверждающие факт полученной оплаты.
- Полученные накладные, акты об оказанных услугах, выполненных работах.
- Акты сверок, подтверждающие задолженность (очень важный документ, подтверждающий срок течения исковой давности).
- Письменные ответы на требования о погашении задолженности и сами такие требования.
- Прочие документы, подтверждающие факт задолженности и начала течения срока исковой давности.

При списании кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности составляется бухгалтерская справка-расчет.

Документы, подтверждающие невозможность исполнения обязательств должником:

- Акт (постановление) судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства.
- Выписка из ЕГРЮЛ подтверждающая, что произошла ликвидация юридического лица – должника.

Расчет резерв на предстоящую оплату отпусков:

1. Ежемесячный процент отчислений в резерв в размере 8,33 процента от фонда оплаты труда;

2.Расчет ежемесячных отчислений в резерв с учетом взносов на обязательное пенсионное (социальное, медицинское) страхование и страхование от несчастных случаев и профзаболеваний;

3. Закрепить алгоритм расчета резерва отпусков:

Наименование	Расчет резерва	Начислено ЗП	ОПС	ФОМС	ФСС	ФСС НС
Начисления за Сотрудник	65100	50000	11000	2550	1450	100
Процент на резерв	8,33					
Процент на страховые взносы	30					
Процент на ФСС НС	0,2					
Доля отпуска (=%на резерв*100/(100+%на страх.взносы+%ФСС НС)	6,397849462					
Процент доли отпуска (=доля отпуска /100)	0,063978495					
Сумма резерва на отпуск (=начислено за месяц *%доли отпуска)	4165					
Сумма на страховые взносы(=сумма резерва на отпуск * %страх.взносов)	1249,5					
Сумма на ФСС НС (=сумма резерва на отпуск *% ФСС НС)	8,33					

4. По состоянию на 31 декабря проведение инвентаризации на оплату отпусков.

Изменение и использование резервов

Величина резервов анализируется Обществом по состоянию на каждую отчетную дату и корректируется с целью отражения наилучшей текущей оценки затрат, необходимых для их погашения, с учетом дополнительно полученной релевантной информации.

Если вероятность того, что для погашения зарезервированного обязательства потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, более не оценивается как высокая, то сумма резерва подлежит восстановлению.

Изменения, связанные с временной стоимостью денег, увеличивают величину обязательства таким образом, что текущая стоимость дисконтированных будущих денежных потоков на каждую отчётную дату прирастает. Затраты по приращению резерва отражаются в составе прочих расходов периода.

Общество использует резервы на погашение только тех обязательств, под которые данные резервы были созданы.

Учет резерва под обеспечение финансовых активов

Финансовые активы, за исключением оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, на каждую отчетную дату проверяются на предмет наличия признаков обесценения. Убыток от обесценения признается

при наличии объективных данных, свидетельствующих об уменьшении предполагаемых будущих денежных потоков по данному активу в результате одного или нескольких событий, произошедших после принятия финансового актива к учету.

Признаками обесценения могут быть:

- финансовые трудности эмитента или должника по активу;
- нарушение условий договора, например, отказ или просрочка оплаты основной суммы задолженности или процентов;
- пересмотр условий договора в связи с финансовыми трудностями должника на невыгодных для Общества условиях, на которые она не согласилась бы при иных обстоятельствах;
- высокая вероятность банкротства или финансовой реорганизации эмитента или должника по активу;
- исчезновение активного рынка для финансового актива в связи с финансовыми трудностями, испытываемыми эмитентом или должником по активу;
- значительное и продолжительное снижение справедливой стоимости актива относительно его первоначальной стоимости (для финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи); или
- наличие объективных признаков, указывающих на снижение потоков денежных средств, ожидаемых от группы финансовых активов, поддающееся надежной оценке, несмотря на то, что это снижение не может быть связано с конкретными активами в составе группы.

Для финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, убыток от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью и текущей стоимостью прогнозируемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной ставки процента.

Убыток от обесценения вычитается непосредственно из балансовой стоимости финансового актива, за исключением торговой и прочей дебиторской задолженности по основной деятельности, балансовая стоимость которой уменьшается с использованием счета резерва.

За исключением финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, если в последующем периоде размер убытка от обесценения уменьшается, и такое уменьшение может быть объективно привязано к событию, имевшему место после признания обесценения, ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается через счет прибылей или убытков. При этом балансовая стоимость финансовых активов на дату восстановления убытка от обесценения не может превышать амортизированную стоимость, которая была бы отражена в случае, если бы обесценение не признавалось.

Если снижение справедливой стоимости имеющегося в наличии для продажи финансового актива признано в составе прочего совокупного дохода, и при этом имеется объективное свидетельство обесценения актива (см. выше), то накопленный убыток, признанный в составе прочего совокупного дохода, должен быть исключен из состава капитала и признан в составе прибыли или убытка в качестве корректировки при реклассификации, даже если признание финансового актива не было прекращено.

Сумма накопленного убытка, исключенная из капитала и признанная в составе прибыли или убытка, представляет собой разницу между затратами на приобретение актива (за вычетом полученных выплат основной суммы и амортизации) и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытка от обесценения этого финансового актива, ранее признанного в составе прибыли или убытка.

Убытки от обесценения, признанные в составе прибыли или убытка, по инвестиции в долевой инструмент, классифицированной как имеющаяся в наличии для продажи, в дальнейшем не должны восстанавливаться через прибыль или убыток.

Если в последующем периоде справедливая стоимость долгового инструмента, классифицированного как имеющийся в наличии для продажи, увеличивается, и это увеличение можно объективно связать с событием, случившимся после признания убытка от обесценения в

составе прибыли или убытка, то убыток от обесценения следует восстановить, а сумму реверсивной записи признать в составе прибыли или убытка.

6.12. Доходы и расходы

В бухгалтерском учете согласно п. 2 ПБУ 9/99 "Доходы организации" (далее - ПБУ 9/99) доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на:

- выручку;
- прочие доходы.

Выручка – это валовое поступление экономических выгод (до вычета расходов) за период в ходе обычной деятельности Общества, приводящее к увеличению капитала (за исключением взносов акционеров).

Согласно МСФО отражение доходов (выручки) от предоставления услуг/товаров производится по методу начисления, то есть на момент оказания услуг или отгрузки товаров.

Выручка признается при выполнении следующих условий:

- услуга оказана, экономические выгоды и риски, относящиеся к услугам/товарам, переданы покупателю;
- размер выручки может быть достоверно определен;
- существует значительная вероятность того, что потоки экономических выгод, связанных со сделкой, поступят в компанию;
- расходы, понесенные или которые будут понесены по сделке, могут быть достоверно определены.

Не относятся к доходам:

- косвенные налоги;
- суммы, получаемые Обществом в качестве агента и/или комиссионера (для принципалов и комитентов);

скидки (премии, бонусы), получаемые от поставщиков.

Доходами от обычных видов деятельности согласно пункту 5 ПБУ 9/99 являются выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг. В зависимости от вида деятельности организации выручкой от обычных видов деятельности считаются:

(1) организация и проведение операций по купле-продаже, мене, аренде жилых и нежилых помещений и земельных участков (в том числе с аукционов и на конкурсной основе);

(2) управление недвижимым имуществом;

(3) оказание посреднических, агентских услуг;

(4) оказание содействия в подготовке экономической и иной документации, в проведении переговоров, заключении контрактов;

В финансовой отчетности раскрывается учетная политика в отношении признания выручки, включая методы определения стадии завершения операций, связанных с оказанием услуг, а также суммы каждой значительной статьи выручки, признанной в течение периода

Расходы – сокращение экономических выгод в течение отчетного периода в форме выбытия или уменьшения стоимости активов либо возникновения обязательств, которое приводит к уменьшению собственного капитала Общества, кроме случаев, когда такое уменьшение связано с распределением капитала между ее собственниками.

Критерии (условия) признания расходов:

- сумма расходов может быть достоверно определена;
- происходит изменение будущих экономических выгод, связанных с уменьшением

активов или увеличением обязательств;

признаки расходов увязываются с признаками доходов, для достижения которых они были понесены. В случае, если расходы не приведут к получению доходов, они списываются на убытки, независимо от времени фактических выплат денежных средств;

• расход также признается в случае, когда возникло обязательство, не связанное с возникновением соответствующего актива (штрафы, санкций, возмещение причиненных компании убытков);

• если возникновение экономических выгод ожидается на протяжении нескольких учетных периодов, расходы признаются в течение нескольких отчетных периодов, при этом распределение расходов производится на основе обоснованного и последовательного определения сумм, признаваемых в каждом отчетном периоде.

Расходы отражаются исходя из принципа соотнесения доходов и расходов.

Расходы признаются по мере их возникновения в том отчетном периоде, к которому они фактически относятся.

Операционные расходы - это убытки и расходы, связанные с обычной деятельностью.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с приобретением и продажей продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг. Остальные расходы считаются прочими расходами (Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99).

Общество выделяет следующие основные виды расходов (по функции затрат):

- себестоимость услуг;
- общехозяйственные и административные расходы;
- коммерческие расходы;
- прочие операционные расходы.

Общество раскрывает дополнительную информацию по затратам на амортизацию основных средств и нематериальных активов, расходов на вознаграждение работников.

Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме. Данные расходы отражаются в отчете о финансовых результатах по строке "Коммерческие расходы" (Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов).

Элементы финансовой отчетности, соответствующие определению доходов и расходов, подлежат признанию, если одновременно выполняются два условия:

- приток или отток экономических выгод является вероятным;
- сумма притока или оттока экономических выгод может быть надежно оценена.

В соответствии с принципом начисления доходы и расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактического получения или передачи денежных средств.

Выручка от оказания услуг (выполнения работ):

Признается по методу «оценки по мере готовности», согласно которому доход признается в том периоде и в той степени, в которой фактически предоставлены услуги (выполнены работы). Необходимыми условиями признания дохода от оказания услуг (выполнения работ) являются:

- сумма дохода может быть надежно оценена;
- существует высокая вероятность получения экономических выгод от оказания услуг (выполнения работ);
- степень завершенности оказания услуг (выполнения работ) может быть надежно оценена по состоянию на отчетную дату;
- затраты, понесенные для оказания услуг (выполнения работ), и затраты, необходимые для их завершения, могут быть надежно оценены.

Если результат сделки не может быть оценен надежно, и отсутствует вероятность того, что понесенные затраты будут возмещены:

- выручка от оказания услуг не признается,
- понесенные затраты списываются на убытки.

Если период предоставления услуги длиннее определённого ранее периода или длиннее одного финансового года, выручка подлежит признанию в том отчетном периоде, когда предоставляются услуги, и оценивается методом «по степени завершенности».

Операционные расходы

Операционные расходы подразделяются на следующие основные виды:

- себестоимость продаж, услуг;
- расходы по продажам и маркетингу;
- общехозяйственные расходы;
- амортизация основных средств и нематериальных активов;
- расходы по сомнительным долгам;
- прочие операционные расходы.

Себестоимость услуг

Себестоимость услуг включает в себя следующие виды расходов (в разрезе объектов недвижимости):

- коммунальные услуги: горячее/холодное водоснабжение, водоотведение, сброс загрязняющих веществ, электроснабжение, вывоз снега и ТБО, услуги связи;
- охрана зданий, помещений;
- аренда земельного участка;
- услуги видеонаблюдения;
- оценка объектов независимым оценщиком;
- технический учет и техническая инвентаризация объектов;
- техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей, лифтов, кондиционеров, узлов учета тепла,
- прочие прямые расходы.

Расходы по указанным выше услугам начисляются ежемесячно на основании договоров с поставщиками, полученных от них счетов, актов выполненных работ в корреспонденции со счетами учета кредиторской задолженности.

Расходы по продажам и маркетингу

Расходы по продажам и маркетингу включают в себя в основном дилерские комиссии, расходы на рекламу. Указанные расходы отражаются на ежемесячной основе по договорам с поставщиками и полученным от них счетам за оказанные услуги.

Затраты на рекламу признаются единовременно в отчетности того года, в котором произошло ее первоначальное размещение.

Общехозяйственные расходы

Общехозяйственные расходы представляют собой в основном условно-постоянные расходы, связанные с обеспечением процесса оказания услуг, содержанием аппарата управления и инфраструктуры. Основными категориями данных расходов являются расходы на оплату труда, расходы по аренде, общие административные расходы, расходы на ремонт. Кроме того, к данной категории расходов относятся операционные налоги.

Расходы на оплату труда

Расходы на оплату труда состоят из заработной платы и начислений на заработную плату, прочие выплаты персоналу, предусмотренные законодательством:

- заработная плата;
- взносы на социальное обеспечение;
- прочие долгосрочные вознаграждения работникам;
- резерв на оплату неиспользованных отпусков и вознаграждений по результатам работы за месяц (в том числе и в части страховых взносов);
- прочие затраты на персонал.

Расходы на оплату труда начисляются ежемесячно в корреспонденции со счетом учета расчетов с персоналом.

Каждый отчетный период производится расчет резерва по неиспользованным отпускам и вознаграждению по результатам работы за год.

Затраты на содержание и ремонт

Затраты на содержание и ремонт, не приводящие к существенному усовершенствованию, относятся на расходы в момент возникновения. Затраты на капитальный ремонт и профилактическое обслуживание ОС относятся на расходы в момент возникновения.

При выполнении регулярной ревизии технического состояния и капитального ремонта, признаваемых компонентами объекта ОС, организация сможет признавать связанные с ними затраты в фактической стоимости компонента объекта в момент их возникновения. Одновременно любая недоамортизированная сумма затрат на проведение предыдущей регулярной ревизии или ремонта будет подлежать прекращению признания, то есть должна будет списываться.

Расходы по аренде

Расходы по аренде в основном возникают по договорам аренды офисных помещений. Расходы по аренде начисляются ежемесячно на основе договора с арендодателем в корреспонденции со счетами расчетов с кредиторами. При наличии в договоре аренды запланированного в будущем увеличения арендной платы сумма данного увеличения единовременно относится на расходы периода.

Операционные налоги

Операционные налоги включают в себя налог на имущество, транспортный налог и прочие налоги, отличные от налога на прибыль. Расходы по уплате данных налогов отражаются на основании данных национального учета в корреспонденции со счетами расчетов с бюджетом (налог на имущество, транспортный налог – сч. 26).

Расходы по сомнительным долгам

Расходы по сомнительным долгам начисляются исходя из создаваемого компанией резерва по сомнительным долгам. Порядок расчета суммы резерва по сомнительным долгам описан в Разделе 6.10 «Учет резервов, оценочных обязательств».

Прочие операционные расходы

Прочие операционные расходы состоят из расходов, не указанных в предыдущих параграфах, например:

- расходы на страхование;
- прочие работы и услуги сторонних организаций:
  - коммунальные услуги по офису;
  - консультационные услуги;
  - услуги банков;
  - агентские услуги;
  - охрана;
  - услуги PR, реклама;
  - охрана труда, пожарная охрана;
- командировочные расходы;
- представительские расходы;
- штрафы и пени по налогам;
- социальные расходы и расходы на благотворительность.

Как уже указывалось, все расходы отражаются в учете по принципу начисления. По состоянию на отчетную дату по всем полученным услугам необходимо проводить анализ на предмет создания резерва под неотраженные в учете услуги.

Расходы по процентам

Расходы по процентам учитываются в финансовой отчетности в соответствующей строке Отчета о финансовых результатах, начиная с даты получения заемных средств, и

отражаются в качестве расхода до момента полного погашения остатка заемных средств (если в договоре не указано иное). При этом начисление процентного расхода производится на ежемесячной основе без учета погашения задолженности по процентам.

Элементы финансовой отчетности, соответствующие определению расходов, подлежат признанию, если одновременно выполняются два условия:

- отток экономических выгод является вероятным;
- сумма оттока экономических выгод может быть надежно оценена.

В соответствии с принципом начисления расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактического получения или передачи денежных средств.

При признании операционных расходов используется принцип соответствия между доходами и расходами. Согласно этому принципу, признание расходов должно производится в том отчетном периоде, когда признаются доходы, для достижения которых расходы были понесены либо когда становится очевидно, что данные расходы не приведут к получению каких-либо экономических выгод в будущем.

Если возникновение экономических выгод ожидается на протяжении нескольких отчетных периодов и связь с доходом может быть прослежена только в целом или косвенно, то расходы признаются в течение нескольких отчетных периодов, в течение которых возникают соответствующие экономические выгоды. Распределение расходов по отчетным периодам производится на основе обоснованного и систематического определения сумм, признаваемых в каждом отчетном периоде.

Прочие доходы и расходы

Порядок признания и оценки прочих доходов и расходов зависит от их вида:

- доходы и расходы в виде процентов (дисконта) по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги), срок действия которых приходится более чем на один отчетный период, начисляются и признаются в бухгалтерском учете за каждый истекший отчетный период (месяц) в соответствии с условиями договоров с использованием метода эффективной ставки процента (в соответствии с МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»);
- доходы в виде штрафов, пени и (или) иных санкций за нарушения условий договорных или долговых обязательств (кроме пеней и штрафов по налогам), а также в виде возмещения причиненных Обществу убытков (ущерба) принимаются к учету в суммах, присужденных судом или признанных должником в установленном соглашением сторон порядке, и признаются в бухгалтерском учете в момент вступления в законную силу решения суда об их взыскании или в момент признания их должником;
- лицензионные платежи в виде платы за использование долгосрочных активов (патентов, торговых марок, авторских прав и программного обеспечения) принимаются к учету по методу начислений, исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности и в соответствии с содержанием договоров;
- доходы от участия в уставных капиталах других организаций принимаются к бухгалтерскому учету на основании документов, удостоверяющих право Общества на получение таких доходов и фиксирующих их размер (протокола общего собрания акционеров) за вычетом налога на прибыль организаций. Датой признания этих доходов в бухгалтерском учете является дата проведения общего собрания акционеров;
- доходы от продажи основных средств (за исключением объектов недвижимого имущества) и иных активов, отличных от денежных средств, принимаются к бухгалтерскому учету в момент перехода существенных рисков и выгод на такие активы к покупателю;
- суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности, принимаются к бухгалтерскому учету в виде дохода на дату истечения срока исковой давности;

- дивиденды к получению – в момент, когда у Общества появляется право на получение дивидендов в соответствующей сумме;
- расходы по пеням, штрафам (кроме пеней и штрафов по налогам), неустойкам, а также в связи с возмещением причиненного ущерба – в момент вынесения судом решения об их взыскании или признания их должником в соответствующей сумме;
- прибыль (убыток) от выбытия финансовых активов;
- прибыль (убыток) от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка;
- эффект (прибыль или убыток) от дисконтирования финансовых инструментов – с использованием метода эффективной ставки процента;
- положительные или отрицательные курсовые разницы признаются в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате в/ или на последний календарный день отчетного периода;
- убытки от обесценения финансовых активов (кроме дебиторской задолженности).

Организация показывает свернуто в отчете о финансовых результатах прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;

- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

В частности, организацией показываются свернуто:

- все положительные и отрицательные курсовые разницы;

- прочие доходы от предоставления имущества в аренду и связанные с этим прочие расходы;

- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и связанные с этим прочие расходы;

- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение ценных бумаг, под обесценение МПЗ, резервы сомнительных долгов). (Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99)

На счете 44 "Расходы на продажу" для обобщения информации о расходах, суммы произведенных организацией расходов, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг. Эти суммы списываются полностью или частично в дебет счета 90 "Продажи», а именно Расходы на рекламу и другие аналогичные по назначению расходы.

6.13. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Информация о различиях налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете и налога на налогооблагаемую прибыль (убыток), сформированного в бухгалтерском учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, формируется в соответствии с ПБУ 18/02.

Разницы в доходах и расходах, формирующих бухгалтерскую прибыль (убыток) и налогооблагаемую прибыль (убыток), состоят из постоянных и временных разниц, характеристики которых приведены в ПБУ 18/02.

Постоянные налоговые разницы могут возникать в результате превышения фактических расходов, учитываемых при формировании бухгалтерской прибыли (убытка) над расходами, принимаемыми в целях налогообложения, по которым предусмотрены ограничения по расходам.

Временные разницы могут образовываться в результате применения разных способов начисления амортизации в целях бухгалтерского учета и целей определения налога на прибыль.

Организация учета разниц между доходами и расходами, признанными по данным бухгалтерского и налогового учета, предусматривает сравнение учетных данных по каждому субсчету. Информация в налоговом регистре формируется в автоматическом режиме на основании данных, выгруженных из набора книг бухгалтерского и налогового учета. Выявленные разницы распределяются на три категории: постоянные разницы, вычитаемые временные разницы и налогооблагаемые временные разницы.

Расчет отложенного налогового актива и обязательства производится на основании данных вышеуказанного регистра путем суммирования временных вычитаемых и налогооблагаемых разниц. Полученные суммы вычитаемых и налогооблагаемых разниц умножаются на ставку налога на прибыль.

По результатам расчетов формируется бухгалтерская справка, в которой отражается информация по условному расходу (доходу) по налогу на прибыль, постоянному налоговому обязательству (активу), отложенному налоговому активу и обязательству, которая является основанием для отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

6.14. Учет капитала

6.14.1.Определение объекта учета, классификация и аналитический учет

Под капиталом (чистыми активами) понимается остаточная разница между активами организации после вычитания всех обязательств.

Для признания капитала и резервов необходимо наличие возможности оценить их величину с достаточной степенью надежности.

Капитал делится на:

- уставной капитал;
- добавочный капитал;
- собственные акции, выкупленные у акционеров;
- резерв по переоценке инвестиций;
- резерв накопленных курсовых разниц;
- нераспределенная прибыль;
- прочие накопленные доходы/расходы, относимые на прочий совокупный доход или капитал.

6.14.2. Учет уставного капитала

Уставный капитал показывается в отчетности в сумме номинальной стоимости выпущенных обыкновенных и привилегированных акций в соответствии с учредительными документами.

Увеличение и уменьшение размеров уставного капитала производится в установленном порядке после внесения соответствующих изменений в учредительные документы.

6.14.3.Учет добавочного капитала

Добавочный капитал формируется в результате операций, которые не могут быть классифицированы как вклады в акционерный капитал, например:

- эмиссионный доход, т.е. сумма превышения цены размещения акций над их

номинальной стоимостью. Величина эмиссионного дохода определяется как разница между номинальной стоимостью выпущенных акций, пересчитанной по курсу на дату государственной регистрации результатов эмиссии, и суммой поступившей оплаты;

- разница между справедливой и рыночной стоимостью акций при реализации опционных программ;
- увеличение/уменьшения доли участия в дочерних предприятиях и т.д.

В соответствие с Учетной политикой формирование добавочного капитала за счет переоценки внеоборотных активов не допускается.

6.15. Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27.11.2006 N 154н.

Пересчет стоимости активов или обязательств, доходов и расходов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте. Пересчет по среднему курсу не производится (Основание: п. п. 5, 6 ПБУ 3/2006).

Пересчет стоимости средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, производится только на даты совершения операций в иностранной валюте и отчетные даты. Пересчет по мере изменения курса на иные даты не производится (Основание: п. 7 ПБУ 3/2006).

При раскрытии организацией информации о наличии и движении финансовых вложений, стоимость которых выражена в иностранной валюте, (ценные бумаги за исключением акций, банковские вклады и т.д.) в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах изменение рублевого эквивалента выраженной в иностранной валюте первоначальной стоимости указанных финансовых вложений отражается в составе их первоначальной стоимости на конец периода (отчетную дату). Такие изменения не формируют накопленную корректировку стоимости указанных финансовых вложений.

Если организация имеет несколько договоров с покупателем (или поставки по одному договору осуществляются неоднократно) и оплата произведена покупателем без указания конкретного договора (конкретной поставки), для целей расчета курсовой разницы считается, что оплата произведена покупателем в счет погашения наиболее ранней из имеющихся задолженностей по данным договорам (поставкам).

6.16. Отражение событий после отчетной даты

События после отчетной даты – события, происходящие в период между отчетной датой и датой утверждения финансовой отчетности к выпуску.

Дата утверждения финансовой отчетности – дата утверждения (подписания) финансовой отчетности руководством компании.

Различают два типа событий после отчетной даты:

- корректирующие события после отчетной даты – события, подтверждающие существовавшие на отчетную дату условия;
- некорректирующие события после отчетной даты – события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты условиях.

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года

до даты подписания бухгалтерской отчетности, признается существенным, если оно составляет свыше 500 миллионов рублей или более 5 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса за отчетный год или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) Отчета о финансовых результатах. Данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах Общества отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности с учетом существенных событий

В Обществе может быть установлен уровень существенности менее 5% на основании профессионального суждения главного бухгалтера, иного уполномоченного сотрудника.

События после отчетной даты отражаются в бухгалтерском учете путем изменения соответствующих счетов активов и обязательств на конец отчетного периода. При этом в описании проводки делается запись «Событие после отчетной даты». В начале следующего отчетного периода проводки по событиям после отчетной даты сторнируются и отражаются на дату их возникновения. Примерный перечень фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, приведен в приложении к Положению по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98).

Некорректирующие события не приводят к внесению исправительных записей, но могут потребовать раскрытия в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности в случае, если эти события носят существенный характер и нераскрытие информации о них может повлиять на экономические решения пользователей финансовой отчетности. При этом в отчетности раскрывается суть события и оценка влияния на финансовую отчетность в денежном выражении, если таковая может быть достоверно определена.

Событиями после отчетной даты, которые требуют отражения в учете на конец отчетного периода, признаются те из них, которые подтверждают условия, существовавшие на конец отчетного периода. Примерами таких событий являются:

- банкротство дебитора, по которому не был начислен резерв (обычно последующее банкротство дебитора подтверждает убыток, существовавший на конец отчетного квартала);
- закрытие судебного разбирательства, исход которого был неопределенным на конец квартала (закрытие подтверждает наличие обязательства, существовавшего на конец отчетного квартала).

Информацию по таким событиям предоставляют в бухгалтерию.

6.17.Информация о связанных сторонах

Связанная сторона – физическое лицо или юридическое лицо (компания), связанное с отчитывающейся компанией.

- Физическое лицо или близкие родственники данного лица являются связанной стороной с отчитывающейся компанией, если данное лицо:
  - осуществляет контроль или совместный контроль над отчитывающейся компанией;
  - имеет значительное влияние на отчитывающуюся компанию; или
  - входит в состав ключевого управленческого персонала отчитывающейся компании;
- Компания является связанной стороной отчитывающейся компании, если к ней применимо одно из следующих условий:
  - компания и отчитывающаяся компания входят в состав одной группы;
  - одна компания является ассоциированной или совместно контролируемой для другой компании;
  - обе компании являются совместно контролируемыми компаниями для одного и того же третьего лица;

- одна компания является ассоциированной компанией для третьего лица, а другая компания является совместно контролируемой компанией для этого же лица;
- компания представляет собой план вознаграждений по окончании трудовой деятельности, созданный для работников отчитывающейся компании или связанной с ней стороны;
- компания находится под контролем или совместным контролем физического лица, являющегося связанной стороной;
- связанное физическое лицо, имеет значительное влияние на компанию или входит в состав ключевого управленческого персонала компании или ее материнской компании.

Операция со связанной стороной – передача ресурсов, услуг или обязательств между отчитывающейся компанией и связанной с ней стороной независимо от того, взимается ли при этом плата или нет.

Ключевой управленческий персонал – физические лица, которые уполномочены и ответственны за планирование, управление и контроль над деятельностью отчитывающейся компании.

В соответствии с ПБУ 11/2008 стороны считаются связанными, если одна из сторон может напрямую или косвенно контролировать или значительно влиять на другую сторону при принятии финансовых и операционных решений.

Примерами операций между связанными сторонами могут служить операции между:

- материнским обществом и его дочерними обществами;
- дочерними обществами одного материнского общества;
- обществом и его основными владельцами, членами руководства или их близкими родственниками;
- дочерними и зависимыми обществами.

Перечень связанных сторон определяется отдельным положением.

Организация бухгалтерского учета предусматривает обособленное отражение хозяйственных операций по каждой связанной стороне. Хозяйственными операциями со связанными сторонами являются:

- приобретение и продажа товаров, работ, услуг (в том числе по управлению, по выполнении технических разработок, юридическому обслуживанию);
- приобретение и продажа основных средств и других активов (в том числе строительство объектов для дочерних и зависимых обществ);
- аренда имущества и предоставление имущества в аренду;
- финансовые операции, включая предоставление займов;
- передача в виде вклада в уставные капиталы;
- предоставление и получение обеспечений исполнения обязательств;
- другие операции.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается следующая информация об операциях со связанными сторонами:

- характер и условия отношений;
- описание и суммы операций;
- существенные изменения в условиях отношений со связанными сторонами и их влияние на финансовое положение Общества;
- суммы, причитающиеся от связанных сторон и связанным сторонам, а также сроки и способы платежа.

Виды расчетов и операций со связанными сторонами, которые необходимо раскрывать в финансовой отчетности включают в себя:

- реализация товаров и услуг;
- приобретение товаров и услуг;
- вознаграждение ведущему управленческому персоналу:
  - краткосрочные вознаграждения работникам; о
  - вознаграждения по окончании трудовой деятельности; о

прочие долгосрочные вознаграждения; о выходные пособия; о выплаты, основанные на акциях.

- инвестиции в зависимые и другие связанные компании;
- займы и кредиты выданные;
- займы и кредиты полученные;
- договорные и условные обязательства;
- дебиторская задолженность перед связанными сторонами;
  - кредиторская задолженность перед связанными сторонами;
  - дебиторская задолженность связанных сторон перед Компанией;
- кредиторская задолженность связанных сторон перед Компанией;
- дивиденды к получению;
- дивиденды к уплате;
  - операции со связанными сторонами по приобретению/продаже ценных бумаг;
- операции по продаже/приобретению ОС и НЗС; услуги по строительству объектов ОС и НЗС.

6.18.Исправление ошибок

Если в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности за один или более предшествующие отчетные периоды допущены ошибки, то выявленные ошибки и их последствия подлежат обязательному исправлению в порядке, установленном ПБУ 22/2010.

Ошибки - это неправильное отражение (неотражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) в бухгалтерской (финансовой) отчетности. Причинами ошибок могут быть, в частности, неправильное применение законодательных и (или) нормативных актов по бухгалтерскому учету, либо Учетной политики, неточности (ошибки) в расчетах, неправильная классификация или оценка фактов хозяйственной деятельности, неправильное использование информации, имеющейся на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Не являются ошибками неточности или пропуски в отражении фактов хозяйственной деятельности, выявленные в результате получения новой информации, которая не была доступна на момент отражения (неотражения) таких фактов (например, неотражение хозяйственных операций в связи с несвоевременным поступлением первичных учетных документов в бухгалтерские службы). Правила исправления ошибок, установленные в ПБУ 22/2010, на такие ситуации не распространяются.

Ошибки отчетного года, выявленные до его окончания, исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором они были выявлены.

Ошибки отчетного года, выявленные после его окончания, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года.

Ошибки предшествующих отчетных периодов, выявленные после даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежат оценке на существенность.

По прочим выявленным ошибкам бухгалтерия аккумулирует информацию, анализирует на признак существенности каждую ошибку в отдельности или в совокупности с другими ошибками. При определении существенности следует руководствоваться положениями настоящей Учетной политики.

Несущественные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные в следующем отчетном году до даты подписания бухгалтерской, (финансовой) отчетности, исправляются в учете записями декабря предшествующего отчетного года. Несущественные ошибки, выявленные после даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, исправляются записями по текущим счетам бухгалтерского

учета расходов и доходов в том месяце отчетного года, в котором выявлены ошибки.

Существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после даты подписания бухгалтерской отчетности, но до даты ее утверждения, исправляются записями за декабрь предшествующего отчетного года.

Существенные ошибки предшествующего отчетного года (отчетных годов), выявленные после даты утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности за этот год, исправляются записями текущего отчетного периода по соответствующим счетам бухгалтерского учета в корреспонденции со счетом учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка). В отчетности такие ошибки исправляются в отчетном периоде путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за прошлые периоды. Пересчет сравнительных показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется ретроспективным методом, начиная с того предшествующего отчетного периода, в котором была допущена существенная ошибка.

Сравнительные показатели необходимо приводить, указывая следующую информацию:

- характер ошибки;
- сумма исправлений за текущий период и за все представленные в отчетности предшествующие периоды;
- величина исправлений, относящихся к периодам, предшествующим представленным в отчетности;
- информация о том, что сравнительные данные были исправлены, либо о невозможности изменения сравнительных данных.

Акционерное общество «Бизнес-Недвижимость»

наименование организации

	номер документа	дата
ПРИКАЗ	07-10/87	30.12.2016

О внесении изменений и дополнений в Учетную политику для целей бухгалтерского учета, утвержденную приказом от 25.12.2015 № 07-10/78 «Об утверждении Учетной политики для целей бухгалтерского учета»

Руководствуясь нормами Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», п. 8 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» (приказ Минфина России от 06.10.2008 № 106н), иными положениями и нормами, регламентирующими порядок ведения бухгалтерского учета и отчетности в РФ, в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета хозяйственных операций Общества, обеспечения достоверной информацией внутренних и внешних пользователей

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести следующие изменения и дополнения в Учетную политику для целей бухгалтерского учета, утвержденную приказом от 25.12.2015 № 07-10/78 «Об утверждении Учетной политики для целей бухгалтерского учета»:

1.1. Изложить абзац 2 п. 1 Учетной политики для целей бухгалтерского учета в следующей редакции:

«Настоящая Учетная политика для целей бухгалтерского учета применяется с 2016 года во все последующие отчетные периоды с внесением в неё в установленном порядке необходимых изменений и дополнений.";

1.2. Изложить абз. 7 п. 6.1 «Основные средства» Учетной политики для целей бухгалтерского учета в следующей редакции:

«Так, лифт учитывается организацией как отдельный инвентарный объект, т.к. лифтовое оборудование поименовано в классификаторе в подразделе «Машины и оборудование» (код по ОКОФ ОК 013-2014 (СНС 2008) – 330.28.22.1).»;

1.3. Изложить абз. 2 пп. «Амортизация ОС» п. 6.1. «Основные средства» Учетной политики для целей бухгалтерского учета в следующей редакции:

«Для целей бухгалтерского учета по вновь вводимым с 01.01.2017 г. объектам ОС организация самостоятельно устанавливает срок полезного использования основных средств, руководствуясь положениями п. 20 ПБУ 6/01, и фиксирует в служебной записке ответственного подразделения на имя главного бухгалтера. Установленный срок полезного использования основных средств заносится в инвентарную карточку учета ОС и определяют исходя:

- из ожидаемого срока использования объекта в соответствии с его ожидаемой производительностью или мощностью;
- из ожидаемого физического износа, который зависит от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы планово-предупредительных ремонтов и т.п.;
- из нормативно-правовых и других ограничений использования объекта, указанных в технических документах по нему. Эти ограничения могут зависеть также и от срока аренды (см. Письмо Минфина России от 27 марта 2006 г. N 03-06-01-04/77).»;

1.4. Дополнить п. 5.6 Учетной политики для целей бухгалтерского учета абзацами 31, 32 следующего содержания:

«В пояснительной записке в соответствии с [illegible] раскрытию информация о бенефициарных владельцах организации.

Лицами, уполномоченными подписывать бухгалтерскую отчетность, является руководитель экономического субъекта и главный бухгалтер.»;

2. С учетом вышеприведенных изменений и дополнений признать действующей с 01.01.2017 новую редакцию Учетной политики для целей бухгалтерского учета.

3. Приказ довести до лиц в части касающейся.

4. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на Главного бухгалтера Филатову В.М.

Генеральный директор **И.В. Шабдурасулов**

Лист согласования

О внесении изменений и дополнений в УП для целей БУ

Ответственный: Гурзо Наталья Валерьевна

Дата начала: 23.12.2016 11:31 Дата окончания: 29.12.2016 13:15 Согласовано с замечаниями

Должность	ФИО	Результат	Дата	Комментарий
Член Правления – Начальник управления	Сотников Дмитрий Олегович	Согласовано	23.12.2016	
Главный бухгалтер	Филатова Вера Максимовна	Согласовано	23.12.2016	
Член Правления – Заместитель Генерального директора по финансам	Шихунова Елена Александровна	Согласовано с замечаниями	29.12.2016	В пункте 1.3 ОС написать заглавными буквами
Член Правления – Первый заместитель генерального директора	Черновалов Павел Викторович	Согласовано	26.12.2016	
Начальник управления	Рулев Александр Андреевич	Согласовано	23.12.2016	
Руководитель службы	Мигина Анна Геннадьевна	Согласовано	27.12.2016	
Главный специалист	Терентьева Елена Александровна	Согласовано	26.12.2016	

Акционерное общество "Бизнес-Недвижимость"

наименование организации

	номер документа	дата
ПРИКАЗ	07-10/77	25.12.2015

Об утверждении Учетной политики для целей налогообложения

Руководствуясь нормами Налогового Кодекса Российской Федерации, Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», иными положениями и нормами, регламентирующими порядок ведения налогового учета в РФ, налогообложения и отчетности, в целях обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей, контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты в бюджет Обществом налогов

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие с 01 января 2016 года прилагаемую Учетную политику АО «Бизнес-Недвижимость» для целей налогообложения на 2016 год.

2. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на Главного бухгалтера Филатову В.М.

Генеральный директор **И.В. Шабдурасулов**

Приложение
к Приказу от 25.12.2015 N 07-10/77

Учетная политика АО «Бизнес-Недвижимость» для целей налогообложения на 2016 год

Содержание

1. Общие положения 4
1.1. Общие положения 4
1.2. Общие положения по налогу на прибыль 4
1.3. Особенности оценки отдельных видов активов для целей налогообложения прибыли 5
1.4. Общие положения по налогу на добавленную стоимость 5
1.5. Общие положения в части порядка раздельного учета Н/С 5
1.6. Порядок ведения раздельного учета Входного НДС 6
1.7. Налог на имущество организаций 7
1.8. Налог на доходы физических лиц 7
2. Организация налогового учета 8
3. Учет основных средств 9
3.1. Налог на прибыль 9
3.2. Налог на добавленную стоимость 16
4. Учет нематериальных активов 17
4.1. Налог на прибыль 17
4.2. Налог на добавленную стоимость 18
5. Учет незавершенных капитальных вложений 18
5.1. Налог на прибыль организаций 18
5.2. Налог на добавленную стоимость 19
6. Учет материально-производственных запасов 19
7. Учет расходов относящихся к нескольким периодам 19
8. Учет доходов 20
8.1. Налог на прибыль 20
8.2. Налог на добавленную стоимость 24
9. Налоговый учет расходов 26
9.1. Налог на прибыль 26
9.2. Налог на добавленную стоимость 30
10. Учет финансовых вложений 34
10.1. Особенности налогового учета операций с ценными бумагами 34
11. Налоговый учет резервов 35
12. Учет кредитов и займов 36
13. Учет недостач и потерь от порчи ценностей 36

14.Учет курсовых разниц 37
15. Расчет налоговой базы и уплата налога 38
15.1.Налог на прибыль организаций 38
15.2.Налог на добавленную стоимость 38
15.3.Налог на имущество 38
15.4.Транспортный налог 40
15.5.Налог на доходы физических лиц 40
15.6.Госпошлина 40
15,7.Страховые взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования 40
16.Исправление ошибок 40
17.Первичные учетные документы, правила документооборота 41
17.1. Налог на прибыль организаций 41
17.2.Налог на добавленную стоимость 41

1. Общие положения

1.1. Общие положения

1.1.1. **Настоящая Учетная политика устанавливает избранные АО «Бизнес-Недвижимость» (далее - Общество, Компания) способы ведения учета для целей налогообложения (далее - налогового учета).**

Ведение налогового учета осуществляется в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета для целей налогообложения хозяйственных операций, осуществленных Компанией в течение отчетного (налогового) периода, а также обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей для контроля над правильностью исчисления, полнотой и своевременностью исчисления и уплаты в бюджет налогов.

Система налогового учета организована на принципах последовательности применения норм и правил налогового учета. Формирование данных налогового учета предполагает непрерывность отражения в хронологическом порядке объектов учета.

1.1.2. Ведение налогового учета осуществляется в соответствии с нормами Налогового Кодекса Российской федерации (далее - НК РФ), принятых в соответствии с ним федеральных законов о налогах и сборах, а также иных нормативно-правовых актов о налогах и сборах.

1.1.3. Кроме настоящей Учетной политики вопросы налогового учета и налоговой отчетности регулируются также внутренними документами, к которым относятся стандарты, регламенты процесса, информационные письма и иные документы в рамках корпоративных связей, разъясняющие вопросы налогового учета и налоговой отчетности в АО «Бизнес-Недвижимость».

1.1.4. В случаях, предусмотренных НК РФ, налоговый учет в Компании ведется в разрезе обособленных подразделений.

1.1.5. В соответствии с НК РФ обособленным подразделением признается любое территориально обособленное подразделение, по месту нахождения которого оборудованы стационарные рабочие места на срок более одного месяца. Филиалами признаются обособленные подразделения, открытие которых отражено в уставных документах Компании.

1.1.6. Настоящая Учетная политика обязательна для исполнения во всех подразделениях Компании.

1.1.7. АО «Бизнес-Недвижимость» не применяет систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход на основании п. 2.1. ст. 346.26 НК РФ.

1.1.8. АО «Бизнес-Недвижимость» все налоговые декларации (расчеты), которые обязано представлять в соответствии с НК в электронном виде, направляет в налоговые органы по электронным каналам связи.

1.2. Общие положения по налогу на прибыль

1.2.1. В соответствии со статьей 313 НК РФ АО «Бизнес-Недвижимость» исчисляет налоговую базу по итогам каждого отчетного (налогового) периода на основе данных налогового учета. Источниками данных налогового учета, на основе которых осуществляется расчет налога на прибыль, являются:

- первичные учетные документы (включая справку бухгалтера);
- данные, сформированные в соответствии со стандартами бухгалтерского учета;
- данные аналитических регистров налогового учета (налоговые регистры), разработанных самостоятельно АО «Бизнес-Недвижимость» на основе положений Главы 25 НК РФ и специфики деятельности.

1.2.2. Данные налогового учета по требованиям (обязательствам), стоимости имущества в виде валютных ценностей, выраженным в иностранной валюте,

пересчитываются в рубли по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на дату перехода права собственности на указанное имущество, прекращения (исполнения) требований (обязательств) и (или) на последнее число текущего месяца в зависимости от того, что произошло раньше.

Если при пересчете выраженной в иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимости требований (обязательств), подлежащих оплате в рублях, применяется иной курс иностранной валюты, установленный законом или соглашением сторон, пересчет требований (обязательств) производится по такому курсу.

1.2.3. Отчетными периодами по налогу признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года. Налоговым периодом признается календарный год. Операции, служащие основанием для определения налоговой базы по налогу на прибыль, группируются в налоговых регистрах по отчетным периодам налогового периода, нарастающим итогом с начала года.

1.2.4. Исчисление суммы авансовых платежей производится в соответствии с порядком, установленным статьей 286 НК РФ. Исчисление сумм авансовых платежей производится налогоплательщиками исходя из ставки налога и фактически полученной прибыли, рассчитываемой нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания соответствующего месяца.

При этом сумма авансовых платежей (сумма налога), подлежащая уплате в бюджет, определяется с учетом ранее начисленных сумм авансовых платежей.

1.2.5. Расчет налога на прибыль осуществляется на основе обобщения данных бухгалтерского учета и данных налоговых регистров в соответствии с принципами и порядком, закрепленными в настоящей Учетной политике и в иных локальных нормативных актах по применению отдельных регистров налогового учета.

1.3. Особенности оценки отдельных видов активов для целей налогообложения прибыли

1.3.1. Стоимость имущества (имущественных и неимущественных прав), полученного АО «Бизнес-Недвижимость» в процессе реорганизации, признается в оценке, по данным налогового учета передающей стороны на дату перехода права собственности на указанное имущество, имущественные и неимущественные права (п. 2.1. ст. 252 НК РФ).

1.4. Общие положения по налогу на добавленную стоимость

1.4.1. Налог на добавленную стоимость (далее - НДС) исчисляется и уплачивается в соответствии с положениями Главы 21 НК РФ.

1.4.2. АО «Бизнес-Недвижимость» исчисляет налоговую базу по налогу на добавленную стоимость по итогам каждого налогового периода в соответствии со статьей 153 НК РФ. Налоговым периодом, в соответствии со статьей 163 НК РФ, признается квартал.

1.4.3. Моментом определения налоговой базы по НДС признаются события, указанные в статье 167 НК РФ.

1.5. Общие положения в части порядка раздельного учета НДС

1.5.1. АО «Бизнес-Недвижимость» ведется раздельный учет операций, облагаемых НДС по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения). Под раздельным учетом понимается раздельный учет доходов, полученных от операций по реализации товаров (работ, услуг), облагаемых по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению. Ведение раздельного учета операций, облагаемых по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения), обеспечивается посредством отражения в учете таких операций на соответствующих счетах бухгалтерского учета и (или) присвоением таким операциям

кодов налога, соответствующих налоговой ставке.

1.5.2. АО «Бизнес-Недвижимость» ведется раздельный учет сумм НДС, предъявленных поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав (далее - Входной НДС) по признаку их последующего использования для осуществления как облагаемых НДС, так и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) данным налогом операций, а также операций, не признаваемых объектом налогообложения в соответствии с Главой 21 НК РФ.

1.6. Порядок ведения раздельного учета Входного НДС

1.6.1. Правило ведения раздельного учета сумм Входного НДС, установленное в п. 4 ст. 170 НК РФ, организовано при одновременном осуществлении как облагаемых, так и необлагаемых операций по любым основаниям, предусмотренным Главой 21 НК РФ, в том числе по операциям, не являющимся объектом налогообложения.

В целях исполнения требований п. 4 ст. 170 НК РФ в части ведения раздельного учета АО «Бизнес-Недвижимость» ведет раздельный учет Входного НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, используемым для осуществления операций как облагаемых НДС, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения), не являющимися объектом налогообложения.

1.6.2. В целях ведения раздельного учета суммы Входного НДС по товарам (работам, услугам), имущественным правам, приобретенным для использования в хозяйственной деятельности АО «Бизнес-Недвижимость», учитываются на балансовых счетах 19 «НДС по приобретенным ценностям» в разрезе счетов-фактур, выставленных продавцами таких товаров (работ, услуг), имущественных прав, балансовых единиц.

1.6.3. Для определения принадлежности сумм Входного НДС, отраженного на балансовом счете 19 «НДС по приобретенным ценностям», к стоимости соответствующих товаров (работ, услуг), имущественных прав, приобретенных для использования в хозяйственной деятельности АО «Бизнес-Недвижимость» по операциям, не подлежащим налогообложению (освобождаемым от налогообложения), не признаваемых объектом налогообложения, используется алгоритм, основанный на определении доли расходов (затрат) подразделений, занимающихся необлагаемыми (освобождаемыми от налогообложения) операциями, в общей доле расходов АО «Бизнес-Недвижимость», с использованием данных бухгалтерского учета.

Рассчитанные по вышеуказанному алгоритму суммы Входного НДС по товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым в необлагаемой (освобождаемой от налогообложения) НДС деятельности, включаются в стоимость приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав.

1.6.4. Для целей определения сумм Входного НДС по товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций, используется пропорция, определяемая исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных за налоговый период.

Факт использования товаров (работ, услуг), имущественных прав для осуществления операций, относящихся к конкретной группе видов деятельности, как подлежащих налогообложению НДС, так и не подлежащих налогообложению данным налогом, устанавливается на основе данных бухгалтерского учета об отражении стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав по счетам учета расходов.

Для целей расчета пропорции, определяемой исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, используются данные бухгалтерского учета -

доходы. При этом в расчете пропорции не учитываются доходы, не признаваемые выручкой от реализации (безвозмездно полученные товары, работы, услуги, дивиденды по акциям, штрафы, пени, неустойки и пр.).

Суммы Входного НДС по таким товарам (работам, услугам), имущественным правам в части, используемой в необлагаемой (освобождаемой от налогообложения) НДС деятельности, включаются в стоимость приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав.

1.6.5. В целях реализации права, установленного в абз. 7 п. 4 ст. 170 НК РФ, АО «Бизнес-Недвижимость» по итогам каждого налогового периода проводит расчет доли совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав (приложение № 1 к настоящей учетной политике).

Если в налоговом периоде доля совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению, не являются объектом налогообложения, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, то положения п. 1.6.3, 1.6.4 настоящей Учетной политики не применяется. При этом весь НДС, предъявленный продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав в соответствующем налоговом периоде, подлежит вычету в соответствии с порядком, установленным настоящей Учетной политикой.

1.6.6. Для расчета показателей, предусмотренных разделом 1.6 настоящей Учетной политики, в целях организации раздельного учета НДС принимаются данные бухгалтерского учета о доходах/расходах, полученных/осуществленных в течение соответствующего налогового периода (квартала), сформированные по состоянию на момент расчета указанных показателей. В случае последующего внесения изменений в данные бухгалтерского учета, использованные при расчете показателей, предусмотренных разделом 1.6 настоящей Учетной политики, перерасчет таких показателей не производится.

1.6.7. Положения пунктов 1.5 и 1.6 настоящей Учетной политики не применяются в отношении сумм НДС, предъявленных поставщиками при осуществлении АО «Бизнес-Недвижимость» оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав. Суммы такого НДС подлежат принятию к вычету в полном объеме при соблюдении условий, перечисленных в п. 9.2.11 настоящей Учетной политики.

1.7. Налог на имущество организаций

При определении налоговых обязательств по налогу на имущество АО «Бизнес-Недвижимость» учитываются налоговые льготы, установленные статьей 381 НК РФ. Движимое имущество, принятое на учет в качестве объектов основных средств начиная с 01.01.2013, на основании п. 25 ст. 381 НК РФ освобождается от налогообложения налогом на имущество за исключением имущества, полученного АО «Бизнес-Недвижимость» в процессе реорганизации или ликвидации юридических лиц, а также имущества, полученного от лиц, признаваемых взаимозависимыми в соответствии с п. 2 ст. 105.1 НК РФ. При этом под движимым имуществом в целях указанного освобождения от налогообложения понимается имущество, не признаваемое недвижимым имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Имущество, принятое на учет в качестве объектов основных средств, относящееся к первой или второй амортизационной группе в соответствии с Классификацией основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ №

1 от 01.01.2002 г. «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы», не признается АО «Бизнес-Недвижимость» в качестве объекта налогообложения налогом на имущество.

1.8. Налог на доходы физических лиц

В целях исполнения обязанностей налогового агента по налогу на доходы физических лиц, установленных п. 1 ст. 230 НК РФ, АО «Бизнес-Недвижимость» организует учет доходов, полученных физическими лицами от АО «Бизнес-Недвижимость», предоставленных налоговых вычетов, исчисленных и удержанных налогов посредством использования учетной системы 1С: Предприятие ЗУП. Регистры налогового учета по налогу на доходы физических лиц ведутся и формируются в системе 1С: Предприятие ЗУП в электронном виде и по мере необходимости распечатываются на бумажных носителях (приложение № 2 к настоящей учетной политике).

2. Организация налогового учета

2.1. Налоговый учет АО «Бизнес-Недвижимость» осуществляется бухгалтерией, подчиняющейся Главному бухгалтеру АО «Бизнес-Недвижимость».

2.2. Налоговый учет ведется в автоматизированной форме с применением систем «Аренда и управление недвижимостью для "1С: Управление производственным предприятием 8", редакция 1.3», 1С: Предприятие ЗУП (далее - системы).

2.3. Учет имущества, обязательств, хозяйственных и финансовых операций для целей налогообложения осуществляется в рублях и копейках в отдельных учетных регистрах, сформированных в «Аренда и управление недвижимостью для "1С: Управление производственным предприятием 8", редакция 1.3» в соответствии с требованиями Главы 25 НК РФ.

2.4. По видам затрат и (или) видам доходов, суммы которых для целей бухгалтерского и налогового учета совпадают, отдельные учетные регистры для целей налогового учета не ведутся. В качестве учетных регистров для налогового учета и для составления декларации по налогу на прибыль используются регистры бухгалтерского учета.

2.5. В случае если в регистрах бухгалтерского учета содержится недостаточно информации для определения налоговой базы по налогу на прибыль, АО «Бизнес-Недвижимость» дополняет (выделяет) регистры бухгалтерского учета необходимыми реквизитами, формируя тем самым регистры налогового учета посредством применения системы «Аренда и управление недвижимостью для "1С: Управление производственным предприятием 8", редакция 1.3».

2.6. В случаях, когда порядок ведения учета доходов/расходов для бухгалтерского и налогового учета не совпадают, АО «Бизнес-Недвижимость» ведет аналитические регистры налогового учета, разработочные таблицы, ведомости, необходимые для создания регистров, производит расчеты налоговых баз по соответствующим налогам.

В приложении № 3 к учетной политики приведены формы аналитических регистров налогового учета для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль, разработанные в программе «Аренда и управление недвижимостью для "1С: Управление производственным предприятием 8", редакция 1.3» на базе Информационного сообщения МНС РФ от 19 декабря 2001 г. «Система налогового учета, рекомендуемая МНС России для исчисления прибыли в соответствии с нормами главы 25 НК РФ (Регистры налогового учета)».

2.7. Основанием для записи в регистрах налогового учета являются первичные документы, фиксирующие факт совершения хозяйственной операции, содержащие в себе всю необходимую информацию и отвечающие требованиям, установленным НК РФ.

2.8. При хранении документов налогового учета обеспечивается их защита от несанкционированных исправлений. Исправление ошибки в документах налогового учета

должно быть обосновано и оформлено справкой за подписью лица, внесшего исправление, с указанием наименования хозяйственной операции, подлежащей исправлению, даты ее отражения в налоговом учете, ее суммы и причин исправления.

2.9. Содержание записей в регистрах налогового учета и налоговой отчетности является коммерческой тайной. Лица, получившие доступ к информации, содержащейся в регистрах налогового учета и в налоговой отчетности, обязаны хранить коммерческую тайну. За ее разглашение они несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и внутренними распорядительными документами АО «Бизнес-Недвижимость».

2.10. Документы налогового учета АО «Бизнес-Недвижимость» подлежат обязательному хранению в течение 7 лет, либо в течение срока, установленного п. 4 ст. 283 НК РФ, но не менее 7 лет, если больший срок не установлен правилами организации государственного архивного дела. Ответственность за обеспечение сохранности в период работы с названными документами и своевременную передачу их в архив возлагается на Главного бухгалтера АО «Бизнес-Недвижимость».

3. Учет основных средств

3.1. Налог на прибыль

3.1.1. Общие вопросы

Амортизируемым имуществом признается имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у АО «Бизнес-Недвижимость» на праве собственности и используются им для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации.

Амортизируемым признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью, если данное имущество введено в эксплуатацию после 31 декабря 2015, более 100 000 рублей; дата введения до 31 декабря 2015 г. включительно – 40 000 руб.

Амортизируемым имуществом также признаются:

- капитальные вложения в предоставленные в аренду (в безвозмездное пользование) объекты основных средств в форме неотделимых улучшений, произведенные арендатором (ссудополучателем) с согласия арендодателя (ссудодателя), стоимость которых подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем);
- капитальные вложения в форме неотделимых улучшений в арендованные (полученные в безвозмездное пользование) объекты основных средств, произведенные с согласия арендодателя (ссудодателя), стоимость которых не подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем);

3.1.2. Под основными средствами (ОС), как частью амортизируемого имущества в целях налогового учета признается имущество со сроком полезного использования, превышающим 12 месяцев, используемое в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией и стоимостью, если данное имущество введено в эксплуатацию после 31 декабря 2015, более 100 000 рублей; дата введения до 31 декабря 2015 г. включительно – 40 000 руб.

3.1.3. ОС, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, признаются объектами амортизируемого имущества с момента получения соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу о передаче такого имущества.

3.1.4. В целях исчисления налога на прибыль стоимость приобретаемых изданий (книг, брошюр и иных подобных объектов), включается в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией в полной сумме в момент отпуска в производство или эксплуатацию.

3.1.5. Объекты компьютерной техники, признаваемые ОС в соответствии с

настоящей Учетной политикой, учитываются в качестве самостоятельных инвентарных объектов аналогично порядку, применяемому для целей бухгалтерского учета.

3.1.6. Объект ОС, представляющий собой комплекс конструктивно сочлененных компонентов и частей, в отношении которого в соответствии с правилами бухгалтерского учета применяется покомпонентный учет, в целях налогообложения прибыли рассматривается в качестве единого объекта ОС за исключением случаев, указанных в п. 3.1.5 настоящей Учетной политики. При этом компоненты и части, входящие в состав такого объекта ОС, группируются по аналитическому признаку «Основной объект».

Перемещение отдельных компонентов объекта ОС (основного актива) на другой объект ОС, обусловленное технологическими особенностями производства, рассматривается АО «Бизнес-Недвижимость» в качестве демонтажа/частичного демонтажа объекта ОС, с которого осуществляется указанное перемещение. В целях расчета амортизации по объекту ОС, с которого осуществляется перемещение компонента, производится уменьшение остаточной стоимости на величину остаточной стоимости, приходящейся на перемещаемый компонент. Результаты изменения остаточной стоимости объекта ОС, с которого было осуществлено перемещение компонента, учитываются для целей расчета амортизации по такому объекту начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было осуществлено соответствующее перемещение. При этом перерасчет амортизации, начисленной ранее по указанному объекту ОС (основному активу), не производится. В указанных случаях в отношении перемещаемых компонентов положения п. 3.1.10.10 настоящей Учетной политики применению не подлежат. Остаточная стоимость перемещаемого компонента рассматривается АО «Бизнес-Недвижимость» в качестве расходов на модернизацию объекта ОС (основного актива), на который осуществляется перемещение такого компонента, учитываемых в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном п. 3.1.8.12 настоящей Учетной политики (с учетом положений п. 3.1.7.10 настоящей Учетной политики), если иное не предусмотрено настоящим пунктом. В случаях, если перемещаемый компонент продолжает использоваться в качестве самостоятельного объекта ОС (признается основным активом), такой объект ОС в целях налогообложения прибыли рассматривается АО «Бизнес-Недвижимость» в качестве вновь созданного объекта ОС (с учетом положений п. 3.1.2 настоящей Учетной политики); если перемещаемый компонент включается в качестве компонента в состав вновь созданного объекта ОС, стоимость данного компонента включается в состав первоначальной стоимости такого вновь созданного объекта ОС. При этом в составе расходов в целях п. 3.1.7 настоящей Учетной политики учитывается остаточная стоимость перемещаемого компонента, сформированная по данным налогового учета по состоянию на последнее число месяца, в котором было осуществлено перемещение такого компонента.

3.1.7. Определение стоимости ОС

Первоначальная стоимость ОС определяется АО «Бизнес-Недвижимость» в соответствии с порядком, установленным статьей 257 НК РФ, как сумма расходов на его приобретение (а в случае, если ОС получено безвозмездно, в порядке, установленном п. 3.1.7.8 настоящей Учетной политики), сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования (в том числе расходы капитального характера в арендованные/предоставленные в аренду (полученные/переданные в безвозмездное пользование) ОС), за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов (кроме случаев, установленных налоговым законодательством).

Госпошлина в первоначальную стоимость ОС не включается, а включается в состав расходов на дату ее уплаты. Таможенные пошлины, связанные с приобретением ОС, увеличивают первоначальную стоимость соответствующих ОС.

Не включаются в стоимость амортизируемого имущества:

- суммы переоценок;
- проценты по кредитам, полученным на приобретение оборудования.

3.1.7.1. Аналитический учет объектов ОС ведется посредством применения учетной

системы «Аренда и управление недвижимостью для "1С: Управление производственным предприятием 8", редакция 1.3».

3.1.7.2. Сводная информация по основным средствам приведена в налоговом регистре «Регистр информации об объекте основных средств».

3.1.7.3. Первоначальная стоимость ОС, изготовленных (созданных) собственными силами, определяется исходя из суммы фактических расходов на его изготовление (создание). При использовании АО «Бизнес-Недвижимость» объектов ОС собственного производства (товарной продукции) первоначальная стоимость таких объектов определяется, как стоимость готовой продукции, исчисленная в соответствии с п. 2 ст. 319 НК РФ, увеличенная на сумму соответствующих акцизов для ОС, являющихся подакцизными товарами.

3.1.7.4. При строительстве ОС их первоначальная стоимость включает в себя расходы, связанные с компенсацией стоимости строений и посадок, которые подлежат сносу в рамках реализации строительства.

3.1.7.5. Первоначальная стоимость ОС, приобретенных за иностранную валюту, формируется путем пересчета суммы валютных обязательств в рубли по официальному курсу, установленному Центральным банком РФ (ЦБ РФ) на дату перехода права собственности на приобретаемые ОС. Если при пересчете выраженной в иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимости ОС, подлежащей оплате в рублях, применяется иной курс иностранной валюты, установленный законом или соглашением сторон, пересчет соответствующих обязательств, указанных в настоящем пункте, производится по такому курсу. Данное правило не подлежит применению в случаях перечисления аванса (задатка) в счет оплаты стоимости/части стоимости ОС, стоимость приобретения которых выражена в иностранной валюте. В указанных случаях пересчет выраженной в иностранной валюте стоимости приобретения ОС в рубли осуществляется по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на дату перечисления аванса, задатка (в части, приходящейся на аванс, задаток), а в случаях, если стоимость приобретаемых ОС подлежит оплате в рублях, стоимость приобретения таких ОС (в части, приходящейся на аванс, задаток) определяется в размере фактически уплаченной суммы аванса (задатка).

3.1.7.6. Неисключительные имущественные права на программное обеспечение, приобретенные в целях обеспечения функционирования конкретного ОС, подлежат включению в первоначальную стоимость такого ОС, как доведение имущества до состояния пригодного к использованию, в случае если указанное программное обеспечение по своим техническим характеристикам может быть использовано исключительно на данном оборудовании и не может быть использовано на ином амортизируемом имуществе без нарушения условий лицензионного соглашения о приобретении программного обеспечения и (или) причинения несоразмерного ущерба оборудованию и (или) программному обеспечению (далее в настоящем пункте - базовое программное обеспечение). В случаях, если в договоре на приобретение неисключительных имущественных прав (лицензий) и (или) экземпляров программного обеспечения стоимость таких прав (лицензий) и (или) экземпляров программного обеспечения выделена отдельно, положения настоящего пункта подлежат применению в случаях наличия заключения технических служб АО «Бизнес-Недвижимость» о квалификации соответствующего программного обеспечения в качестве базового программного обеспечения.

3.1.7.7. Затраты, связанные с услугами по установке (переустановке) обновленных версий программного обеспечения на отдельных объектах ОС, рассматриваются в качестве расходов на модернизацию соответствующих ОС.

3.1.7.8. Первоначальной стоимостью ОС, полученных безвозмездно, либо выявленных в результате инвентаризации является сумма, в которую оценено такое имущество в соответствии с пп. 8 и 20 ст. 250 НК РФ, но не ниже определяемой в целях налогообложения прибыли остаточной стоимости, исчисленной по данным передающей стороны, в случае если полученное имущество числилось в составе амортизируемых ОС у

передающей стороны, и не ниже затрат на производство (приобретение) - по имуществу, которое у передающей стороны не учитывалось в составе амортизируемых ОС. При этом информация о ценах должна подтверждаться АО «Бизнес-Недвижимость» документально или путем проведения независимой оценки. В первоначальную стоимость указанных ОС также включаются расходы на доставку ОС и доведение его до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов (кроме случаев, установленных налоговым законодательством).

В случае если передающая сторона не может подтвердить остаточную стоимость ОС по данным налогового учета, то первоначальная стоимость ОС определяется на основании результатов независимой оценки.

3.1.7.9. Расходы на ремонт ОС учитываются в составе текущих расходов. В случае если расходы на ремонт ОС имеют спорный характер и могут квалифицироваться в качестве модернизации, реконструкции, то квалификация затрат проводится на основании экспертного заключения соответствующих служб АО «Бизнес-Недвижимость» с учетом нормативных документов, регулирующих данный вопрос.

3.1.7.10. Расходы по арендной плате за земельный участок/площадку под размещение ОС не включаются в состав первоначальной стоимости такого ОС, а учитываются в качестве прочих расходов, связанных с производством и реализацией вне зависимости от того, понесены ли данные расходы до или после даты ввода такого ОС в эксплуатацию.

3.1.7.11. Расходы на монтаж/демонтаж ОС, произведенные до ввода оборудования в эксплуатацию, учитываются в первоначальной стоимости ОС.

3.1.7.12. Расходы на монтаж/демонтаж эксплуатируемых ОС учитываются в составе текущих расходов, связанных с производством и реализацией, и не увеличивают сформированную стоимость ОС, если вследствие такого переноса не нарушается целостность переносимого ОС и не возникает необходимость по проведению дополнительных работ по доведению ОС до состояния, в котором оно пригодно для использования. При этом повторный монтаж и демонтаж эксплуатируемых ОС должен быть экономически оправданным, что должно быть подтверждено письменным обоснованием соответствующих технических служб.

3.1.7.13. Первоначальная стоимость ОС изменяется в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям. Если в процессе реконструкции АО «Бизнес-Недвижимость» производится демонтаж старого оборудования, то стоимость демонтажа, а также расходы на ликвидацию старого оборудования учитываются в составе внереализационных расходов.

3.1.8. Особенности налогового учета амортизации ОС

3.1.8.1. Для целей налогового учета амортизация ОС начисляется линейным методом.

3.1.8.2. Налоговый учет расходов в виде амортизации производится в регистре «Регистр-расчет амортизации основных средств».

3.1.8.3. Классификация ОС, включаемых в амортизационные группы, и срок их полезного использования определяется на основании Постановления Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы».

3.1.8.4. Для ОС, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается АО «Бизнес-Недвижимость» в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций - изготовителей. В случае отсутствия возможности получения от изготовителя соответствующих данных, определение срока полезного использования производится с учетом всех (любых) данных, имеющихся у организации и влияющих на срок полезного использования.

3.1.8.5. Приобретенные АО «Бизнес-Недвижимость» объекты ОС, бывшие в употреблении, включаются в состав амортизационных групп (подгрупп), в которые они были включены у предыдущего собственника. Для ОС, бывших в эксплуатации у

предыдущего собственника, срок полезного использования, вне зависимости от срока ввода таких объектов в эксплуатацию, в целях определения нормы амортизации устанавливается исходя из срока полезного использования, определённого предыдущим собственником, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации у предыдущего собственника. В случае если срок полезного использования у предыдущего собственника равняется сроку, установленному Классификацией ОС, либо превышает его, то срок полезного использования определяется АО «Бизнес-Недвижимость» самостоятельно с учетом требований техники безопасности и иных факторов. При этом срок полезной эксплуатации у предыдущего собственника должен быть подтвержден документально.

В случае невозможности получения от продавца документально подтвержденных сведений о моменте создания ОС, сроке и интенсивности его эксплуатации, определение срока полезного использования производится назначенной Генеральным директором АО «Бизнес-Недвижимость» комиссией, при этом срок полезного использования не должен превосходить нормативный срока полезного использования. Если срок фактического использования уже достиг нормативного уровня, то срок полезного использования определяется исходя из предполагаемого срока полезного использования данного объекта.

В случае обнаружения ошибки при включении предыдущим собственником имущества в амортизационные группы, определение срока полезного использования производится исходя из нормативного срока полезного использования используемой в АО «Бизнес-Недвижимость» классификацией.

3.1.8.6. ОС включаются в амортизационные группы с момента приобретения права собственности на ОС. Начисление амортизации по объектам ОС, начинается с 1 - го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. При этом дата ввода объекта ОС в эксплуатацию определяется на основании Акта о приеме-передаче объекта ОС. Под Актом о приеме-передаче объекта ОС в целях настоящей Учетной политики понимается первичный учетный документ, составляемый по утвержденной АО «Бизнес-Недвижимость» форме, которым оформляется факт приема-передачи объекта ОС / группы объектов ОС в эксплуатацию (форма акта утверждена Учетной политикой для целей бухгалтерского учета). По объектам ОС, первоначальная стоимость которых на момент их ввода в эксплуатацию полностью не сформирована (отсутствует полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких ОС до состояния, пригодного для использования), расчет амортизации для целей налогообложения не производится. Расчет и начисление амортизации по таким объектам за период начиная с месяца, следующего за датой ввода таких объектов в эксплуатацию осуществляется в месяце, в котором первоначальная стоимость таких объектов полностью сформирована (сформирован полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких ОС до состояния, пригодного для использования). Последующее начисление амортизации по таким объектам осуществляется в общем порядке.

3.1.8.7. По капитальным вложениям в предоставленные в аренду (в безвозмездное пользование) объекты ОС в форме неотделимых улучшений, произведенных арендатором (ссудополучателем) с согласия арендодателя (ссудодателя), стоимость которых подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем), амортизация начисляется у арендодателя (ссудодателя) с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором это имущество было введено в эксплуатацию. Стоимость основного средства - объекта аренды (ссуды) увеличивается на стоимость указанных капитальных вложений в форме неотделимых улучшений.

3.1.8.8. По капитальным вложениям в форме неотделимых улучшений в арендованные (полученные в безвозмездное пользование) объекты ОС, на которые получено согласие арендодателя (ссудодателя) и стоимость которых не подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем), амортизация начисляется у арендатора (ссудополучателя) в течение срока действия договора аренды (ссуды) (в том числе в

случаях пролонгации договора аренды (ссуды)) с 1 -го числа месяца, следующего за месяцем, в котором это имущество было введено в эксплуатацию. Величина амортизационных отчислений определяется исходя из срока полезного использования, определяемого для арендованных (полученных в безвозмездное пользование) объектов ОС в соответствии с Классификацией ОС.

3.1.8.9. Амортизация по безвозмездно полученным и (или) выявленным в результате инвентаризации ОС начисляется в общем порядке. Суммы начисленной амортизации учитываются при исчислении налогооблагаемой прибыли АО «Бизнес-Недвижимость».

3.1.8.10. Не подлежат амортизации земельные участки и объекты природопользования.

3.1.8.11. Из состава амортизируемого имущества исключаются:

- ОС, находящиеся по решению руководства организации на реконструкции и модернизации продолжительностью свыше 12 месяцев, за исключением случаев, если такие ОС в процессе реконструкции или модернизации продолжают использоваться АО «Бизнес-Недвижимость» в деятельности, направленной на получение дохода;
- ОС, переданные по договорам в безвозмездное пользование, за исключением ОС, переданных в безвозмездное пользование органам государственной власти и управления и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, государственным и муниципальным унитарным предприятиям в случаях, если эта обязанность возникает у АО «Бизнес-Недвижимость» в силу требований законодательства РФ;
- ОС, переведенные по решению руководства организации на консервацию продолжительностью свыше трех месяцев.

Амортизация по указанным объектам ОС перестает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем передачи объектов ОС на реконструкцию и модернизацию / в безвозмездное пользование / на консервацию (соответственно).

При последующем возврате объектов ОС из безвозмездного пользования / расконсервации объектов ОС / окончании реконструкции (модернизации) амортизация начисляется в порядке, установленном настоящей Учетной политикой, с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошел указанный возврат / расконсервация / завершение реконструкции (модернизации) объекта ОС. При этом при расконсервации объекта ОС срок его полезного использования продлевается на период нахождения объекта ОС на консервации.

3.1.8.12. Организация не использует повышающие коэффициенты при начислении амортизации.

3.1.8.13. При осуществлении модернизации ОС, остаточная стоимость которых на момент осуществления модернизации равна нулю, налоговый учет затрат на модернизацию производится следующим образом:

- В случае если затраты на модернизацию составляют не более 100 000 руб., затраты принимаются к вычету единовременно в периоде возникновения;
- В случае, если затраты на модернизацию составляют более 100 000 руб., то амортизация по такому объекту начисляется в течение оставшегося срока полезного использования, который исчисляется исходя из разницы между максимальным сроком, установленным для амортизационной группы и фактическим сроком эксплуатации модернизируемого объекта. Если максимальный срок полезного использования у эксплуатируемого объекта закончился, то затраты на модернизацию учитываются в качестве первоначальной стоимости нового объекта со сроком полезного использования, установленным в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций - изготовителей. В случае отсутствия возможности получения от изготовителя соответствующих данных определение срока полезного использования производится с учетом всех (любых) данных, имеющихся у АО «Бизнес-Недвижимость» и влияющих на срок полезного использования. Амортизация по временно не используемым основным

средствам учитывается в целях налогообложения прибыли в случае всех видов ремонта, включая капитальный ремонт амортизируемого имущества.

3.1.8.14. Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, когда произошло полное списание стоимости объекта ОС, либо когда данный объект выбыл из состава амортизируемого имущества по любым основаниям.

3.1.8.15. В случае если акт приемки-передачи имущества покупателю, переход права собственности, на которое подлежит государственной регистрации, составляется до даты государственной регистрации перехода соответствующего права к покупателю, то начисление амортизации по такому амортизируемому имуществу прекращается в месяце, следующем за месяцем составления акта приемки-передачи данного амортизируемого имущества.

3.1.9. Применение амортизационной премии

3.1.9.1. В целях расчета налога на прибыль АО «Бизнес-Недвижимость» в состав косвенных расходов отчётного (налогового) периода включает расходы на капитальные вложения в амортизируемые основные средства (амортизационную премию) в размере:

- 30 процентов первоначальной стоимости ОС и 30 процентов расходов, понесенных в случаях достройки, дооборудования, модернизации, реконструкции, технического перевооружения ОС (далее – амортизационная премия) по объектам, относящимся к амортизационным группам с третьей по седьмую (включительно) и приобретенным начиная с 01.12.2008 или модернизированным (реконструированным) начиная с 01.01.2009;
- 10 процентов первоначальной стоимости ОС и 10 процентов расходов, понесенных в случаях достройки, дооборудования, модернизации, реконструкции, технического перевооружения ОС по объектам, относящимся амортизационным группам с первой по вторую и с восьмой по десятую (включительно) и приобретенным начиная с 01.12.2008 или модернизированным (реконструированным) начиная с 01.01.2009.

Для расчета ежемесячных амортизационных отчислений первоначальная/изменённая стоимость ОС, сформированная в налоговом учете на дату начала начисления амортизации, уменьшается на сумму амортизационной премии, примененной в отношении расходов на соответствующие капитальные вложения, формирующие такую первоначальную/изменённую стоимость.

Данное положение не распространяется на:

- капитальные вложения в форме неотделимых улучшений в арендованные (полученные в безвозмездное пользование) объекты ОС;
- по объектам, полученным безвозмездно, полученным в счет компенсации потерь, выявленным в результате инвентаризации;

3.1.9.2. Расходы в виде амортизационной премии включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода, на который приходится дата начала амортизации либо дата изменения первоначальной стоимости ОС, в отношении которых были осуществлены капитальные вложения.

По объектам ОС, первоначальная стоимость которых на момент их ввода в эксплуатацию полностью не сформирована (отсутствует полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких ОС до состояния, пригодного для использования), расчет амортизационной премии не производится. Расчет и начисление амортизационной премии осуществляется в месяце, в котором первоначальная стоимость таких объектов полностью сформирована (сформирован полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких ОС до состояния, пригодного для использования).

3.1.10. Выбытие основных средств.

3.1.10.1. В целях налогообложения прибыли доходом / расходом от реализации ОС признается, соответственно, прибыль / убыток от реализации,

определенный по каждому отдельному реализуемому объекту ОС в порядке, установленном ст. 323 и п. 3 ст. 268 НК РФ. Прибыль от реализации объекта ОС подлежит включению в состав налоговой базы в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата перехода права собственности на реализуемый объект ОС.

3.1.10.2. Убыток от реализации ОС включается в состав прочих расходов АО «Бизнес-Недвижимость» равными долями в течение срока, определяемого как разница между сроком полезного использования этого имущества и фактическим сроком его эксплуатации до момента реализации.

3.1.10.3. Учет убытков от реализации ОС, а также убытков от выбытия ОС и определение сумм таких убытков, признаваемых для целей налогообложения, производится в регистрах «Регистр-расчет финансового результата от реализации амортизируемого имущества», «Регистр расчета операций выбытия имущества, работ, услуг, прав».

3.1.10.4. При реализации ОС лицам, которые в соответствии со ст. 105.1 НК РФ признаются взаимозависимыми, расчет прибыли / убытка от реализации объектов ОС определяются с учетом положений ст. 105.3 НК РФ.

3.1.10.5. Передача страховщику (в соответствии с п. 5 ст. 10 Закона РФ № 4015-1 от 27.11.1992 «Об организации страхового дела в Российской Федерации») права собственности на застрахованные объекты ОС в случае их утраты/гибели, в целях налогообложения признается реализацией. При этом доходом от реализации объекта ОС, учитываемым при расчете финансового результата от реализации такого объекта ОС, признается величина, определяемая как разница между суммой страхового возмещения без учета остаточной стоимости передаваемого имущества в поврежденном состоянии и суммой страхового возмещения с учетом остаточной стоимости имущества в поврежденном состоянии, уменьшенная на соответствующую сумму НДС, определяемую по расчетной ставке 18/118.

3.1.10.6. Выбытие ОС, права на которые подлежат государственной регистрации, в случае их реализации осуществляется на основании передаточного акта или иного документа о передаче соответствующего имущества. При этом датой реализации ОС, права на которые подлежат государственной регистрации, признается дата передачи такого имущества приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче вне зависимости от даты государственной регистрации перехода соответствующего права.

3.1.10.7. Безвозмездная передача объектов ОС не признается реализацией для целей исчисления налога на прибыль. Доходы и расходы по таким операциям определяются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

3.1.10.8. Расходы, связанные с выбытием ОС, передаваемых в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, паевой фонд, не учитываются в целях налогообложения прибыли, а учитываются при определении стоимости осуществляемых финансовых вложений.

3.1.10.9. Расходы на ликвидацию объектов ОС, выводимых из эксплуатации по основаниям, не связанным с реализацией таких объектов, включая суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

3.1.10.10. Восстановление расходов, учтенных в целях налогообложения в качестве амортизационной премии.

В случае реализации объектов ОС лицам, признаваемым по отношению к АО «Бизнес-Недвижимость» взаимозависимыми, ранее, чем по истечении пяти лет с момента введения соответствующих ОС в эксплуатацию, учтенные ранее расходы в виде амортизационной премии, относящейся к таким основным средствам, подлежат восстановлению в периоде реализации соответствующих ОС. При этом под периодом реализации ОС понимается отчетный (налоговый) период, на который приходится дата

составления документов, являющихся основанием для перехода права собственности на соответствующее имущество, а в отношении имущества, право собственности, на которое подлежит государственной регистрации - дата государственной регистрации перехода права собственности на реализуемое имущество к покупателю.

3.1.10.11. В отношении объектов ОС, которые согласно правилам бухгалтерского учета переведены в категорию «Товары», подлежит применению порядок налогового учета, установленный настоящей Учетной политикой в отношении ОС.

3.2. Налог на добавленную стоимость

3.2.1. Вычеты сумм НДС, предъявленного продавцами АО «Бизнес-Недвижимость» при приобретении, либо уплаченные при ввозе на таможенную территорию РФ ОС, в том числе, оборудования к установке, приобретенного для передачи в монтаж на объект капитального строительства, и (или) нематериальных активов, производятся в полном объеме после принятия на учет данных объектов (отражение на счете 07 «Оборудование к установке» и на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». в том числе принятие к учету на счете 08 в качестве ОС, не требующих монтажа).

3.2.2. Суммы НДС, предъявленные при приобретении товаров, работ, услуг для выполнения работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации, техническому перевооружению ОС, а также суммы налога, предъявленные налогоплательщику при проведении капитального строительства, сборке (монтаже) ОС, принимаются к вычету после принятия на учет указанных товаров (работ, услуг) при наличии соответствующих первичных документов.

4. Учет нематериальных активов

4.1. Налог на прибыль

4.1.1. Под нематериальными активами (НМА), как частью амортизируемого имущества в целях налогового учета признаются приобретенные и (или) созданные АО «Бизнес-Недвижимость» результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд организации в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

4.1.2. Первоначальная стоимость амортизируемых нематериальных активов определяется, как сумма расходов на их приобретение (создание) и доведение их до состояния, в котором они пригодны для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов, кроме случаев, предусмотренных НК РФ.

4.1.3. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией, определяется, как сумма фактических расходов на их создание, изготовление (в том числе материальных расходов, расходов на оплату труда, расходов на услуги сторонних организаций, патентные пошлины, связанные с получением патентов, свидетельств), за исключением сумм налогов, учитываемых в составе расходов в соответствии с НК РФ.

4.1.4. Стоимость безвозмездно полученных, либо выявленных в результате инвентаризаций НМА определяется в порядке, аналогичном установленному настоящей Учетной политикой для случаев определения первоначальной стоимости ОС, полученных безвозмездно, либо выявленных в результате инвентаризации. При этом расходы в виде амортизационных отчислений по таким НМА не учитываются в целях налогообложения.

4.1.5. Расходы на приобретение исключительных прав на программы для ЭВМ, стоимостью менее 100 000 руб. (в отношении объектов, введенных в эксплуатацию с 01.01.2016) учитываются единовременно в качестве прочих расходов, связанных с производством и реализацией в периоде приобретения соответствующих исключительных прав.

4.1.6. НМА включаются в амортизационные группы исходя из срока их полезного использования.

Определение срока полезного использования объекта НМА производится исходя из срока действия патента, свидетельства и из других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя из полезного срока использования НМА, обусловленного соответствующими договорами. По НМА, по которым невозможно определить срок полезного использования, нормы амортизации устанавливаются в расчете на десять лет.

4.1.7. Для целей налогового учета амортизация НМА начисляется линейным методом.

4.1.8. Начисление амортизации по объектам НМА начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. При этом месяцем ввода в эксплуатацию объекта НМА признается месяц возникновения исключительных прав на данный объект НМА.

4.1.9. Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, когда произошло полное списание стоимости объекта НМА либо когда данный объект выбыл из состава амортизируемого имущества АО «Бизнес-Недвижимость» по любым основаниям.

4.1.10. В целях налогообложения прибыли доходом / расходом от реализации НМА признается, соответственно, прибыль / убыток от реализации, определенный по каждому отдельному реализуемому объекту НМА в порядке, установленном ст. 323 и п. 3 ст. 268 НК РФ. Прибыль от реализации объекта НМА подлежит включению в состав налоговой базы в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата передачи исключительных прав на реализуемый объект НМА.

4.1.11. Убыток от реализации объекта НМА включается в состав прочих расходов АО «Бизнес-Недвижимость» равными долями в течение срока, определяемого как разница между сроком полезного использования такого объекта НМА и фактическим сроком его эксплуатации до момента реализации.

4.1.12. При реализации НМА лицам, которые в соответствии со ст. 105.1 НК РФ признаются взаимозависимыми, расчет прибыли / убытка от реализации объектов НМА определяются с учетом положений ст. 105.3 НК РФ.

4.1.13. Выбытие нематериальных активов, права на которые подлежат государственной регистрации.

Выбытие НМА, права на которые подлежат государственной регистрации, в случае их реализации осуществляется на основании акта приемки-передачи имущественных прав покупателю, составленного на дату государственной регистрации перехода права.

В случае если акт приемки-передачи имущественных прав покупателю составляется до даты государственной регистрации перехода права к покупателю, то начисление амортизации по такому объекту НМА прекращается в месяце, следующем за месяцем составления акта приемки-передачи данного объекта НМА.

4.1.14. Безвозмездная передача НМА не признается реализацией для целей исчисления налога на прибыль. Доходы и расходы по таким операциям определяются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

4.1.15. Расходы, связанные с выбытием НМА, передаваемых в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, паевой фонд, не учитываются в целях налогообложения прибыли, а учитываются при определении стоимости осуществляемых финансовых вложений.

4.1.16. Расходы на списание НМА, включая суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации, выводимых из эксплуатации по основаниям, не связанным с реализацией таких объектов, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

4.1.17. В случаях, когда согласно правилам бухгалтерского учета объект НМА переводится в категорию «Товары», в целях налогообложения прибыли такой объект не

исключается из состава амортизируемого имущества до момента наступления событий, являющихся основанием для исключения данного объекта из состава амортизируемого имущества в соответствии с настоящей Учетной политикой.

4.2. Налог на добавленную стоимость

4.2.1. Операции по реализации НМА (за исключением НМА в виде исключительных прав, указанных в пп. 26 п. 1 ст. 149 НК РФ), признаются объектом налогообложения НДС. Результаты осуществления таких операций учитываются при формировании налоговой базы по НДС.

4.2.2. Операции по безвозмездной передаче НМА, являющихся имущественными правами, не признаются АО «Бизнес-Недвижимость» в качестве объекта налогообложения НДС.

5. Учет незавершенных капитальных вложений

5.1. Налог на прибыль организаций

5.1.1. Расходы на ликвидацию объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен (расходы на демонтаж, разборку, вывоз разобранного имущества и другие аналогичные работы), а также расходы в виде стоимости таких ликвидируемых объектов/имущества, определенной по данным налогового учета, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

5.1.2. Разукомплектация оборудования, не принятого к учету в качестве амортизируемого имущества, и использование его в дальнейшем в качестве отдельных запчастей расценивается АО «Бизнес-Недвижимость», как приобретение запасных частей (материалов). При этом оценка указанных запчастей производится исходя из учетной стоимости оборудования, а так же стоимости работ по его разборке в части прямых затрат (сумм заработной платы работников, осуществлявших разборку оборудования, и сумм начисленных взносов на обязательное социальное страхование (с учетом взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний)) за минусом стоимости полученных отходов, оцениваемых в зависимости от их использования:

- по цене возможного использования (по пониженной цене исходного материального ресурса, если эти отходы могут быть использованы для производства, но с повышенными расходами),
- по цене возможной реализации.

5.2. Налог на добавленную стоимость

5.2.1. В случаях ликвидации объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен, суммы НДС, предъявленные поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав, использованных при создании ликвидируемых объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен, принятые к вычету в соответствии с НК РФ и настоящей Учетной политикой, не подлежат восстановлению.

6. Учет материально-производственных запасов

6.1. В налоговом учете применяется порядок учета материально-производственных запасов, установленный Учетной политикой для целей бухгалтерского учета, соответственно, налоговая база формируется с учетом особенностей, приведенных в Учетной политике для целей бухгалтерского учета.

При этом стоимость инструмента, инвентаря и другого имущества, не являющегося амортизируемым (пп. 3 п. 1 ст. 254 НК РФ), включается в состав материальных расходов по мере ввода в эксплуатацию.

НМА, стоимость которых не превышает 100 000 руб., не признаются амортизируемым имуществом. Их стоимость в полной сумме включается в состав прочих расходов.

6.2. Расходы в виде стоимости материально-производственных запасов, которые в соответствии с настоящей Учетной политикой в налоговом учете не признаются в качестве расходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль, отражаются в качестве расходов в бухгалтерском учете на затратных счетах, имеющих признак «Неучитываемые расходы».

6.3. Стоимость материально-производственных запасов, прочего имущества в виде излишков, выявленных в ходе инвентаризации, и (или) имущества, полученного при демонтаже или разборке ОС, а также при ремонте, модернизации, реконструкции, техническом перевооружении, частичной ликвидации ОС, по мере использования такого имущества для целей производства и реализации товаров/работ/услуг включается в состав расходов, учитываемых в целях налогообложения, в размере, учтенном в целях налогообложения в составе доходов и в порядке, предусмотренном п. 8.1.4.2 настоящей Учетной политики.

7. Учет расходов, относящихся к нескольким периодам

7.1. Расходы, относящиеся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, признаются в налоговом учете в соответствии с принципом равномерности признания доходов и расходов. Срок, к которому относятся такие расходы, определяется исходя из условий сделок и документов, экспертного заключения технических специалистов.

Если в других разделах настоящей Учетной политики по отдельным расходам (группе расходов) предусмотрен иной порядок признания, то в налоговом учете по таким расходам применяется порядок признания расходов в соответствии с порядком, установленным другими разделами настоящей Учетной политики.

7.2. В отношении расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, подлежит применению следующий порядок признания для целей налогообложения прибыли:

Описание расходов	Признание в НУ
Расходы на приобретение или разработку программных продуктов, неисключительных прав в виде платы за лицензии на ПО, электронных ключей для доступа и т.п.	Единовременно - в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляются лицензия. В соответствии с условиями договора - случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия. В случае пролонгации срока действия лицензии связанные с этим расходы в виде единовременного лицензионного платежа учитываются равномерно в течение дополнительного срока действия договора.
Единовременно понесенные расходы по оплате банку за обслуживание судного счета.	Единовременно.
Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств по кредитам и займам (консультационные услуги, штрафные санкции, вознаграждение за поручительство и т.д.).	Единовременно.

Расходы в виде взносов на страхование имущества и работников, уплачиваемых в рамках договоров страхования, заключенных на срок не менее года.	В случае заключения договора добровольного медицинского страхования работников на срок не менее года - страховые выплаты по этому договору, размер которых не превышают 6% от расходов на оплату труда, включаются в расходы по налогу на прибыль. В части имущественного страхования налоговый учет таких расходов должен осуществляться в порядке, установленном ст. 263 и п.6 ст.272 НК.

7.3. При отсутствии принципа жесткой технологической связи приобретаемого программного обеспечения и оборудования, на котором такое программное обеспечение может быть использовано, то есть в случае, если приобретаемое программное обеспечение (неисключительные права на программное обеспечение) может быть использовано на различном оборудовании, либо оборудование, приобретаемое совместно с программным обеспечением, может функционировать на ином программном обеспечении, либо программное обеспечение согласно условиям лицензионного соглашения на его приобретение может использоваться вне приобретенного оборудования, стоимость такого программного обеспечения учитывается в составе прочих расходов Общества, связанных с производством и реализацией в порядке, установленном разделом 7 «Учет расходов относящихся к нескольким периодам» настоящей Учетной политики.

7.4. В случаях, если в течение налогового периода АО «Бизнес-Недвижимость» осуществляются операции, предполагающие возникновение расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, порядок признания которых для целей налогообложения прибыли не определен настоящей Учетной политикой, информация о порядке налогового учета таких расходов (в разрезе субсчетов бухгалтерского учета в группировке однотипных хозяйственных операций), определяется Главным бухгалтером АО «Бизнес-Недвижимость» и оформляется в виде отдельной сводной таблицы.

8. Учет доходов

8.1. Налог на прибыль

8.1.1. Классификация доходов

Для целей налогового учета доходы АО «Бизнес-Недвижимость» определяются в порядке, установленном статьями 248 - 251 НК РФ и подразделяются на доходы от реализации, внереализационные доходы и доходы, не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

К доходам от реализации относятся доходы от видов деятельности, осуществляемых АО «Бизнес-Недвижимость» в соответствии с Уставом. В соответствии со статьей 249 НК РФ в АО «Бизнес-Недвижимость» доходами от реализации признаются доходы от:

- оказания услуг по предоставлению активов организации в аренду;
- оказания посреднических услуг;
- реализации ОС, НМА, ценных бумах, иного имущества и имущественных прав;
- оказания услуг по уступке прав требования;
- оказание услуг ЕИО;
- услуг от прочей реализации.

Прочие виды доходов признаются внереализационными доходами.

Доход признается в том периоде, в котором услуга была фактически оказана, независимо от даты составления акта об оказании услуг или даты подписания его заказчиком, а также сумма дохода может быть определена.

Под услугой понимается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе этой деятельности (п.

5 ст. 38 НК РФ). Составленный акт только формально подтверждает, что услуга оказана. Поэтому доход от реализации услуг отражается на дату их фактического оказания (п. 1 ст. 39, п. 3 ст. 271 НК РФ).

8.1.2. Признание доходов

Для целей налогообложения прибыли доходы признаются по методу начисления в порядке, установленном статьей 271 НК РФ. Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и имущественных прав.

8.1.3. Доходы от реализации

8.1.3.1. Общие вопросы определения сумм доходов от реализации

Поскольку доходы от реализации признаются в АО «Бизнес-Недвижимость» по бухгалтерского учету также по методу начисления, то данные о доходах от реализации, отраженные на счетах бухгалтерского учета, соответствуют требованиям статьи 271 НК РФ, за исключением доходов, которые:

- в бухгалтерском учете учитываются/признаются в качестве отложенных, а в налоговом учете - в момент наступления даты реализации товаров, работ, услуг и (или) имущественных прав;
- не признаются в бухгалтерском учете, но подлежат признанию в качестве доходов в налоговом учете.

Иные доходы (не относящиеся к предыдущим абзацам), не признаваемые в качестве таковых согласно принципам бухгалтерского учета, но подлежащие признанию в качестве доходов в налоговом учете, отражаются в налоговом учете на основе информации, ежемесячно предоставляемой ответственными подразделениями в бухгалтерию АО «Бизнес-Недвижимость». При расчете налога на прибыль данные о доходах от реализации извлекаются с субсчетов счета 90 «Продажи», а также с субсчетов счета 91 «Прочие доходы и расходы» в части доходов, признаваемых в качестве доходов от реализации в соответствии с Главой 25 НК РФ.

8.1.3.2. Особенности налогового учета доходов от реализации

Доходы от реализации признаются в порядке, установленном статьей 271 НК РФ с учетом следующих особенностей:

Доходы от предоставления активов организации в аренду имущества определяются на основании данных об объемах и видах оказанных услуг. В случае выявления ошибок, допущенных в процессе объема предоставленных услуг, приведших к определению стоимости оказанных услуг в порядке, не соответствующем условиям заключенного договора, устранение таких ошибок изменяет величину доходов от реализации соответствующей услуги, учитываемых для целей налогообложения прибыли.

8.1.3.3.При осуществлении посреднических операций, в которых АО «Бизнес-Недвижимость» является принципалом (комитентом) датой получения дохода от реализации признается дата реализации принадлежащего комитенту (принципалу) имущества (имущественных прав), указанная в извещении комиссионера (агента) о реализации и (или) в отчете комиссионера (агента).

8.1.3.4. Доходы от посреднической деятельности. При осуществлении посреднических операций, в которых АО «Бизнес-Недвижимость» выступает агентом (комиссионером), доходы от реализации посреднических услуг признаются на дату подписания принципалом (комитентом) отчета комиссионера (агента).

8.1.3.5.Доходы от реализации имущества, переход права собственности на которые требует государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, признаются на дату передачи покупателю соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу о передаче такого имущества.

8.1.3.6. Доходы от выполнения (оказания) прочих работ (услуг). При реализации прочих работ (услуг), в отношении которых настоящей Учетной политикой специально не установлен порядок признания для целей налогообложения прибыли, доходы от реализации таких работ (услуг) признаются на дату подписания акта приемки-передачи

выполненных работ (оказанных услуг).

8.1.3.7.Датой возникновения доходов от реализации товаров, работ, услуг, имущественных прав признается дата перехода права собственности на товары, права на результаты выполненных работ, имущественные права, дата оказания услуг.

8.1.4. Внереализационные доходы

8.1.4.1.Общие вопросы признания внереализационных доходов

Внереализационные доходы признаются АО «Бизнес-Недвижимость» по методу начисления в соответствии с порядком, установленным статьей 271 НК РФ. В тех случаях, когда порядок признания отдельных видов внереализационных доходов в соответствии с правилами РСБУ соответствует порядку, установленному статьей 271 НК РФ, данные бухгалтерского учета на субсчетах счета 91 «Прочие доходы» используются без дополнительной обработки при определении налоговой базы по налогу на прибыль. В случаях, когда порядок признания доходов по правилам РСБУ отличен от порядка, установленного НК РФ, при расчете налоговой базы используются данные соответствующих налоговых регистров АО «Бизнес-Недвижимость», итоговые суммы которых входят в налоговый регистр «Регистр учета внереализационных доходов».

В соответствии со статьей 250 НК РФ в АО «Бизнес-Недвижимость» внереализационными доходами признаются доходы от:

- доходы от участия в уставных капиталах других компаний;
- суммы процентов, полученные за предоставление в пользование денежных средств компании (по договорам займа и иным долговым обязательствам, в т.ч. ценным бумагам);
- доходы в виде штрафов, пени и пр. за нарушение условий договорных или долговых обязательств;
- положительные курсовые разницы;
- доходы от безвозмездно полученных активов;
- доходы в виде стоимости имущества, полученного при демонтаже выводимых из эксплуатации ОС, выявленного в результате инвентаризации;
- суммы кредиторской задолженности, списанной в связи с истечением срока исковой давности;
- прочие доходы.

8.1.4.2.Особенности налогового учета внереализационных доходов

Внереализационные доходы признаются в порядке, установленном статьей 271 НК РФ. Внереализационные доходы, не поименованные в указанной статье НК РФ, признаются с учетом следующих особенностей:

- доходы в виде процентов (дисконта) по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги), срок действия которых приходится более чем на один отчетный период, признаются полученными и включаются в состав доходов на конец каждого месяца соответствующего отчетного периода, либо на дату прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) в случае прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) до истечения календарного месяца, на который приходится дата прекращения действия такого договора (погашения долгового обязательства); в случае, если договором займа или иным аналогичным договором (включая долговые обязательства, оформленные ценными бумагами) предусмотрено, что исполнение обязательства по такому договору зависит от стоимости (или иного значения) базового актива с начислением в период действия договора фиксированной процентной ставки, доходы, начисленные исходя из этой фиксированной ставки, признаются на последнее число каждого месяца соответствующего отчетного (налогового) периода, а доходы, фактически полученные исходя из сложившейся стоимости (или иного значения) базового актива, признаются на дату исполнения обязательства по этому договору;
- Доходы в виде штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных или долговых обязательств, а также в виде сумм

возмещения убытков (ущерба) признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания задолженности должником либо дата вступления в законную силу решения суда;

- доходы в виде дивидендов от долевого участия в деятельности других организаций признаются полученными и включаются в состав доходов на дату фактического поступления денежных средств;
- доходы в виде сумм кредиторской задолженности, подлежащей списанию в связи с истечением срока исковой давности, а также по иным основаниям признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата истечения срока исковой давности или дата наступления иных событий, служащих основанием для прекращения учета такой задолженности;
- доходы в виде страхового возмещения по договорам страхования признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания должником убытков (ущерба) либо дата вступления в законную силу решения суда; при этом сумма страхового возмещения, выплачиваемая в пользу АО «Бизнес-Недвижимость» (страхователь) в связи с утратой/гибелью застрахованного имущества, право собственности, на которое передается страховщику (в соответствии с п. 5 ст. 10 Закона РФ № 4015-1 от 27.11.1992 «Об организации страхового дела в РФ»), в целях налогообложения прибыли признается внереализационным доходом в части, превышающей доход от реализации такого имущества, определяемый в соответствии с настоящей Учетной политикой;
- доходы в виде излишков товарно-материальных ценностей и (или) прочего имущества, выявленных в результате инвентаризации признаются на дату утверждения председателем центральной инвентаризационной комиссии результатов проведенной инвентаризации; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК РФ;
- доходы в виде стоимости имущества, полученного при демонтаже или разборке выводимых из эксплуатации ОС, а также при ремонте ОС признаются на дату составления акта о демонтаже/выводе из эксплуатации; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК РФ;
- доходы в виде стоимости иного имущества, полученного безвозмездно, признаются на дату дата подписания акта приема-передачи такого имущества; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК РФ;
- доходы в виде положительных курсовых разниц, порядок учета которых приведен в разделе «Учет курсовых разниц» настоящей Учетной политики;

8.1.4.3. Стоимость имущества, полученного АО «Бизнес-Недвижимость» безвозмездно от организации, владеющей более 50% уставного капитала АО «Бизнес-Недвижимость» / от дочерней организации АО «Бизнес-Недвижимость», доля владения (АО «Бизнес-Недвижимость» - участник) которой составляет более 50%, не учитывается в качестве доходов в целях налогообложения прибыли при условии, если в течение одного года со дня его получения указанное имущество не передается третьим лицам.

8.1.4.4. Данные о доходах в виде прибылей прошлых лет, выявленных в отчетном году, не подлежащих отражению согласно правилам бухгалтерского учета в качестве внереализационных доходов, систематизируются по признаку «Дата документа» и учитываются в целях налогообложения в порядке, установленном настоящей Учетной политикой, в зависимости от вида полученного дохода.

8.1.4.5. Доходы, выявленные в текущем налоговом периоде, относящиеся к прошлым налоговым периодам, признаются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном разделом 17 «Исправление ошибок» настоящей Учетной политики для случаев выявления в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении

налоговой базы прошлых налоговых периодов.

8.1.5. Доходы, не учитываемые при налогообложении

8.1.5.1.Доходы, не учитываемые при формировании налоговой базы по налогу на прибыль, определяются в соответствии со статьей 251 НК РФ. В АО «Бизнес-Недвижимость» к таким доходам относятся, в частности, доходы:

- в виде положительной разницы, полученной при переоценке ценных бумаг по рыночной стоимости (пп.24 п.1);
- в виде сумм восстановленных резервов, формируемых в бухгалтерском учете, но не предусмотренные нормами Главы 25 НК РФ для формирования налогооблагаемой базы по налогу на прибыль;
- в виде капитальных вложений в форме неотделимых улучшений сданного в аренду имущества, произведенных арендатором (ссудополучателем) без возмещения их стоимости АО «Бизнес-Недвижимость» (пп.32 п.1 ст. 251, п. 8 ст. 250 НК РФ).

8.2. Налог на добавленную стоимость

8.2.1. Операции по реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, указанные в статье 146 НК РФ, признаются объектом налогообложения по НДС с учетом особенностей, предусмотренных Главой 21 НК РФ.

8.2.2. АО «Бизнес-Недвижимость» при определении налоговой базы по НДС не учитывает результаты операций, которые в соответствии со статьей 149 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения), а также операций, которые в соответствии с отдельными специальными нормами Главы 21 НК РФ, а также в соответствии со статьей 39 НК РФ не признаются реализацией.

8.2.3. Налоговая база по оказанию услуг по сдаче в аренду имущества определяется на основании объема потребленных услуг по действующим договорам аренды за налоговый период.

В случае выявления ошибок, допущенных в процессе расчета стоимости оказанных услуг, приведших к определению стоимости данных услуг, не соответствующим условиям заключенного договора, устранение таких ошибок изменяет величину налоговой базы по оказанию соответствующих услуг в порядке, установленном настоящей учетной политикой.

8.2.4. Безвозмездная передача товаров, выполнение работ, оказание услуг признается реализацией товаров, работ, услуг для целей налогообложения НДС (пп.1 п.1 ст. 146 НК РФ). При безвозмездной передаче для определения НДС налоговая база исчисляется на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг).

В целях определения налоговой базы стоимость безвозмездно переданных товаров (работ, услуг) исчисляется исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 105.3 НК РФ.

По сделке, заключенной между лицами, не являющимися взаимозависимыми, ценой сделки является цена, указанная сторонами сделки, и эта цена признается рыночной (п. 1 ст. 105.3 НК РФ). По сделке, заключенной между взаимозависимыми лицами цена, применённая в сделке, должна соответствовать рыночной цене (ст. 105.1, п. п. 2, 3 ст. 105.3 НК РФ).

Аналогичным образом определяется стоимость реализуемых товаров (работ, услуг), не имеющих стоимостной оценки.

8.2.5. В соответствии с положениями настоящей Учетной политики, устанавливающими порядок исправления ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, при обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в текущем налоговом (отчетном) периоде перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения). При этом:

- В случае достижения соглашения об изменении в сторону увеличения стоимости (без учета налога) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг),

переданных имущественных прав, в том числе из-за увеличения цены (тарифа) и (или) увеличения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, результаты такого пересмотра учитываются при определении налогоплательщиком налоговой базы по НДС за налоговый период, в котором были составлены документы, являющиеся основанием для выставления корректировочных счетов-фактур в соответствии с п. 10 ст. 172 НК РФ.

- В случаях достижения соглашения об изменении в сторону уменьшения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в том числе в случае уменьшения цен (тарифов) и (или) уменьшения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, налоговая база вследствие осуществления указанных операций пересмотру не подлежит. В данном случае разница между суммами налога, исчисленными исходя из стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав до и после такого уменьшения подлежит вычету в порядке, установленном настоящей Учетной политикой. Указанные вычеты применяются на основании корректировочных счетов- фактур при наличии договора, соглашения, иного первичного документа, подтверждающего согласие покупателя на изменение стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав. Данный порядок не подлежит применению в случаях, указанных в п. 17.2.16 настоящей Учетной политики.

8.2.6. При определении налоговой базы по операциям по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или условных денежных единицах, моментом определения которой является дата отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, стоимость отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, выраженная в иностранной валюте или условных денежных единицах в части, не оплаченной на момент отгрузки соответствующих товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

В целях определения налоговой базы, моментом определения которой является дата отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, суммы полученной предоплаты в счет соответствующей поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав принимаются:

- по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или условных денежных единицах - в размере фактически поступившей суммы в рублях;
- по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в иностранной валюте - по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав (п.3 ст.153 НК РФ)

При этом налоговая база при реализации товаров (работ, услуг), предусмотренных п. 1 ст. 164 НК РФ, в случае расчетов по таким операциям в иностранной валюте, определяется в рублях по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг).

При последующей оплате товаров (работ, услуг), имущественных прав налоговая база не корректируется. Разницы в сумме налога, возникающие у налогоплательщика-продавца при последующей оплате товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываются в составе внереализационных доходов в соответствии со ст. 250 НК РФ или в составе внереализационных расходов в соответствии со ст. 265 НК РФ (п.4 ст. 153 НК РФ).

Доход в виде процента (дисконта) по векселям и облигациям, полученным в счет оплаты за реализованные товары (работы, услуги), включается в налоговую базу в части,

превышающей размер процента, рассчитанного в соответствии со ставками рефинансирования ЦБ РФ. Сумма указанного дополнительного дохода определяется при его фактическом получении в виде денежных средств (других активов) при выбытии, погашении векселей и облигаций либо при получении купонного (процентного) дохода по указанным ценным бумагам.

8.2.7. При уступке АО «Бизнес-Недвижимость» (первоначальным кредитором) денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), или переходе указанного требования к другому лицу на основании закона, налоговая база определяется, как сумма превышения суммы дохода, полученного АО «Бизнес-Недвижимость» при уступке права требования, над размером денежного требования, права по которому уступлены.

При уступке АО «Бизнес-Недвижимость» (новым кредитором) приобретенного денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), операции, по реализации которых подлежат налогообложению, налоговая база определяется, как сумма превышения сумм дохода, полученного АО «Бизнес-Недвижимость» (новым кредитором) при последующей уступке требования или прекращении соответствующего обязательства, над суммой расходов на приобретение указанного требования.

8.2.8. Особенности определения налоговой ставки:

При реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав АО «Бизнес-Недвижимость», а также при передаче товаров (работ, услуг) на безвозмездной основе, налоговая ставка определяется в соответствии с п. 3 ст. 164 НК РФ.

9. Налоговый учет расходов

9.1. Налог на прибыль

9.1.1. Общие положения

Расходами АО «Бизнес-Недвижимость» в соответствии со статьей 252 НК РФ признаются все экономически обоснованные и документально подтвержденные затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода. Под документальным подтверждением понесенных АО «Бизнес-Недвижимость» расходов понимается оформление операций, связанных с возникновением (несением) расходов, первичными документами, составленными в соответствии с законодательством РФ, либо документами, оформленными в соответствии с обычаями делового оборота, применяемыми в иностранном государстве, на территории которого были произведены соответствующие расходы, или документами, косвенно подтверждающими произведенные расходы (в том числе таможенные декларации, приказы о командировке, проездные документы, отчеты о выполненной работе в соответствии с договором).

Расходы АО «Бизнес-Недвижимость» в целях налогообложения прибыли признаются по методу начисления в порядке, установленном статьей 272 НК РФ. Поскольку в соответствии с РСБУ расходы, связанные с производством и реализацией, признаются по методу начисления, то данные бухгалтерского учета используются без дополнительной обработки для налогового учета в тех случаях, когда порядок признания расходов в соответствии с РСБУ соответствует порядку, установленному НК РФ. Источником формирования данных о произведенных в периоде расходах в таких случаях являются данные бухгалтерского учета о расходах и затратах.

Данные о расходах и затратах, порядок признания которых по правилам РСБУ отличен от порядка, установленного НК РФ, извлекаются со счетов/субсчетов бухгалтерского учета, а также налоговых регистров АО «Бизнес-Недвижимость» и учитываются при расчете налоговой базы с учетом особенностей, предусмотренных положениями НК РФ и настоящей Учетной политикой.

Осуществленные АО «Бизнес-Недвижимость» расходы, которые в соответствии с НК РФ не подлежат принятию в качестве расходов в целях налогообложения прибыли, не

учитываются при расчете налоговой базы по налогу на прибыль.

9.1.2. Классификация расходов

9.1.2.1.

Расходы АО «Бизнес-Недвижимость» подразделяются на расходы, связанные с производством и реализацией, внереализационные расходы и расходы, не учитываемые в целях налогообложения. Расходы, связанные с производством и реализацией, осуществленные в течение месяца, подразделяются на прямые и косвенные в соответствии со статьей 318 НК РФ.

9.1.2.2.

Прямые расходы, связанными с производством и реализацией, оказанием услуг, осуществлением работ, включают в себя:

- стоимость материалов, комплектующих и полуфабрикатов, используемых при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- амортизационные отчисления по амортизируемому имуществу, используемому при выполнении работ, оказании услуг;
- Расходы на оплату труда персонала (без расходов на страхование), участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, включая любые начисления работникам в денежной и (или) натуральной формах;
- расходы на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование (все виды), начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда.

9.1.2.3.Данные о прямых расходах и затратах, осуществленных в течение периода (месяца), извлекаются с субсчетов счетов 20 и 44 (в части стоимости реализованных товаров) бухгалтерского учета, а также регистров налогового учета, и учитываются при расчете налоговой базы в соответствии со статьями 318, 319 и 320 НК РФ с учетом особенностей, предусмотренных настоящей Учетной политикой.

9.1.2.4.К косвенным расходам в разрезе видов деятельности АО «Бизнес-Недвижимость» относятся все остальные расходы отчетного (налогового) периода, которые подлежат списанию на счета 901 «Себестоимость», кроме не учитываемых в целях налогообложения, или учитываемых по определенным нормам и расчетам.

Косвенные расходы в полном размере уменьшают доходы от реализации соответствующего отчётного (налогового) периода.

9.1.3. Расходы, связанные с производством и реализацией

9.1.3.1. Прямые расходы, связанные с оказанием услуг по сдаче в аренду имущества.

В связи с тем, что услуги по сдаче в аренду имущества потребляются в момент оказания таких услуг, у АО «Бизнес-Недвижимость» не возникает незавершенного производства (далее - НЗП), определяемого в соответствии со статьей 319 НК РФ, в отношении деятельности по оказанию услуг по сдаче в аренду имущества. Ввиду отсутствия НЗП прямые расходы АО «Бизнес-Недвижимость», связанные с оказанием услуг, не распределяются на остатки НЗП, а признаются в периоде их возникновения.

9.1.4. Учет расходов, связанных с СМР

Учет расходов по СМР ведется аналогично бухгалтерскому учету.

9.1.5. Особенности учета отдельных видов расходов, связанных с производством и реализацией

9.1.5.1.Материальные расходы на приобретение работ/услуг.

В состав материальных расходов включаются расходы на приобретение:

- сырья и материалов;
- услуг производственного характера, выполняемых сторонними организациями.

Датой осуществления материальных расходов признается:

- дата передачи в производство сырья и материалов - в части сырья и

материалов, приходящихся на произведенные товары (работы, услуги)

- дата перехода права собственности на реализованные товары;
- дата подписания акта приемки-передачи услуг (работ) - для услуг (работ) производственного характера.

Если из предоставленных первичных документов (акты приемки-передачи работ/оказанных услуг) следует, что расходы относятся к прошлым налоговым периодам (независимо от даты составления документа), то такие расходы признаются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном настоящей Учетной политикой для случаев выявления в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы прошлых налоговых периодов.

При списании материально-производственных запасов (МПЗ) в производство и ином выбытии их оценка производится компанией:

- при партионном учете - по себестоимости каждой выбывающей единицы в пределах партии;
- в остальных случаях - по средней себестоимости (скользящая оценка), сложившейся в целом по организации.

Порядок формирования себестоимости МПЗ, включаемых в материальные расходы, в бухгалтерском и налоговом учете одинаковый.

Расходы на приобретение инструментов, приспособлений, инвентаря, спецодежды стоимостью не более 00 000 руб., независимо от срока полезного пользования учитываются в составе материальных расходов в полной сумме по мере ввода их в эксплуатацию. Спецодежда стоимостью более 100 000 руб. и имеющая нормативный срок службы более 12 месяцев в компании отсутствует.

Расходы на проведение модернизации оборудования, стоимость которого списана единовременно в состав материальных расходов при вводе в эксплуатацию, в налоговом учете подлежат единовременному включению в состав материальных расходов не зависимо от их суммы.

При передаче в производство МПЗ, полученных в результате демонтажа (ликвидации) основных средств или выявленных при инвентаризации, их стоимость, ранее включенная в состав внереализационных доходов, включается в состав материальных расходов единовременно в полном размере (абз. 2 п. 2 ст. 254 НК РФ).

9.1.5.2. Расходы в виде амортизации по объектам амортизируемого имущества.

К данным расходам относятся расходы в виде амортизации по объектам амортизируемого имущества, в том числе в виде амортизационных отчислений по затратам капитального характера, произведенным АО «Бизнес-Недвижимость» в отношении полученных в аренду (полученных в безвозмездное пользование) основных средств и не подлежащим возмещению арендодателем (ссудодателем), а также расходы АО «Бизнес-Недвижимость», выступающего в качестве арендодателя (ссудодателя), в виде амортизации неотделимых улучшений капитального характера, произведенных арендатором (ссудополучателем) в арендованное (полученное в безвозмездное пользование) имущество с согласия АО «Бизнес-Недвижимость», если стоимость произведенных улучшений подлежит возмещению арендатору (ссудополучателю).

Датой признания расходов в виде амортизационных отчислений является последний день текущего месяца отчетного (налогового) периода.

9.1.5.3.

Расходы на аренду. Датой признания расходов по аренде имущества признается последний день текущего месяца отчетного (налогового) периода. Расходы признаются на основе договора аренды (субаренды), акта приема-передачи арендованного имущества. Наличие ежемесячных актов оказанных услуг для целей налогообложения прибыли (документального подтверждения расходов) не требуется за исключением случаев, когда стороны договора отдельно согласовали, что факт оказания услуг (аренды) подтверждается составлением периодического акта сдачи - приемки оказанных услуг.

9.1.5.4.

Убытки от реализации амортизируемого имущества. Расчет суммы расходов текущего месяца по убыткам от реализации амортизируемого имущества осуществляется в порядке, установленном п. 3 ст. 268 НК РФ.

9.1.5.5. Нормируемые расходы. Расходы, вычет которых ограничен в соответствии со статьями 255 и 264 НК РФ, учитываются по РСБУ обособленно. Суммы расходов, не принимаемые для целей налогообложения (за исключением расходов на оплату суточных и расходов на нотариальные услуги), рассчитываются в регистрах налогового учета и учитываются (переносятся) на отдельных субсчетах бухгалтерского учета. Расходы на оплату суточных и расходы на нотариальные услуги в части, превышающей соответствующие нормативы, учитываются (отражаются) на отдельных субсчетах бухгалтерского учета непосредственно на этапе принятия к учету соответствующих расходов. Указанные суммы не учитываются при расчете налога на прибыль. Контроль за размером расходов осуществляется в отношении следующих видов расходов:

- Расходы на добровольное медицинское страхование работников;
- Отдельные виды расходов на рекламу;
- Представительские расходы;
- Расходы на оплату суточных (размер суточных определяется в соответствии с внутренними локальными актами АО «Бизнес-Недвижимость»);
- Расходы на нотариальные услуги.

9.1.5.6. Расходы на обучение

Расходы на обучение по основным и дополнительным профессиональным образовательным программам, профессиональную подготовку и переподготовку работников признаются в составе прочих расходов, связанным с производством и реализацией, в случаях и в порядке, предусмотренных п. 3 ст. 264 НК РФ.

В том же порядке признаются расходы АО «Бизнес-Недвижимость» на обучение физических лиц - не работников, заключивших с компанией договора, предусматривающие обязанность физического лица, не позднее трех месяцев после окончания обучения (профессиональной подготовки и переподготовки), заключить с АО «Бизнес-Недвижимость» трудовой договор и отработать не менее одного года (пп.2 п.3 ст.264 НК РФ). В случае если трудовой договор в указанные сроки не будет заключен, или будет расторгнут досрочно, расходы на обучение в полной сумме подлежат включению в состав внереализационных доходов отчетного (налогового) периода, в котором истек срок заключения трудового договора (в котором досрочно прекратил действие трудовой договор).

9.1.5.7. Расходы, связанные с амортизационными начислениями, расходы, связанные с приобретением прав на использование программ для ЭВМ и баз данных по договорам с правообладателями (по лицензионным соглашениям), не являющиеся НМА, подлежат отражению в соответствии с положениями настоящей Учетной политики.

9.1.5.8. Расходы на ГСМ.

Горюче-смазочные материалы (сокращенно - ГСМ) - нефтепродукты, к которым относят различные виды горючего и смазки, в основном в применении к автомобильному транспорту: топливо (бензин, дизельное топливо, сжиженный нефтяной газ, сжатый природный газ), смазочные материалы (моторные, трансмиссионные и специальные масла, пластичные смазки), специальные жидкости (тормозные и охлаждающие).

Стоимость всего количества ГСМ, потраченного за месяц, включается в расходы на последнее число месяца (Письмо Минфина от 30.01.2013 N 03-03-06/2/12).

Унифицированные формы первичной учетной документации по учету работ в автомобильном транспорте утверждены Постановлением Госкомстата России от 28 ноября 1997 г. N 78 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работы строительных машин и механизмов, работ в автомобильном транспорте" (далее - Постановление N 78).

В частности, Постановлением N 78 утверждены следующие формы путевых листов:

- путевой лист легкового автомобиля (форма N 3);
- путевой лист специального автомобиля (форма N 3-спец.);
- путевой лист легкового такси (форма N 4);
- путевой лист грузового автомобиля (форма N N 4-С, 4-П);
- путевой лист автобуса (форма N 6);
- путевой лист автобуса общего пользования (форма N 6 (спец)).

Обязательные реквизиты и порядок заполнения путевых листов утверждены Приказом Минтранса России от 18 сентября 2008 г. N 152 (далее - Приказ N 152). Путевой лист с заполненными обязательными реквизитами является одним из документов, подтверждающих расходы на приобретение горюче-смазочных материалов, о чем сказано в Письме Минфина России от 25 августа 2009 г. N 03-03-06/2/161.

В соответствии с п. 10 Приказа N 152 путевой лист оформляется на один день или срок, не превышающий одного месяца. Напомним, что Постановлением N 78 было установлено, что путевой лист действителен только на один день или смену и на более длительный срок он мог выдаваться только в случае командировки.

При определении обоснованности произведенных затрат на приобретение топлива для служебного автомобиля налогоплательщик вправе учитывать Методические рекомендации "Нормы расхода топлив и смазочных материалов на автомобильном транспорте", введенные в действие Распоряжением Минтранса от 14 марта 2008 г. N АМ-23-р.

Надбавки определены на основе значений среднемесячных, максимальных и минимальных температур воздуха, данных о средней продолжительности зимнего периода, обобщения опыта эксплуатации автомобильного транспорта в регионах - в соответствии с ГОСТ 16350-80 "Государственный стандарт Союза ССР. Климат СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей". В частности, для Москвы надбавка составляет 10 процентов.

Для легковых автомобилей нормативное значение расхода топлив рассчитывается по формуле:

$$Qн = 0,01 \times Hs \times S \times (1 + 0,01 \times D),$$

где Qн - нормативный расход топлив, л;

Hs - базовая норма расхода топлив на пробег автомобиля, л/100 км;

S - пробег автомобиля, км;

D - поправочный коэффициент (суммарная относительная надбавка или снижение) к норме, в %.

Расходы на приобретение ГСМ для собственных и арендованных автомобилей учитываются одинаково. Для учета стоимости ГСМ в налоговых расходах нужны документы, подтверждающие оба факта:

1) приобретение ГСМ. Перечень документов зависит от способа приобретения ГСМ:

Способ приобретения ГСМ	Документы, подтверждающие приобретение ГСМ
Наличный расчет	Чеки ККТ, авансовые отчеты водителей
Топливные карты	Отчет эмитента карты о количестве топлива, отпущенного за месяц

2) использование транспорта (далее - ТС) в служебных целях, а также расходование ГСМ. Здесь набор документов зависит от того, оснащено ли ТС электронной системой контроля (Письмо Минфина от 16.06.2011 N 03-03-06/1/354):

Наличие электронных систем контроля в ТС	Документы, подтверждающие	
	"служебный" пробег ТС	расходование ГСМ
Отсутствуют	Путевые листы, которые по вашему выбору можно составлять: - либо по унифицированной форме; - либо по форме, разработанной самостоятельно. Главное, чтобы в путевом листе были все обязательные реквизиты, утвержденные Минтрансом.	Бухгалтерская справка
Только система контроля расхода топлива		Распечатанные отчеты системы
Только система контроля пробега	Распечатанные отчеты системы, подписанные лицом, ответственным за эксплуатацию ТС	Бухгалтерская справка
Система контроля пробега и расхода топлива	Распечатанные отчеты системы, подписанные лицом, ответственным за эксплуатацию ТС	

9.1.6. Внереализационные расходы

9.1.6.1. Расходы по процентам.

Расходы по процентам учитываются в целях налогообложения прибыли в порядке, указанном в разделе «Учет кредитов и займов» настоящей Учетной политики.

9.1.6.2.Расходы в виде отрицательной курсовой разницы, возникающей от переоценки требований (обязательств), выраженных в иностранной валюте.

Выданные (полученные) авансы, выраженные в иностранной валюте, не подлежат переоценке.

9.1.6.3. Расходы в виде убытков прошлых лет, выявленных в отчетном году, не подлежащих отражению согласно правилам бухгалтерского учета в качестве внереализационных расходов, систематизируются по признаку «Дата документа» и учитываются в целях налогообложения в порядке, установленном настоящей Учетной политикой в зависимости от вида расхода.

9.1.6.4. Убытки в виде сумм безнадежных долгов, возникших вне связи с реализацией товаров, выполнением работ или оказанием услуг, полученные АО «Бизнес-Недвижимость» в отчетном (налоговом) периоде, учитываются непосредственно в состав внереализационных расходов при расчете налоговой базы по налогу на прибыль за соответствующий отчетный (налоговый) период.

9.2. Налог на добавленную стоимость

9.2.1. При передаче АО «Бизнес-Недвижимость» товаров (выполнении работ, оказании услуг) для собственных нужд, расходы на которые не принимаются к вычету (в том числе через амортизационные отчисления) при исчислении налога на прибыль организаций, стоимость таких товаров (работ, услуг) включается в состав налоговой базы по НДС в размере, определяемом как стоимость соответствующих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен реализации идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров (аналогичных работ, услуг), действовавших в предыдущем налоговом периоде, а при их отсутствии - исходя из рыночных цен с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога (пп.2 п.1 ст.146, п.1 ст. 159 НК РФ).

9.2.2. При выполнении АО «Бизнес-Недвижимость» строительно-монтажных работ для собственного потребления в состав налоговой базы включается стоимость указанных работ, исчисленная исходя из всех фактических расходов АО «Бизнес-

Недвижимость» на их выполнение (пп.3 п.1 ст. 146, п.2 ст. 159 НК РФ). При этом при применении данного пункта необходимо учесть, что если строительные работы осуществляются подрядной организацией на основе заключенных с АО «Бизнес-Недвижимость» договоров/контрактов, и, соответственно, созданное имущество подлежит приемке АО «Бизнес-Недвижимость» от подрядной организации и (или) подлежат приемке отдельные этапы выполненных работ, то расходы АО «Бизнес-Недвижимость», осуществленные по таким объектам, не образуют объект налогообложения по НДС в смысле, установленном пп. 3 п.1 ст. 146 НК РФ.

9.2.3. При приобретении услуг у иностранных лиц, не состоящих в российских налоговых органах в качестве налогоплательщиков, налоговая база определяется как полная стоимость таких услуг. НДС, подлежащий удержанию из доходов иностранного лица, рассчитывается по ставке 18/118 от стоимости услуг по договору. В случае указания в договоре цены без учета российских налогов и отдельно - НДС по российскому законодательству, налог подлежит удержанию из полной суммы договора, равной сумме величин цены без российского НДС и российского НДС.

9.2.4. При исполнении АО «Бизнес-Недвижимость» обязанностей налогового агента в порядке статьи 161 НК РФ сумма налога, подлежащая перечислению в бюджет, исчисляется и удерживается с доходов лиц, поименованных в статье 161 НК РФ, в момент перечисления АО «Бизнес-Недвижимость» этим лицам денежных средств за приобретаемые товары, работы, услуги, а также в рамках исполнения обязанностей участвующего в расчетах комиссионера (агента) независимо от того, является ли такое перечисление оплатой, предоплатой (авансом, задатком), либо суммами, подлежащими перечислению в качестве участвующего в расчетах комиссионера (агента). В указанных случаях сумма НДС, подлежащая перечислению в бюджет, пересчитывается в рубли по курсу, установленному ЦБ РФ на дату перечисления доходов лицам, поименованным в статье 161 НК, из которых осуществляется удержание соответствующего НДС вне зависимости от того, является ли такое перечисление оплатой, предоплатой (авансом, задатком), либо суммами, подлежащими перечислению в качестве участвующего в расчетах комиссионера (агента).

При применении данного подпункта следует иметь в виду следующее: налог, уплаченный в соответствии с данным подпунктом, подлежит принятию к вычету в том налоговом периоде, в котором выполняются все условия, необходимые для принятия уплаченного налога к вычету, установленные НК РФ, а именно: существует документальное подтверждение, что налог был уплачен в бюджет и товары (работы, услуги), имущественные права были приняты АО «Бизнес-Недвижимость» к учету. Указанный НДС подлежит принятию к вычету в размере фактически уплаченного НДС, приходящегося на стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав, принятых АО «Бизнес-Недвижимость» к учету.

В случаях, когда в соответствии с пп. 2 и 3 ст. 161 НК РФ АО «Бизнес-Недвижимость» признается налоговым агентом, при приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав АО «Бизнес-Недвижимость» формирует соответствующие счета-фактуры с заполнением всех необходимых реквизитов, предусмотренных пп. 5 (5.1) и 6 ст. 169 НК РФ.

9.2.5. В случаях изменения стоимости приобретенных АО «Бизнес-Недвижимость» товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону уменьшения вследствие уменьшения цены (тарифа) и (или) количества (объема) приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав, суммы НДС, предъявленные продавцами таких товаров (работ, услуг), имущественных прав, подлежат восстановлению в части, определяемой, как разница между суммами НДС, исчисленными исходя из стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав до и после такого уменьшения. Восстановление производится в налоговом периоде, на которых приходится наиболее ранняя из следующих дат:

- дата получения АО «Бизнес-Недвижимость» первичных документов на

изменение в сторону уменьшения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), полученных имущественных прав;

- дата получения АО «Бизнес-Недвижимость» корректировочного счета-фактуры, выставленного продавцом при изменении стоимости в сторону уменьшения.

9.2.6. В случае изменения стоимости приобретенных АО «Бизнес-Недвижимость» товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону увеличения вследствие увеличения цен (тарифов) и (или) увеличения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав вычету подлежит разница между суммами НДС, исчисленными исходя из стоимости таких товаров (работ, услуг), имущественных прав до и после такого увеличения. Вычеты, указанные в настоящем пункте, применяются на основании корректировочных счетов-фактур при наличии договора, соглашения, иного первичного документа, подтверждающего согласие АО «Бизнес-Недвижимость» на указанное в настоящем пункте изменение стоимости. Сумма НДС принимается к вычету в налоговом периоде, на который приходится наиболее ранняя из следующих дат:

- дата получения АО «Бизнес-Недвижимость» первичных документов на изменение в сторону увеличения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), полученных имущественных прав;
- дата получения АО «Бизнес-Недвижимость» корректировочного счета-фактуры, выставленного продавцом при изменении стоимости в сторону увеличения.

9.2.7. При приобретении товаров (работ, услуг) за наличный расчет в организациях розничной торговли, когда в соответствующих документах (накладных, актах, квитанциях и т.п.) сумма НДС выделена отдельной строкой и от поставщика не получен соответствующий счет-фактура, выделенная поставщиком сумма НДС отражается на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» и к вычету не принимается до момента получения соответствующего счета-фактуры. В случае неполучения или невозможности получить от поставщика товаров (работ, услуг) счета-фактуры сумма НДС подлежит списанию на счет 91 «Прочие доходы и расходы» в состав внереализационных расходов. Решение о списании НДС на счет 91 «Прочие доходы и расходы» принимается по результатам инвентаризации сумм, учтенных по счету 19 «НДС по приобретенным ценностям».

Данный порядок не подлежит применению в отношении сумм НДС, уплаченных по расходам на командировки (расходам по проезду к месту служебной командировки и обратно, включая расходы на пользование в поездах постельными принадлежностями, а также расходам на наем жилого помещения) и представительским расходам, учитываемым в целях налогообложения прибыли. Указанные суммы НДС при отсутствии соответствующих счетов-фактур подлежат вычету на основании документов, подтверждающих уплату таких сумм налога, в том числе и в случаях, если в соответствующих документах, содержащих указание на наличие НДС в составе приведенных в них сумм, такой НДС отдельно не выделен.

9.2.8. В случае использования товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, как в деятельности, облагаемой налогом, так и в деятельности, не облагаемой налогом, предъявленные суммы НДС принимаются к вычету либо учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются в отношении операций, подлежащих налогообложению (не подлежащих налогообложению), с учетом положений п. 9.2 «Налог на добавленную стоимость» настоящей Учетной политики. Указанная пропорция рассчитывается один раз по итогам налогового периода, в котором, согласно законодательству, применяется налоговый вычет. Сумма налога, принятого к вычету (включенного в стоимость имущества), при изменении в следующих налоговых периодах указанной пропорции не корректируется.

9.2.9. Суммы НДС, предъявленные в налоговом периоде поставщиками товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, используемых для осуществления необлагаемых (освобождаемых от

налогообложения) НДС операций, а также как облагаемых НДС, так и необлагаемых (освобождаемых от налогообложения) операций, подлежат вычету в полном объеме при условии, что в данном налоговом периоде доля расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению НДС, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав не превышает 5 процентов. В налоговых периодах, в которых указанная доля составляет более 5 процентов, суммы НДС, предъявленные в соответствующих налоговых периодах, подлежат принятию к вычету / включению в стоимость таких товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав.

9.2.10. Вычеты сумм налога, исчисленного АО «Бизнес-Недвижимость» по строительно-монтажным работам, выполненным собственными силами (хозяйственный способ) за соответствующий налоговый период, производятся на момент определения налоговой базы, установленный п. 10 ст. 167 НК РФ, то есть на последнее число соответствующего налогового периода.

9.2.11. Вычетам подлежат суммы НДС, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, приходящиеся на перечисленные суммы оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок таких товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи таких имущественных прав. Указанные вычеты производятся на основании счетов-фактур, выставленных продавцами при получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, документов, подтверждающих фактическое перечисление сумм таких сумм оплаты / частичной оплаты при наличии договора, предусматривающего перечисление указанных сумм.

9.2.12. Суммы налога, принятые к вычету по товарам (работам, услугам), в том числе по основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, а также принятые к вычету суммы налога, предъявленные АО «Бизнес-Недвижимость» при проведении подрядчиками капитального строительства объектов недвижимости (основных средств), при приобретении недвижимого имущества, начисленные АО «Бизнес-Недвижимость» при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления, подлежат восстановлению в случаях, предусмотренных статьей 170 НК РФ, а также п. 6 ст. 171 НК РФ.

9.2.13. Восстановление сумм налога, если иное не предусмотрено иными положениями раздела 9.2 настоящей Учетной политики, производится в том налоговом периоде, в котором товары (работы, услуги), в том числе основные средства и нематериальные активы, и имущественные права были переданы или начинают использоваться для осуществления операций, указанных в п. 2 ст. 170 НК РФ с учетом положений п. 9.2.14 настоящей Учетной политики.

9.2.14. Суммы налога, принятые АО «Бизнес-Недвижимость» к вычету в отношении приобретенных или построенных объектов ОС (за исключением ОС, которые полностью самортизированы или с момента ввода которых в эксплуатацию у АО «Бизнес-Недвижимость» прошло не менее 15 лет), являющихся недвижимым имуществом, подлежат восстановлению в порядке, установленном ст. 171.1 НК РФ с учетом особенностей, указанных в настоящем пункте. Данный порядок восстановления применяется к суммам НДС, предъявленным АО «Бизнес-Недвижимость» (либо уплаченным или исчисленным АО «Бизнес-Недвижимость») и принятым к вычету при осуществлении следующих операций:

а) при проведении подрядчиками капитального строительства объектов недвижимости, учитываемых как объекты ОС;

б) при приобретении недвижимого имущества;

в) при приобретении товаров (работ, услуг) для выполнения строительно-монтажных работ;

г) при выполнении налогоплательщиком строительно-монтажных работ для

собственного потребления.

При этом под операциями, приведенными в пп. в) и г) настоящего пункта понимаются операции, осуществляемые в процессе создания и (или) модернизации ОС, являющихся недвижимым имуществом.

Расчет доли, подлежащей применению в целях восстановления сумм НДС в соответствии со ст. 171.1 НК РФ, осуществляется в порядке, приведенном в п. 1.6.5 настоящей Учетной политики с применением показателей, сформированных за соответствующий календарный год. При этом сумма налога, подлежащая восстановлению, не включается в стоимость соответствующего имущества, а учитывается в составе прочих расходов в соответствии со статьей 264 НК РФ.

9.2.15.

Суммы налога, принятые к вычету на основании п. 12 ст. 171 НК РФ в связи с перечислением сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, подлежат восстановлению в следующем порядке:

Восстановление производится в размере, ранее принятом к вычету, том налоговом периоде, в котором выполнены все необходимые условия для принятия к вычету сумм НДС, предъявленных в адрес АО «Бизнес-Недвижимость» в связи с приобретением соответствующих товаров (работ, услуг), имущественных прав, либо в налоговом периоде, в котором произошло изменение условий либо расторжение соответствующего договора и возврат соответствующих сумм оплаты, частичной оплаты.

9.2.16.

Суммы Входного НДС, предъявленные в течение налогового периода, в котором доля расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операций, по реализации которых не подлежат налогообложению НДС, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав не превышает 5 процентов, принятые к вычету в порядке, установленном настоящей Учетной политикой, не подлежат последующему восстановлению.

10. Учет финансовых вложений

10.1. Особенности налогового учета операций с ценными бумагами

Прибыль (убыток) от операций реализации или иного выбытия ценных бумаг определяется как разница между доходами (выручкой) и расходами (ценой приобретения и затратами, связанными с приобретением и реализацией).

Доходы от операций по реализации или иного выбытия ценных бумаг (в том числе погашения или частичного погашения их номинальной стоимости) определяются исходя из цены реализации или иного выбытия ценной бумаги, а также суммы накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченной покупателем и суммы процентного (купонного) дохода, выплаченной эмитентом (векселедателем).

При этом в доход АО «Бизнес-Недвижимость» от реализации или иного выбытия ценных бумаг не включаются суммы процентного (купонного) дохода, ранее учтенные при налогообложении.

Доходы АО «Бизнес-Недвижимость» от операций по реализации или от иного выбытия ценных бумаг (в том числе от погашения), цена которых выражена в иностранной валюте, определяются по курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату перехода права собственности либо на дату фактического погашения или фактического получения налогоплательщиком сумм частичного погашения номинальной стоимости.

Расходы при реализации (или ином выбытии) ценных бумаг, определяются исходя из цены приобретения ценной бумаги (включая расходы на ее приобретение), затрат на ее реализацию, суммы накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченной продавцу ценной бумаги.

При этом в расход не включаются суммы накопленного процентного (купонного)

дохода, ранее учтенные при налогообложении.

При определении расходов при реализации или ином выбытии (в том числе при погашении или частичном погашении номинальной стоимости) ценных бумаг, цена приобретения которых выражена в иностранной валюте (включая расходы на их приобретение), такая цена определяется по официальному курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату принятия указанной ценной бумаги к учету с учетом положений п.10 ст. 272 НК РФ. Текущая переоценка ценных бумаг, цена которых выражена в иностранной валюте, не производится.

Ценные бумаги также признаются реализованными (приобретенными) в случае прекращения обязательств налогоплательщика передать (принять) соответствующие ценные бумаги зачетом встречных однородных требований.

10.2.Определение цены реализации (приобретения) ценных бумаг, принимаемой для целей налогообложения

При реализации или ином выбытии ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, в рамках сделок как признаваемых контролируемыми согласно разделу V.1 НК, так и не признаваемых контролируемыми, их стоимость определяется по стоимости единицы учета ценных бумаг с учетом положений пп. 9-14 ст. 280 НК РФ.

Доходы (расходы) по операциям с обращающимися ценными бумагами учитываются в общей налоговой базе в общеустановленном порядке.

При реализации или ином выбытии ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке, в рамках сделок как признаваемых контролируемыми согласно разделу V.1 НК РФ, так и не признаваемых контролируемыми, их стоимость определяется по стоимости единицы учета ценных бумаг с учетом положений пп. 16, 19 ст. 280 НК РФ. При этом в качестве расчетной цены ценной бумаги в части операций купли-продажи ценных бумаг, стороной по сделке в которых выступает лицо, признаваемое участником группы лиц в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принимается цена ценной бумаги, рассчитанная по правилам, предусмотренным пп. 5 - 19 Порядка определения расчетной цены ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, в целях 25 Главы НК РФ, утвержденного Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам № 10-66/пз-н от 09.11.2010 (далее - Порядок).

Расчетная цена необращающихся ценных бумаг определяется на дату договора, устанавливающего все существенные условия передачи ценной бумаги.

По ценным бумагам, не обращающимся на организованном рынке ценных бумаг, фактическая цена сделки принимается для целей налогообложения, если эта цена находится в интервале между минимальной и максимальной ценами, определенными исходя из расчетной цены ценной бумаги.

Минимальная цена ценной бумаги составляет 80 процентов от расчетной цены. Максимальная цена ценной бумаги составляет 120 процентов от расчетной цены.

В случае реализации (приобретения) ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, по цене ниже минимальной (выше максимальной) цены, при определении финансового результата для целей налогообложения принимается минимальная (максимальная) цена, определенная исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен.

АО «Бизнес-Недвижимость» определяет расчетную цену ценных бумаг, необращающихся на организованном рынке ценных бумаг, самостоятельно или с привлечением оценщика. При самостоятельном определении расчетной цены применяются способы, изложенные в п.5,1, 6-18 Порядка.

По ценным бумагам, обращающимся на организованном рынке ценных бумаг, фактическая цена сделки принимается для целей налогообложения, в случае если она находится между минимальной и максимальной ценами сделок (интервал цен) с указанной ценной бумагой, зарегистрированной организатором торговли на рынке ценных бумаг на дату совершения соответствующей сделки.

В случае реализации (приобретения) ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, по цене ниже минимальной (выше максимальной)

цена сделок на организованном рынке ценных бумаг при определении финансового результата принимается минимальная (максимальная) цена сделки на организованном рынке ценных бумаг.

Налоговая база по операциям с необращающимися ценными бумагами и необращающимися финансовыми инструментами срочных сделок определяется совокупно в порядке, установленном ст. 304 НК РФ, и отдельно от общей налоговой базы.

Налоговый учет ценных бумаг ведется посредством применения учетной системы «Аренда и управление недвижимостью для "1С: Управление производственным предприятием 8", редакция 1.3».

11. Налоговый учет резервов

Создание оценочных резервов и оценочных обязательств, определяемых в соответствии с п. «Резервы, условные обязательства и условные активы» Учетной политики для целей бухгалтерского учета, для целей налогового учета не признается.

Резервы, предусмотренные отдельными положениями НК РФ (по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию (ст.267 НК РФ), Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств (ст.260 НК РФ), Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, Резерв на выплату ежегодного вознаграждения за выслугу лет (ст.324.1 НК РФ) и т.д.) для целей налогового учета не создаются.

12. Учет кредитов и займов

12.1. По долговым обязательствам любого вида, возникшим в результате сделок, не признаваемых контролируемыми в рамках раздела V.1 НК РФ, доходом (расходом) признаются проценты, начисленные исходя из фактической ставки. По долговым обязательствам любого вида, возникшим в результате сделок, признаваемых в соответствии с НК РФ контролируемыми сделками, доходом (расходом) признается процент, исчисленный исходя из фактической ставки с учетом положений раздела V.1 НК РФ.

По долговому обязательству, возникшему в результате сделки, признаваемой контролируемой, одной из сторон которой является банк, процентный доход (расход) признается в рамках интервалов предельных значений процентных ставок, установленных пп. 1.2 ст. 269 НК РФ.

При этом в отношении долговых обязательств, по которым ставка является фиксированной и не изменяется в течение всего срока действия долгового обязательства, под ставкой рефинансирования ЦБ РФ понимается соответствующая ставка, действовавшая на дату привлечения денежных средств или иного имущества в виде долгового обязательства.

В отношении прочих долговых обязательств под ставкой рефинансирования ЦБ РФ понимается соответствующая ставка, действующая на дату признания доходов (расходов) в виде процентов в соответствии с главой 25 НК.

12.2. Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств, возникающих в связи с получением займов и кредитов, учитываются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой в отношении соответствующих видов расходов.

12.3. Расходы в виде процентов по долговым обязательствам, возникающим в рамках договоров, срок действия которых приходится более чем на один отчетный период, признаются осуществленными и включаются в состав расходов на конец каждого месяца соответствующего отчетного периода, либо на дату прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) в случае прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) до истечения календарного месяца, на который приходится дата прекращения действия такого договора (погашения долгового обязательства), с учетом особенностей, установленных настоящим разделом Учетной политики. В случае, если договором займа или иным аналогичным договором (включая долговые обязательства, оформленные ценными бумагами) предусмотрено, что исполнение обязательства по

такому договору зависит от стоимости (или иного значения) базового актива с начислением в период действия договора фиксированной процентной ставки, расходы, начисленные исходя из этой фиксированной ставки, признаются на последнее число каждого месяца соответствующего отчетного (налогового) периода, а расходы, фактически понесенные исходя из сложившейся стоимости (или иного значения) базового актива, признаются на дату исполнения обязательства по этому договору.

13. Учет недостач и потерь от порчи ценностей

13.1. Учет недостач и потерь от порчи материальных и иных ценностей ведется с использованием данных, отражаемых в бухгалтерском учете на счете 94 «Недостачи и потери от порчи ценностей».

13.2. Стоимость имущества (имущественных прав), подлежащая списанию в связи с недостачей вследствие кражи/хищения, учитывается в целях налогообложения прибыли в оценке, осуществленной по правилам бухгалтерского учета (за исключением имущества и имущественных прав, признаваемых амортизируемым имуществом в соответствии с настоящей Учетной политикой, стоимостью которых в указанных случаях признается остаточная стоимость соответствующего объекта амортизируемого имущества) в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится дата оформления уполномоченным органом государственной власти документа, подтверждающего факт отсутствия лиц, виновных в соответствующей недостаче. При отсутствии указанного документа стоимость имущества, подлежащая списанию в связи с недостачей в следствие кражи/хищения, не учитывается в качестве расходов в целях налогообложения прибыли.

В случае установления лица, виновного в недостаче/порче имущества, стоимость такого имущества в случае его списания учитывается в целях налогообложения в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания должником убытков (ущерба) либо дата вступления в законную силу решения суда.

Суммы, причитающиеся к получению от лиц, виновных в недостаче/порче имущества, в качестве возмещения убытков (ущерба), подлежат признанию в качестве внереализационных доходов.

13.3. В случаях выявления недостач и потерь материальных ценностей, возникших по прочим основаниям, стоимость имущества, подлежащего списанию, учитывается в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится дата списания соответствующего имущества.

13.4. В случаях если в соответствии с Учетной политикой для целей бухгалтерского учета стоимость частично испорченных материальных ценностей подлежит переоценке с последующим отражением суммы определенных потерь в качестве расходов, величина таких расходов не учитывается в целях налогообложения прибыли. При этом при последующем использовании таких частично испорченных материальных ценностей их стоимость учитывается в целях налогообложения прибыли без учета переоценки в порядке, установленном соответствующими разделами настоящей Учетной политики.

13.5. Суммы НДС, предъявленные поставщиками имущества при его приобретении, принятые к вычету в соответствии с положениями настоящей Учетной политики, в случаях списания стоимости такого имущества в связи с выявлением недостач/потерь, предусмотренных настоящим разделом 14 «Учет недостач и потерь от порчи ценностей», восстановлению не подлежат.

14. Учет курсовых разниц

14.1. В целях налогообложения прибыли в качестве курсовой разницы АО «Бизнес-Недвижимость» признается разница, возникающая от переоценки имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований (обязательств), стоимость которых выражена в иностранной валюте, за исключением авансов, выданных (полученных) в том числе по

валютным счетам в банках, проводимой в связи с изменением официального курса иностранной валюты к рублю РФ, установленного ЦБ РФ.

14.2. Отрицательной курсовой разницей в целях налогообложения прибыли АО «Бизнес-Недвижимость» признается курсовая разница, возникающая при уценке имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований, стоимость которых выражена в иностранной валюте, или при дооценке обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте обязательств.

14.3. Положительной курсовой разницей в целях налогообложения прибыли АО «Бизнес-Недвижимость» признается курсовая разница, возникающая при дооценке имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований, стоимость которых выражена в иностранной валюте, либо или при уценке обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

14.4. Положительные / отрицательные курсовые разницы в целях налогообложения прибыли отражаются в составе внереализационных доходов / расходов (соответственно) на дату прекращения соответствующих требований (обязательств), стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также на последнее число каждого календарного месяца.

14.5. Положения настоящего пункта применяются в случае, если дооценка или уценка, указанные в пп. 14.2 и 14.3 производится в связи с изменением официального курса иностранной валюты к рублю, установленного ЦБ РФ, либо с изменением курса иностранной валюты (условных денежных единиц) к рублю, установленного законом или соглашением сторон, если выраженная в этой иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимость требований (обязательств), подлежащих оплате в рублях, определяется по курсу, установленному законом или соглашением сторон соответственно.

14.6. Разницы, образующиеся при осуществлении АО «Бизнес-Недвижимость» операций купли-продажи иностранной валюты вследствие отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса ЦБ РФ, установленного на дату перехода права собственности на реализуемую (приобретаемую) иностранную валюту, в целях налогообложения прибыли учитывается в качестве внереализационных доходов/расходов на дату перехода права собственности на реализуемую (приобретаемую) иностранную валюту.

15. Расчет налоговой базы и уплата налога

15.1. Налог на прибыль организаций

При расчете налоговой базы по налогу на прибыль АО «Бизнес-Недвижимость» определяет прибыль как разницу между полученными в отчетном периоде доходами и осуществленными расходами.

При расчете и составлении налоговой декларации по налогу на прибыль определяется разница между данными бухгалтерского и налогового учета с составлением регистра «Постоянные и временные разницы» (ежеквартально).

15.2. Налог на добавленную стоимость

НДС исчисляется и уплачивается централизованно по месту постановки на учет АО «Бизнес-Недвижимость» в качестве налогоплательщика. Уплата налога осуществляется равными долями не позднее 25-го числа каждого из трех месяцев, следующих за истекшим налоговым периодом.

15.3. Налог на имущество

Налог на имущество исчисляется и уплачивается в соответствии с положениями Главы 30 НК РФ и принятыми в соответствии с ней законами субъектов Российской Федерации.

Налоговая база определяется как среднегодовая (средняя) стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, и учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

утвержденного в Учетной политике АО «Бизнес-Недвижимость» для целей бухгалтерского учета. При этом в случае, если остаточная стоимость имущества включает в себя денежную оценку предстоящих в будущем затрат, связанных с данным имуществом, остаточная стоимость указанного имущества для целей определения налоговой базы определяется без учета таких затрат. Результаты обесценения, определенные по правилам бухгалтерского учета, не учитываются при определении налоговой базы.

В случае, если для отдельных объектов основных средств начисление амортизации не предусмотрено, стоимость таких объектов для целей определения налоговой базы определяется как разница между их первоначальной стоимостью и величиной износа, исчисляемой по установленным нормам амортизационных отчислений для целей бухгалтерского учета в конце каждого налогового (отчетного) периода.

Налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 01 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 НК РФ. При этом указанные объекты должны быть включены в перечень, утверждаемый органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В случае, если объект недвижимого имущества образован в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего законодательству РФ действия с объектами недвижимого имущества, включенными в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, указанный вновь образованный объект недвижимого имущества при условии соответствия его критериям, предусмотренным ст. 378.2 НК РФ, до включения его в перечень подлежит налогообложению по кадастровой стоимости, определенной на дату постановки такого объекта на государственный кадастровый учет.

Изменение кадастровой стоимости объектов налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в таком и предыдущих налоговых периодах, за исключением следующих случаев:

- если изменение кадастровой стоимости объектов налогообложения произошло вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим государственный кадастровый учет; при ведении государственного кадастра недвижимости, такое изменение учитывается при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором была допущена такая техническая ошибка;
- если изменение кадастровой стоимости произведено по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

В случае возникновения (прекращения) у АО «Бизнес-Недвижимость» в течение налогового (отчетного) периода права собственности на объекты недвижимого имущества, указанные в ст. 378.2 НК РФ, исчисление суммы налога (сумм авансовых платежей по налогу) в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляется с учетом коэффициента, определяемого как отношение количества полных месяцев, в течение которых данные объекты недвижимого имущества находились в собственности АО «Бизнес-Недвижимость», к количеству месяцев в налоговом (отчетном) периоде.

Если кадастровая стоимость установлена в целом для всего здания, в котором расположено нежилое помещение, являющееся объектом обложения налогом на имущество организаций, и при этом кадастровая стоимость данного помещения не определена, то последняя исчисляется как доля кадастровой стоимости здания, пропорциональная доле площади данного помещения в общей площади здания.

Налоговая база исчисляется отдельно:

- по имуществу, находящемуся в административно-территориальных единицах г. Москвы, Московской области;
- по имуществу, в отношении которого, налоговая база определяется, как его кадастровая стоимость.

При определении суммы налога, подлежащей уплате в бюджет, используются ставки налога, установленные соответствующим законом субъекта Российской Федерации. В случае если такой закон не принят, используется максимальная ставка, установленная НК РФ.

Исчисление налога на имущество, а также формирование налоговых деклараций по имуществу, АО «Бизнес-Недвижимость» производится Руководителем по налоговому учету. Уплата налога и представление налоговых деклараций осуществляется в региональные налоговые органы с учетом требований, предъявляемых к процедуре сдачи налоговой отчетности.

15.4. Транспортный налог

Транспортный налог исчисляется и уплачивается в соответствии с положениями Главы 28 НК РФ и соответствующих законов Субъектов Российской Федерации.

Исчисление транспортного налога, а также формирование налоговых деклараций в отношении транспортных средств, состоящих/поставленных на учет в соответствии с законодательством РФ, производится Руководителем по налоговому учету. Представление налоговых деклараций осуществляется Руководителем по налоговому учету в региональные налоговые органы по месту постановки на учет транспортных средств, с учетом требований, предъявляемых к процедуре сдачи налоговых деклараций.

15.5. Налог на доходы физических лиц

Налог на доходы физических лиц исчисляется и уплачивается в соответствии с положениями Главы 23 НК РФ.

Исчисление, удержание и перечисление налога на доходы физических лиц осуществляется подразделениями, подчиняющимися Главному бухгалтеру АО «Бизнес-Недвижимость».

По окончании года на каждого человека, получившего доход в организации, составляется справка о доходах по форме № 2-НДФЛ.

АО «Бизнес-Недвижимость» представляет в налоговый орган по месту учета в качестве налогоплательщика все налоговые декларации (расчеты), которые обязано представлять в соответствии с НК РФ, по установленным форматам в электронном виде.

Ежеквартальные расчеты сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом, по форме 6-НДФЛ организация представляет в следующем порядке:

- в налоговый орган по месту своего учета в отношении только тех физических лиц, источником выплаты для которых оно является;
- в отношении работников обособленных подразделений в налоговый орган по месту учета таких обособленных подразделений;
- в отношении физических лиц, получивших доходы по договорам гражданско-правового характера обособленных подразделений, в налоговый орган по месту учета обособленных подразделений.

15.6. Госпошлина

Государственная пошлина исчисляется и уплачивается на основании положений, установленных Главой 25.3 НК РФ.

15.7. Страховые взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования

Страховые взносы в государственные внебюджетные фонды исчисляются и уплачиваются в соответствии с Федеральными законами от 24.07.2009 № 212-ФЗ, от 24.07.2009 № 213-ФЗ, от 24.07.1998 № 125-ФЗ.

В базу для начисления страховых взносов включаются выплаты физическим лицам независимо от отнесения их на расходы, уменьшающие налогооблагаемую базу по налогу на прибыль, в рамках существующих трудовых отношений.

АО «Бизнес-Недвижимость» представляет в контролирующие органы в качестве плательщика страховых взносов все расчеты, которые обязано представлять в соответствии с установленным законодательством, по установленным форматам в электронном виде.

16. Исправление ошибок

16.1. При обнаружении в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы по налогу на прибыль, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, подлежит применению следующий порядок перерасчета налоговой базы:

а) если результатом таких ошибок стало занижение налоговой базы и суммы налога в прошлых налоговых (отчетных) периодах, то перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения);

б) если такие ошибки (искажения) привели к излишней уплате налога за прошлые налоговые (отчетные) периоды, то перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за налоговый (отчетный) период, в котором выявлены ошибки (искажения).

Методологические принципы практического применения данной нормы в АО «Бизнес-Недвижимость» в части налога на прибыль реализуются на основе обеспечения аналитического учета обнаруженных в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в разрезе доходов и расходов по отдельным налоговым периодам (годам).

Если сальдо выявленных ошибок (искажений) на конец налогового периода, в котором выявлены данные ошибки (искажения) по отдельным налоговым периодам, к которым относятся выявленные ошибки (искажения), привели к недоплате налога в налоговых периодах, к которым относятся данные ошибки (искажения), то такие ошибки (искажения) не учитываются в текущем налоговом периоде, а подлежат корректировке налоговых обязательств Компании за периоды, к которым относятся данные ошибки (искажения).

Если сальдо выявленных ошибок (искажений) на конец налогового периода, в котором выявлены данные ошибки (искажения) по отдельным налоговым периодам, к которым относятся выявленные ошибки (искажения), привели к переплате налога в налоговых периодах, к которым относятся данные ошибки (искажения), то такие ошибки (искажения) учитываются в текущем налоговом периоде.

В целях настоящего пункта АО «Бизнес-Недвижимость» не учитывает ошибки (искажения), приведшие к излишней уплате налога за налоговые периоды, являющиеся более ранними по времени нежели три истекших налоговых периода, предшествующих налоговому периоду, в котором были выявлены указанные ошибки (искажения).

16.2. При обнаружении в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость и / или налогу на имущество организаций, относящихся к прошлым налоговым периодам, перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения).

16.3. В целях налогообложения налогом на имущество организаций объекты, принятые к бухгалтерскому учету в текущем отчетном (налоговом) периоде в качестве

основных средств, фактический период ввода в эксплуатацию которых по правилам бухгалтерского учета относится к предыдущим отчетным (налоговым) периодам, пересмотр налоговой базы и формирование уточненных налоговых деклараций по налогу на имущество осуществляется за периоды, начиная с периода, в котором такие объекты были фактически введены в эксплуатацию, на основании данных, отраженных в бухгалтерской справке (дата фактического ввода в эксплуатацию, первоначальная стоимость ОС, величина начисленной амортизации).

17. Первичные учетные документы, правила документооборота

17.1. Налог на прибыль организаций

В целях настоящей Учетной политики под первичными учетными документами понимаются первичные учетные документы, оформленные в соответствии с порядком, установленным Учетной политикой АО «Бизнес-Недвижимость» для целей бухгалтерского учета.

17.2. Налог на добавленную стоимость

17.2.1. АО «Бизнес-Недвижимость» ведет книгу покупок и книгу продаж в электронном виде.

17.2.2. По итогам каждого налогового периода составляется декларация по НДС на основании данных книг продаж и книг покупок, в том числе дополнительные листы к ним. Книга продаж и книга покупок, в том числе дополнительные листы к ним, составленные в электронном виде, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица при их передаче в налоговый орган в случаях, предусмотренных НК РФ.

17.2.3. АО «Бизнес-Недвижимость» ведет Журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур в случаях, установленных п. 3.1 ст. 169 НК РФ, в электронном виде в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством РФ. Журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур, составленные в электронном виде, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица при их передаче в налоговый орган в случаях, предусмотренных НК РФ.

17.2.4. В книге продаж регистрируются составленные и (или) выставленные счета-фактуры (в том числе корректировочные) во всех случаях, когда возникает обязанность по исчислению НДС в соответствии с НК РФ.

При осуществлении АО «Бизнес-Недвижимость» операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) в соответствии со статьей 149 НК РФ, а также операций по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав лицам, не являющимся налогоплательщиками НДС, и налогоплательщикам, освобожденным от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой налога, по письменному согласию с соответствующими покупателями/заказчиками, счета-фактуры не составляются.

Счета-фактуры нумеруются в порядке возрастания номеров начиная с начала календарного года.

17.2.5. При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) после окончания налогового периода, в котором такой счет-фактура был зарегистрирован в книге продаж, оформляется дополнительный лист книги продаж за налоговый период, в котором был зарегистрирован этот счет-фактура. При заполнении дополнительного листа книги продаж производится запись по счету-фактуре до внесения в него исправлений, подлежащая аннулированию, и в следующей строке осуществляется регистрация счета-фактуры с внесенными в него исправлениями. При этом налоговый период, за который должен быть осуществлен перерасчет налоговой базы в связи с обнаружением обозначенных в настоящем пункте ошибок, определяется с учетом положений 8.2.6 настоящей Учетной политики. При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) до окончания налогового периода, в котором такой счет-фактура был

зарегистрирован в книге продаж, аннулирование записей по ошибочному счету-фактуре осуществляется посредством отражения показателей ошибочного счета-фактуры в книге продаж с отрицательным значением с одновременным (следующей строкой) включением в книгу продаж счета-фактуры с внесенными в него исправлениями.

17.2.6. При обнаружении в текущем налоговом периоде факта отсутствия регистрации счетов-фактур, в том числе корректировочных в сторону увеличения в книге продаж за истекший налоговый период, в котором данные счета-фактуры должны были быть зарегистрированы в книге продаж в соответствии с Правилами, установленными Правительством РФ, такие счета-фактуры регистрируются в дополнительном листе книги продаж, указанного налогового периода. Корректировочные в сторону уменьшения регистрируются книге покупок текущего периода.

17.2.7. Полученный от поставщика счет-фактура (в том числе корректировочный), составленный с нарушениями требований НК, и (или) содержащий ошибки, не позволяющие идентифицировать продавца, покупателя товаров (работ, услуг), имущественных прав, наименование товаров (работ, услуг), имущественных прав, их стоимость, а также налоговую ставку и сумму налога, предъявленную покупателю, в книге покупок и Журнале учета полученных счетов-фактур не регистрируется.

17.2.8. При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) поставщика, который уже был зарегистрирован в книге покупок за истекший налоговый период, оформляется дополнительный лист книги покупок за соответствующий налоговый период, в котором был зарегистрирован этот счет-фактура, что подтверждает его аннулирование. Исправленный счет-фактура (исправленный корректировочный счет-фактура) регистрируется в дополнительном листе книги покупок за налоговый период, в котором был зарегистрирован счет-фактура (корректировочный счет-фактура) до внесения в него исправлений.

При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) поставщика, который уже был зарегистрирован в книге покупок за текущий налоговый период, аннулирование записей по таким счетам-фактурам и регистрация исправленных счетов-фактур (в том числе корректировочных) осуществляется в книге покупок за текущий налоговый период. При этом аннулирование записей счетов-фактур осуществляется посредством отражения соответствующих показателей с отрицательным значением.

При получении от продавца счета-фактуры (корректировочного счета-фактуры) в электронном виде с исправленными реквизитами до того, как был получен соответствующий счет-фактура (корректировочный счет-фактура) до внесения в него исправлений, такой исправленный счет-фактура (исправленный корректировочный счет-фактура) регистрируется в книге покупок. При этом соответствующий счет-фактура (корректировочный счет-фактура) до внесения в него исправлений в книге покупок не регистрируется.

17.2.9. В случае если счета-фактуры по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам поступают в налоговых периодах, следующих за периодом, в котором были приняты к учету эти товары (работы, услуги), указанные счета-фактуры регистрируются в книге покупок в том налоговом периоде, в котором фактически были получены соответствующие счета-фактуры. В случае если корректировочные счета-фактуры, выставленные продавцами в связи с пересмотром в сторону увеличения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав, поступают в налоговых периодах, следующих за периодом, в котором был осуществлен указанный пересмотр (результаты указанного пересмотра приняты к учету), указанные корректировочные счета-фактуры регистрируются в книге покупок в том налоговом периоде, в котором фактически были получены соответствующие корректировочные счета-фактуры. При применении положений настоящего пункта необходимо учитывать, что АО «Бизнес-Недвижимость» использует право, установленное п. 1.1 ст. 172 НК РФ в части принятия к вычету сумм НДС по счетам-фактурам, выставленным поставщиками в

связи с приобретением АО «Бизнес-Недвижимость» товаров (работ, услуг), имущественных прав, полученным АО «Бизнес-Недвижимость» после завершения налогового периода, в котором эти товары (работы, услуги), имущественные права приняты АО «Бизнес-Недвижимость» на учет, но до установленного ст. 174 НК РФ срока представления налоговой декларации за указанный налоговый период.

Налоговые вычеты, предусмотренные п. 2 ст. 171 НК РФ, могут быть заявлены АО «Бизнес-Недвижимость» в налоговых периодах в пределах трех лет после принятия АО «Бизнес-Недвижимость» на учет приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав.

17.2.10. При выявлении в текущем налоговом периоде факта отсутствия регистрации в книге покупок счетов-фактур (в том числе корректировочных), полученных в истекших налоговых периодах, АО «Бизнес-Недвижимость» осуществляет их регистрацию в книге покупок за налоговый период, в котором был установлен факт отсутствия регистрации таких счетов-фактур, с учетом особенностей, установленных 17.2.9 настоящей Учетной политики.

17.2.11. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав для осуществления операций, подлежащих налогообложению, счета-фактуры регистрируются в книге покупок с соответствующим применением вычета при условии принятия указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав к учету, при наличии счета-фактуры (либо иных документов в случаях, предусмотренных Главой 21 НК РФ) и первичных документов.

При перечислении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, счета-фактуры регистрируются в книге покупок при соблюдении условий, перечисленных в п. 9.2.12 настоящей Учетной политики.

17.2.12. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав, в отношении которых у АО «Бизнес-Недвижимость» имеется уверенность в том, что указанные товары (работы, услуги), имущественные права не будут использованы для осуществления операций, облагаемых НДС, полученные от поставщиков счета- фактуры по таким товарам (работам, услугам), имущественным правам в книгу покупок не вносятся. Указанный порядок не подлежит применению в случаях, если по результатам налогового периода, в котором поставщиками были предъявлены соответствующие суммы НДС, доля расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению НДС, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию не превышает 5 процентов. В данном случае счета-фактуры регистрируются в книге покупок в общем порядке.

17.2.13. В книге покупок подлежат регистрации только те счета-фактуры, которые относятся к товарам (работам, услугам), имущественным правам, приобретенным для использования в облагаемых налогом операциях. В случае если по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам от поставщика был получен один (общий) счет-фактура, но при этом известно, что часть указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав не будет использована для облагаемых налогом операций, данный счет-фактура подлежит регистрации в книге покупок на сумму налога, рассчитанную в соответствии с указанной пропорцией (с учетом положений п. 9.2.9 и п. 16.2.12 настоящей Учетной политики).

17.2.14. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав, которые будут использованы как для облагаемых, так и для необлагаемых налогом (освобожденных от налогообложения) операций, счет-фактура поставщика регистрируется в книге покупок того налогового периода, в котором выполнены условия для применения налогового вычета. При этом графы книги покупок, отведенные для отражения стоимости покупок и предъявленного поставщиками налога, заполняются на основании данных Регистра «Распределение НДС, предъявленного продавцами товаров (работ, услуг),

имущественных прав» (с учетом положений п. 8.2.9 настоящей Учетной политики).

17.2.15. Счета-фактуры на оказанные услуги (выполненные работы, отгруженные товары, переданные имущественные права) покупателям выставляются АО «Бизнес-Недвижимость». В целях нумерации счетов-фактур (в том числе корректировочных), выставляемых в системе «Аренда и управление недвижимостью» для "1С: Управление производственным предприятием 8", редакция 1.3», они имеют сквозную нумерацию в порядке возрастания с начала года по АО «Бизнес-Недвижимость».

17.2.16. Пересмотр стоимости услуг, оказанных в рамках заключенных договоров, в случаях выявления ошибок, обусловленных применением расценок, отличных от установленных соответствующими договорами, а также искажением данных учетных систем об объеме потребленных услуг, не рассматривается АО «Бизнес-Недвижимость» в качестве основания для выставления корректировочных счетов-фактур. В указанных случаях АО «Бизнес-Недвижимость» вносит исправления в счета-фактуры, выставленные за период, в котором были оказаны услуги, стоимость которых подлежит пересмотру по основаниям, указанным в настоящем пункте.

17.2.17. Учет выставленных счетов-фактур

17.2.17.1. Выставляемые счета-фактуры (в том числе корректировочные) подписываются Генеральным директором и Главным бухгалтером либо иными должностными лицами. Круг лиц, уполномоченных подписывать счета-фактуры (в том числе корректировочные), определяется доверенностями или приказом АО «Бизнес-Недвижимость». Книга покупок, книга продаж, журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур подписываются Генеральным директором АО «Бизнес-Недвижимость» или иным должностным лицом, уполномоченным на это доверенностями или приказом АО «Бизнес-Недвижимость».

17.2.17.2. Счета-фактуры составляются в АО «Бизнес-Недвижимость» одновременно с предъявлением покупателям (заказчикам) платежно-расчетных документов (счетов на оплату товаров (работ, услуг), имущественных прав, но не позднее пяти дней с момента отгрузки товаров, выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав). Выставление покупателям (заказчикам) корректировочных счетов-фактур осуществляется не позднее пяти дней со дня составления документов, указанных в п. 10 ст. 172 НК РФ.

17.2.17.3. При получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав АО «Бизнес-Недвижимость» выставляет соответствующие счета-фактуры не позднее пяти дней, считая со дня получения суммы такой оплаты, частичной оплаты.

17.2.18. Учет полученных счетов-фактур

17.2.18.1.

При получении счета-фактуры (в том числе корректировочного) от поставщика соответствующие должностные лица АО «Бизнес-Недвижимость» обязаны проверить документ на предмет соответствия требованиям, установленным статьей 169 НК РФ, а именно:

- полноту и правильность обязательных реквизитов счета-фактуры (п. 5, 5.1, 5.2 и 6 ст. 169 НК РФ);
- отсутствие расхождений с данными товаросопроводительных документов и (или) документов на перечисление предоплаты (частичной предоплаты);
- отсутствие выявляемых арифметических ошибок в расчете суммы налога.

17.2.18.2. В случае если полученный от поставщика счет-фактура (в том числе корректировочный) не соответствует требованиям НК РФ, необходимо истребовать от поставщика счет-фактуру (в том числе корректировочный), соответствующий указанным требованиям.

17.2.18.3. Полученные от поставщиков счета-фактуры подлежат регистрации в книге покупок и журнале учета полученных счетов-фактур в порядке, указанном в разделе 17.2 настоящей Учетной политики.

Суммы НДС принимаются к вычету по полученным от поставщиков УПД (универсальный передаточный документ) и подлежат регистрации в книге покупок и журнале учета полученных счетов-фактур в порядке, указанном в разделе 17.2 настоящей Учетной политики (Письмо ФНС России от 21.10.2013 № ММВ-20-3/96@).

Полученные от поставщиков корректировочные счета-фактуры подлежат регистрации в книге покупок и книге продаж в следующем порядке:

- в случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону уменьшения корректировочный счет-фактура регистрируется в книге продаж налогового периода, на который приходится наиболее ранняя из следующих дат: дата получения АО «Бизнес-Недвижимость» первичных документов на изменение в сторону уменьшения стоимости приобретенных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), полученных имущественных прав, либо дата получения АО «Бизнес-Недвижимость» корректировочного счета-фактуры, выставленного продавцом при изменении в сторону уменьшения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав;
- в случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону увеличения корректировочный счет- фактура регистрируется в книге покупок налогового периода, в котором такой корректировочный счет-фактура был получен от поставщика (с учетом положений п. 17.2.9 настоящей Учетной политики).

Акционерное общество «Бизнес-Недвижимость»

наименование организации

	номер документа	дата
ПРИКАЗ	07-10/88	30.12.2016

О внесении изменений и дополнений в Учетную политику для целей налогообложения, утвержденную приказом от 25.12.2015 № 07-10/77 «Об утверждении Учетной политики для целей налогообложения»

Руководствуясь нормами Налогового Кодекса Российской Федерации, Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», иными положениями и нормами, регламентирующими порядок ведения налогового учета в РФ, налогообложения и отчетности, в целях обеспечения достоверной информацией внутренних и внешних пользователей, контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты в бюджет Обществом налогов

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести следующие изменения и дополнения в Учетную политику для целей налогообложения, утвержденную приказом от 25.12.2015 № 07-10/77 «Об утверждении Учетной политики для целей налогообложения»:

1.1. Дополнить раздел 1.1. Учетной политики для целей налогообложения п. 1.1.9. следующего содержания:

«Настоящая Учетная политика для целей налогообложения применяется с 2016 года во все последующие налоговые периоды с внесением в неё в установленном порядке необходимых изменений и дополнений.";

1.2. Дополнить Учетную политику для целей налогообложения п. 1.9. следующего содержания:

«1.9. Страховые взносы

В соответствии с пп. 2 п. 3.4 ст. 23, п. 4 ст. 431 НК РФ учет сумм начисленных выплат и иных вознаграждений, а также относящихся к ним сумм страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, на обязательное медицинское страхование, по каждому физическому лицу, в пользу которого осуществлялись выплаты и в отношении которого организация выступает плательщиком, ведется в регистрах учета, форма которых приведена в Приложении № 4 к учетной политике.

В соответствии с пп. 17 п. 2 ст. 17 Федерального закона от 24.07.1998 № 125-ФЗ учет начислений и перечислений страховых взносов, а также производимых страховых выплат по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний ведется в карточках учета, форма которых приведена в Приложении № 4 к учетной политике.»;

1.3. Изложить п. 3.1.8.3. Учетной политики для целей налогообложения в следующей редакции:

«По вновь вводимым основным средствам с 1 января 2017 года компании определяет сроки амортизации, код и амортизационную группу в налоговом учете исходя из классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. № 1 с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РФ от 07.07.2016 N 640.

В отношении основных средств, введенных в эксплуатацию до 1 января 2017 года, применяется срок полезного использования, а значит амортизационная группа, определенные на дату принятия к налоговому учету амортизируемого имущества.

В отношении основных средств, введенных в эксплуатацию до 1 января 2017 года, по состояние на 01.01.2017 г. присваивается код исходя из классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. № 1 с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РФ от 07.07.2016 N 640.»;

1.4. Дополнить пункт 9.1.5.6. Учетной политики для целей налогообложения абз. 3 следующего содержания:

«В соответствии с п. 3 ст. 1 Закона от 3 июля 2016 г. № 251-ФЗ подлежит включению в составе прочих расходов стоимость независимой оценки сотрудников на соответствие профессиональным стандартам »;

1.5. Дополнить п. 15.1. Учетной политики для целей налогообложения абз. 2 следующего содержания:

«Налог на прибыль в федеральный бюджет исчисляется и платится по ставке 3 процента, по ставке 17 процентов — в бюджет субъекта РФ.»

1.6. Изложить абз. 1 п. 15.7. Учетной политики для целей налогообложения в следующей редакции:

«Страховые взносы исчисляются и уплачиваются в соответствии с Федеральными законами от 24.07.1998 № 125-ФЗ, от 3 июля 2016 г. № 250-ФЗ, главой 34 части второй и частью первой НК РФ, Постановлением Правительства РФ от 01.12.2005 N 713»;

2. С учетом вышеприведенных изменений и дополнений признать действующей с 01.01.2017 новую редакцию Учетной политики для целей налогообложения.

3. Приказ довести до лиц в части касающейся.

4. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на Главного бухгалтера Филатову В.М.

Генеральный директор **И.В. Шабдурасулов**

Лист согласования

О внесении изменений и дополнений в УП для целей НУ

Ответственный: Гурзо Наталья Валерьевна

Дата начала: 23.12.2016 11:34 Дата окончания: 28.12.2016 15:40 Согласовано

Должность	ФИО	Результат	Дата	Комментарий
Член Правления – Начальник управления	Сотников Дмитрий Олегович	Согласовано	23.12.2016	
Главный бухгалтер	Филатова Вера Максимовна	Согласовано	23.12.2016	
Главный специалист	Терентьева Елена Александровна	Согласовано	26.12.2016	
Руководитель службы	Мигина Анна Геннадьевна	Согласовано	27.12.2016	
Начальник управления	Нулев Александр Андреевич	Согласовано	23.12.2016	
Член Правления – Заместитель Генерального директора по финансам	Шкунова Елена Александровна	Согласовано	28.12.2016	
Член Правления – Первый заместитель генерального директора	Черновалов Павел Викторович	Согласовано	26.12.2016	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2018 год, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, вместе с основными положениями учетной политики, самостоятельно определенной эмитентом на 2018 год

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
АУДИТ-ГАРАНТИЯ-М

ОГРН 1027739696698, ИНН 7703140420
Тел./Факс: (495) 510-26-11, E-mail: audit@agm.ru, Web: www.agm.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам акционерного общества «Бизнес-Недвижимость»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Бизнес-Недвижимость» (ОГРН 1137746850977, 101000, г. Москва, пер. Милютинский, дом 13, стр. 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Бизнес-Недвижимость» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики бухгалтеров, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда

1

у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в

2

ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ЗАО «Аудит-Гарантия-М» М.А.Баринова

Аудиторская организация:
закрытое акционерное общество «Аудит-Гарантия-М»
ОГРН 1027739696698
123100, г. Москва, ул. Анны Северьяновой, дом 3, стр. 3
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация)
ОРНЗ 10203001727

«01» апреля 2019 года

3

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Бизнес-Недвижимость"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / **Частная**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
101000, Москва г, Милютинский пер, дом № 13, строение 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Нематериальные активы	1110	302	356	554
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.1	Основные средства	1150	1 037 111	1 463 020	2 122 859
5.1	в том числе: Здания	1151	994 501	1 378 449	1 932 557
5.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3 761 918	5 750 445	6 490 239
5.2	в том числе: Здания	1161	3 642 876	5 422 042	6 303 625
6	Финансовые вложения	1170	31 985 640	28 748 625	1 262 948
	в том числе: Инвестиции в дочерние общества	1171	28 947 579	27 060 218	607 592
	Инвестиции в другие общества	1172	223 966	655 356	655 356
	Паи	1173	2 814 095	1 000 000	-
	Займы выданные	1174	-	33 048	-
	Отложенные налоговые активы	1180	33 621	48 195	27 611
7	Прочие внеоборотные активы	1190	803 343	113 921	513 977
7	в том числе: Незавершенные капитальные вложения	1191	541 983	92 339	501 129
7	Авансы оплаченные на незавершенные капитальные вложения	1192	255 240	19 390	8 112
	Итого по разделу I	1100	37 621 936	36 124 562	10 418 188
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
8	Запасы	1210	365 989	208	8 464
8	в том числе: объекты основных средств, предназначенные для продажи	1211	341 163	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 602	-	-
9	Дебиторская задолженность	1230	767 926	599 394	256 888
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	1231	333 845	101 264	68 425
	Расчеты по авансам выданным	1232	83 276	67 727	43 883
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	350 805	430 403	144 580
10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 452 150	3 800 539	1 429 732
	в том числе: Займы выданные	1241	2 410 981	2 352 394	152 822
	Вексель	1242	-	14 690	14 690

М.А. Баринова

	Доли в УК	1243	-	-	1 262 220
	Права требования	1244	-	1 133 455	-
	Депозиты	1245	41 169	300 000	-
11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	183 904	332 091	931 540
	в том числе: Депозиты	1251	152 000	273 000	839 000
12	Прочие оборотные активы	1260	59 480	11 557	3 642
	в том числе: НДС оплаченный поставщику	1261	58 888	11 115	3 472
	Итого по разделу II	1200	3 835 051	4 743 789	2 630 266
	БАЛАНС	1600	41 456 987	40 868 351	13 048 454

М.А. Баринова

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	759	231	147
	в том числе: Увеличение уставного капитала дорегистрации изменений учредительных документов	1311	-	528	84
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2 852 022	4 288 621	5 401 966
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	34 790 304	34 790 304	7 303 247
	Резервный капитал	1360	8	8	8
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(937 177)	(3 675 161)	(4 584 626)
	Итого по разделу III	1300	36 705 916	35 404 531	8 120 826
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
14	Заемные средства	1410	350 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 498	14 725	21 454
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	3 693 310
	в том числе: Кредиторская задолженность	1451	-	-	3 693 310
	Итого по разделу IV	1400	364 498	14 725	3 714 764
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
14	Заемные средства	1510	75 235	-	544 818
15	Кредиторская задолженность	1520	1 473 969	1 267 508	639 701
	в том числе: Расчеты по авансам полученным	1521	647 905	300 951	354 905
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	58 433	67 697	33 239
	Расчеты по налогам и сборам	1523	637 686	257 094	217 264
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1524	129 945	641 766	34 293
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
16	Оценочные обязательства	1540	82 469	129 660	28 345
17	Прочие обязательства	1550	2 754 900	4 051 927	-
	в том числе: Кредиторская задолженность	1551	2 754 900	4 051 927	-
	Итого по разделу V	1500	4 386 573	5 449 095	1 212 864
	БАЛАНС	1700	41 456 987	40 868 351	13 048 454

Руководитель _____ **Шикунова Елена Александровна**
(подпись) (расшифровка подписи)

/по доверенности № 07-12/42 от 26.06.2018/

29 марта 2019 г.

М.А. Баринова

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Бизнес-Недвижимость"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
18	Выручка	2110	4 573 689	3 960 722
	в том числе: доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости	2111	1 845 429	1 694 742
	доходы от продажи объектов недвижимости	2112	2 589 666	1 882 365
19	Себестоимость продаж	2120	(2 607 993)	(1 749 807)
	в том числе: расходы от сдачи в аренду объектов недвижимости	2121	(908 484)	(840 781)
	расходы от продажи объектов недвижимости	2122	(1 699 509)	(815 606)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 965 696	2 210 915
19	Коммерческие расходы	2210	(9 179)	(4 468)
19	Управленческие расходы	2220	(444 049)	(756 429)
	в том числе: расходы на оплату труда	2221	(195 727)	(373 715)
	налог на имущество	2222	(188 317)	(247 504)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 512 468	1 450 018
	Доходы от участия в других организациях	2310	165 038	236 130
	Проценты к получению	2320	402 409	244 790
	Проценты к уплате	2330	(360 828)	(437 150)
20	Прочие доходы	2340	1 161 298	1 257 233
	в том числе: доходы по уступке права требования	2341	90 000	-
	реализация долей	2342	-	314 638
	превышение стоимости над учетной остаточной стоимостью ОС при принятии к учету инвестиционные паи ЗПИФА	2343	1 030 637	798 556
21	Прочие расходы	2350	(936 391)	(344 003)
	в том числе: безвозмездная передача	2351	(306 128)	(42 106)
	расходы прошлых периодов	2352	(51 608)	-
	реализация долей	2353	-	(257 410)
	резерв под обесценение финансовых вложений	2354	(431 390)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 943 994	2 407 018
22	Текущий налог на прибыль	2410	(628 262)	(417 127)
22	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(253 810)	91 590
22	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	227	6 729
22	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(14 574)	20 584
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 301 385	2 017 204

М.А. Баринова

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 301 385	2 017 204
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	2	3
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Шикунова Елена Александровна**
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2019 г.

по доверенности № 07-12/42 от 26.06.2018/

М.А. Барсова

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Бизнес-Недвижимость"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / **Частная**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 327 312	2 153 423
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	306 783	72 016
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 799 340	2 017 326
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	221 189	64 081
Платежи - всего	4120	(3 252 112)	(1 945 439)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(739 670)	(597 486)
в связи с оплатой труда работников	4122	(320 036)	(492 808)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 416 943)	(29 732)
налога на прибыль организаций	4124	(535 211)	(337 919)
иные налоги и сборы	4125	(200 222)	(300 824)
прочие платежи	4129	(40 030)	(186 670)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(924 800)	207 984
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	7 195 780	2 757 601
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	2 593 331	2 037 089
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	28 672
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	3 704 382	499 001
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	526 802	192 839
депозит	4215	300 000	-
прочие поступления	4219	71 265	-
Платежи - всего	4220	(6 835 803)	(3 800 548)
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(808 918)	(373 093)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(349 628)	(23)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(4 948 240)	(3 126 542)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
депозит	4225	(41 169)	(300 000)
в связи с приобретением инвестиционных паев	4226	(539 738)	(890)
прочие платежи	4229	(148 110)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	359 977	(1 042 947)

М.А. Баримова

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	454 500	855 995
в том числе: получение кредитов и займов	4311	454 500	855 995
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, вескелей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(39 803)	(621 438)
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(32 000)	(571 383)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(7 803)	(50 055)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	414 697	234 557
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(150 126)	(600 406)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	332 091	931 540
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	183 904	332 091
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	1 939	957

Руководитель _____ **Шикунова Елена Александровна**
(подпись) (расшифровка подписи)

/по доверенности № 07-12/42 от 26.06.2018/

29 марта 2019

М.А. Баранова

10

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710003		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Бизнес-Недвижимость"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	231	-	12 705 214	8	(4 584 626)	8 120 827
За 2017 г. Увеличение капитала - всего:	3210	528	-	27 487 056	-	3 130 539	30 618 123
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	2 017 204	2 017 204
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	1 113 335	1 113 335
дополнительный выпуск акций	3214	528	-	27 487 056	X	X	27 487 584
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(1 113 345)	-	(2 221 074)	(3 334 419)
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	(1 113 345)	X	-	(1 113 345)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	(2 221 074)	(2 221 074)
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	759	-	39 078 925	8	(3 675 161)	35 404 531
За 2018 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 737 984	2 737 984
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 301 385	1 301 385
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	1 436 599	1 436 599
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(1 436 599)	-	-	(1 436 599)
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(1 436 599)	X	-	(1 436 599)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	759	-	37 642 326	8	(937 177)	36 705 916

М.А. Баринова

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	36 705 916	35 404 531	8 120 826

Руководитель _____ Шикунова Елена Александровна
(подпись) (расшифровка подписи)

/по доверенности № 07-12/42 от 26.06.2018/

29 марта 2019 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» ЗА 2018 ГОД

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Полное наименование общества: Акционерное общество «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ».
Сокращенное и фирменное наименование общества: АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ».
Местонахождение: РФ, 101000, г. Москва, Милютинский переулок, дом № 13, стр. 1.
Банковские реквизиты: р/с 40702810300000004413 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 30101810600000000232, БИК 044525232
(495)739-89-99; факс. (495)739-87-45
Идентификационный номер налогоплательщика: 7708797121
Код причины постановки на учет: 770801001
Регистрационный номер: 1137746850977
Дата государственной регистрации: 17.09.2013
Наименование регистрирующего органа: МИФНС № 46 по г. Москве
Коды идентификации по общероссийским классификаторам: ОКПО 18125860, ОКТМО 45378000; ОКФС 16, ОКОПФ 12267, ОКОГУ 4210014
ОКВЭД 68.32 - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
Уставный капитал Общества составляет 759 060,00 рублей.
АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» создано в результате реорганизации ПАО «МГТС-Недвижимость» в форме выделения на основании Решения единственного акционера АО «МГТС-Недвижимость» № 11/13 от 05.07.2013г.

Основными видами деятельности АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» являются:

- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- строительство жилых и нежилых зданий;
- разборка и снос зданий;
- производство земляных работ;
- производство прочих строительно-монтажных работ;
- работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
- деятельность в области связи на базе проводных технологий;
- подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки.

Среднесписочная численность работающих в Компании за 2018 и 2017 годы составила 80 и 214 человек соответственно.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Компании сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Компании организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского и налогового учета, составление бухгалтерской, налоговой и иной отчетности в 2018 году осуществляется в рамках договора от 16.01.2018 г. № II-БО/12 с ООО «ЕЦО». Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением системы 1С Управление Холдингом. Расчет заработной платы ведется в программе 1С: ЗУП, ред. 3.1.

М.А. Евдинова 15

2.1. Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

Бухгалтерская отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Компании, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Чистая прибыль Компании по итогам 2018 года составила 1 301 385 тыс. руб.

2.2. План счетов бухгалтерского учета

Компания разработала и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

2.3. Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным группам в разные отчетные годы, но не реже, чем один раз в 3 (три) года по каждой группе. Порядок и очередность проведения инвентаризации по отдельным группам ОС определяется внутренними документами Компании.

2.4.Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации (далее – «ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, действовавшего 31 декабря 2018, 2017 и 2016 года.

В соответствии с ПБУ 3/2006, обязательства, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по состоянию:

- на дату их принятия к учету;
- на последнюю дату месяца, на отчетную дату и на дату совершения операции;
- на дату погашения обязательства.

Курсовые разницы отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов свернуто.

2.5. Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

М.А. Баринова 16

2.6. Учет основных средств

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Компании на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В первоначальную стоимость основных средств включаются фактические затраты на доставку объектов и доведение их до состояния, пригодного к использованию.
В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ, суммы НДС, предъявленные при покупке основных средств, учитываются в составе их первоначальной стоимости в порядке раздельного учета НДС.

Инвестиционным активом признаются объекты, подготовка которых к предполагаемому использованию требует значительного времени. Компания признает инвестиционными активы, подготовка которых к предполагаемому использованию составляет 6 месяцев и более. К инвестиционным активам относятся объекты незавершённого производства и незавершённого строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. Компания признает актив инвестиционным в случае, если его стоимость составляет более 50 000 000 рублей.

Активы, в отношении которых выполняются условия, отвечающие критериям основных средств, предусмотренным п. 4 ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов (далее – «МПЗ»).

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Компанией за плату во временное владение и пользование с целью получения дохода, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств, по которой он был принят к учету, происходит в случае улучшения состояния объекта, которое характеризуется продлением срока его полезного использования и/ или повышением производительности сверх первоначально рассчитанных нормативных показателей. Следовательно, такие затраты приводят к получению Компанией дополнительных будущих экономических выгод от использования объекта основных средств.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объектов основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. Применение линейного способа начисления амортизации производится в течение всего срока полезного использования объекта.

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки и объекты природопользования и другие).

Фактические затраты на текущий и капитальный ремонты объектов основных средств относятся на расходы, связанные с производством и реализацией того периода, в котором они произведены.
Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Компании экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию со счетов бухгалтерского учета.
Доходы и расходы от реализации объектов недвижимости отражаются в отчете о финансовых результатах в составе выручки от реализации / себестоимости продаж от обычных видов

М.А. Баранова 17

деятельности. Иные доходы / расходы от продажи и прочего выбытия объектов основных средств (за исключением объектов недвижимости) отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов в нетто оценке.

Переоценка основных средств не проводится.

2.7. Учет нематериальных активов

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной на дату принятия их к бухгалтерскому учету.

Срок полезного использования определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из:

- срока действия прав Компании на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации (в том числе, срока действия патента, свидетельства, лицензионного (авторского) договора по переданным исключительным правам);
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Компания предполагает получать экономические выгоды, определяемого на основе экспертного заключения технического специалиста.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования. В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования Компания ежегодно тестирует наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока их полезного использования. Амортизация по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования не начисляется.

2.8. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к учету по их первоначальной стоимости в порядке, установленном ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».
Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить их текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в отчетности на конец периода по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. В случае, когда на отчетную дату текущая рыночная стоимость финансовых вложений не определяется, хотя определялась ранее, финансовое вложение отражается в отчетности по последней определенной текущей рыночной стоимости.

Компания прекращает признание финансового вложения и отражает в отчете о финансовых результатах (в составе прибылей и убытков) финансовый результат от его выбытия, равный разнице между стоимостью полученного возмещения, исходя из условий договора, и балансовой стоимостью актива.

М.А. Баринова

На конец каждого отчетного года, Компания анализирует, существуют ли признаки обесценения финансовых активов, за исключением финансовых активов, оцениваемых по текущей рыночной стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

В случае, если наблюдается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений, Компания создает резерв под обесценение финансовых вложений в сумме, равной разности между учетной и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Компания классифицирует финансовые вложения как краткосрочные, если срок возврата определяется моментом востребования.

2.9. Учет материально-производственных запасов

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов (далее – «МПЗ»), приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

МПЗ, изготовленные Компанией, принимаются к бухгалтерскому учету, исходя из фактических затрат, связанных с производством данных запасов.

Учет отпуска МПЗ в производство (реализации, иного выбытия) ведется по методу средневзвешенной себестоимости по скользящей оценке.

Стоимость спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты списывается единовременно, срок эксплуатации которой, согласно нормам выдачи, не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи в эксплуатацию (отпуска работникам организации) (п. 21 Методических указаний по бухгалтерскому учету специальной оснастки и специальной одежды).
Стоимость спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев согласно установленным нормам, списывается в расходы ежемесячно в течение установленного срока эксплуатации.

Стоимость оборудования к установке, комплектующих и материалов, которые будут использованы для строительства или модернизации объектов основных средств отражаются в бухгалтерской отчетности в составе внеоборотных активов.

Если фактическая себестоимость запасов превышает возможную цену их реализации, то создается резерв под снижение стоимости таких запасов. Резерв рассчитывается исходя из цены возможной продажи запасов. Оценка резерва производится в отношении остатков запасов на основе анализа оборачиваемости и возрастного анализа остатков запасов.

2.10. Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые активы, предназначенные для погашения возникающих обязательств, связанных с текущей операционной деятельностью, а не для целей инвестирования, отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Условием, указывающим на операционный (не инвестиционный) характер финансовых активов, хотя и не являющимся достаточным для квалификации их в качестве эквивалентов денежных средств, является срок погашения в момент первоначального признания, не превышающий трех месяцев.

М.А. Баринова 19

2.11. Учет доходов

Доходы Компании в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Компании подразделяются на:

(а) доходы от обычных видов деятельности;
(б) прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от сдачи в аренду собственного имущества, управления собственным или арендованным недвижимым имуществом, доходы от продажи собственного недвижимого имущества, оказания посреднических, агентских услуг, услуг единоличного исполнительного органа.

К прочим доходам относятся:

- доходы от восстановления ранее признанного резерва под обесценение активов (в том числе финансовых вложения, дебиторской задолженности);
- доходы, связанные с отражением результатов инвентаризации;
- доходы, связанные с возмещением причиненных Компании убытков, суммы штрафов/пеней, причитающихся к получению;
- доходы в виде процентов по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги);
- доход от участия в уставных капиталах других организаций;
- положительные курсовые разницы;
- доходы от продажи собственных основных средств (за исключением недвижимого имущества);
- доходы от уступки прав требования долга;
- другие.

2.12. Учет расходов

Прямые расходы Компании включают в себя (но не ограничиваются) следующие виды расходов:

- расходы на приобретение сырья и материалов;
- расходы на оплату труда производственного персонала по определенной номенклатурной группе;
- страховые взносы от заработной платы производственного персонала;
- расходы на содержание зданий и сооружений (коммунальные услуги, горячее/холодное водоснабжение, водоотведение, сброс загрязняющих веществ, электроснабжение, вывоз снега и ТБО, услуги связи, охрана зданий/помещений, аренда земельного участка, услуги видеонаблюдения, оценка объектов независимым оценщиком, технический учет и техническая инвентаризация объектов, техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей, лифтов, кондиционеров, узлов учета тепла);
- амортизацию основных средств (в том числе предоставляемых в аренду);
- стоимость реализованных земельных участков (или иных товаров и продукции);
- расходы на приобретение комплектующих изделий и запасных частей
- расходы на аренду производственных ресурсов;
- расходы, связанные с эксплуатаций и содержанием автотранспорта: ГСМ, мойка, ремонт, техническое обслуживание;
- комиссионные вознаграждения;
- прочие прямые расходы.

М.А. Баринова 20

К коммерческим расходам относятся расходы на:

- рекламу и маркетинг;
- вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям и поставщикам по приобретению и содержанию объектов, предназначенных для продажи и учитываемых на счете 41 «Товары» до момента продажи;
- амортизация НМА, используемых на продвижение товаров (работ, услуг), товарный знак;
- оплата труда коммерческого персонала;
- страховые взносы от заработной платы коммерческого персонала;
- прочие коммерческие расходы.

К управленческим расходам относятся следующие расходы:

- транспортные услуги;
- оплата труда административного персонала;
- страховые взносы от заработной платы административного персонала;
- техническое обслуживание и ремонт офисных помещений;
- на стационарную, мобильную и прочие услуги связи;
- коммунальные платежи (теплоэнергия, электроэнергия, водоснабжение) общехозяйственного назначения;
- аренда земли, помещений непроизводственного характера;
- операционные налоги (транспортный налог, налог на имущество организаций, земельный налог);
- госпошлина по операциям, связанным с общехозяйственной деятельностью;
- прочие управленческие расходы.

К прочим расходам относятся расходы:

- прочие расходы на персонал (обучение, матпомощь, подарки, проведение корпоративных мероприятий, пр.);
- расходы по продаже собственных основных средств (за исключением недвижимого имущества);
- расходы по договорам уступки прав требования долга;
- госпошлина, уплаченная при обращении в суд;
- убытки по результатам инвентаризации;
- убытки при продаже основных средств;
- проценты по полученным займам;
- на ведение и обслуживание расчетного счета;
- суммы созданного резерва по сомнительным долгам;
- штрафные санкции за нарушение договорных обязательств;
- признанные в текущем году убытки прошлых лет;
- суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком давности;
- отрицательные курсовые разницы;
- списание сумм выделенного НДС;
- расходы на содержание законсервированных объектов основных средств;
- безвозмездная передача;
- штрафы, пени по налогам и сборам;
- расходы по организации и проведению корпоративных мероприятий;
- иные расходы.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (списываются на счет 90).

М.А. Баринова 21

2.13. Учет затрат по кредитам и займам

Компания признает задолженность по полученным кредитам и займам в момент, когда она становится стороной по договору, предусматривающему принятие на себя соответствующего финансового обязательства.

Затраты по займам – процентные и другие расходы, которые Компания несет в связи с получением заемных средств.

Затраты по займам, возникающие в связи с приобретением, строительством или производством инвестиционного актива, капитализируются путем включения в стоимость этого актива. Прочие затраты по займам относятся на финансовые расходы в составе прибылей и убытков в период их возникновения.

Кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от срока погашения, предусмотренного договором. Компания реклассифицирует долгосрочную задолженность по кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда до срока погашения этой задолженности остается не более 12 месяцев с отчетной даты.

Компания классифицирует кредиты и займы как краткосрочные, если срок возврата определяется моментом востребования.

2.14. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Оценочные резервы. В бухгалтерском учете начисляются следующие виды резервов:

- ***Резерв под обесценение финансовых вложений***, на конец каждого отчетного года Компания проводит анализ на наличие признаков обесценения финансовых вложений, за исключением активов, оцениваемых по текущей рыночной стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

- ***Резерв по сомнительным долгам*** формируется в отношении дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, прочей дебиторской задолженности и авансов выданных. Данный резерв отражает предполагаемую величину убытков от обесценения дебиторской задолженности. Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности (кроме авансов выданных) определяется в порядке, предусмотренном ст. 266 НК РФ.

Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности по авансам выданным определяется Ответственными сотрудниками функциональных блоков, инициировавшими выплату авансов (ЦО).

- ***Резерв под снижение стоимости запасов*** создаётся, если фактическая себестоимость запасов превышает возможную цену их реализации. Резерв рассчитывается исходя из цены возможной продажи запасов. В бухгалтерской (финансовой) отчетности сумма резерва отражается по правилам оценочного резерва, то есть уменьшает стоимость запасов.

- ***Резервы по прочим активам***, в случае если их стоимость ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных активов в обычных условиях ее деятельности.

Оценочные обязательства. В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных обязательств:

1. на предстоящую оплату отпусков работников - начисляется исходя из планового размера отпускных с учетом страховых взносов и взносов на страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

2. на выплату премий по результатам работы за расчетный период - определяется исходя

М.А. Баринова 22

из плановой суммы расходов на выплату премии с учетом страховых взносов и взносов на страхование от несчастных случаев в производстве и профессиональных заболеваний.

3. резервы по судебным разбирательствам;

4. налоговые резервы;

5. прочие оценочные обязательства, удовлетворяющие критериям п.4,5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (далее – ПБУ 8/2010). Формируются на основании экспертной оценки ответственных сотрудников бизнеса.

2.15. Учет расходов будущих периодов

Учет расходов будущих периодов осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по фактически произведенным затратам. Списание расходов будущих периодов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается генеральным директором Компании.

В состав расходов будущих периодов включаются расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом в течение нескольких отчетных периодов (в том числе расходы на лицензионное программное обеспечение).

Список статей РБП является открытым. Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат в бухгалтерском учете пропорционально количеству календарных дней.

Расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом списываются на затраты в течение срока, указанного в договоре. Если в договоре срок использования не указан, списание расходов производится в течение 12 месяцев.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов и прочих внеоборотных активов в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

2.16. Учет прочих внеоборотных активов

Прочие внеоборотные активы принимаются к учету исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение. Списание прочих внеоборотных активов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается генеральным директором Компании.

Прочие внеоборотные активы отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

Компания включает в состав прочих внеоборотных активов суммы выданных авансов по приобретению основных средств и под капитальное строительство, а также фактические затраты по приобретению стройматериалов, предназначенных для целей строительства, реконструкции или модернизации основных средств.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам по приобретению основных средств и под капитальное строительство, отражается в отчетности за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым

М.А. Баринова 23

законодательством. Сумма НДС, независимо от уровня существенности, отражается в составе прочих оборотных активов.

2.17.Отложенный налог на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в бухгалтерском учете и отчетности отражается отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах.
ОНА и ОНО в бухгалтерской отчетности не сальдируются, раскрываются отдельно.

3. ИЗМЕНЕНИЯ КЛАССИФИКАЦИИ, ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК

3.1. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Существенность ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

При определении существенности отдельных фактов хозяйственной деятельности могут быть применены количественные и/или качественные оценки. При выборе количественной оценки в целях раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу одноименных показателей составляет не менее 5 %.

3.2. Корректировка сравнительных показателей

В отчетном году для целей сопоставимости были добавлены расшифровки строк:

- в отчет о финансовых результатах за 2017 год:

Наименование показателя	Пояснения	Строка ОФР	Данные за 2017 год, тыс. руб. Первоначальное значение	Скоррек-тированное значение	Отклонение
Управленческие расходы		**2220**	**(756 429)**	**(756 429)**	**-**
в том числе:					
расходы на оплату труда	**1**	**2221**		**(373 715)**	**(373 715)**
налог на имущество	**1**	**2222**		**(247 504)**	**(247 504)**
Прочие расходы		**2350**	**(344 003)**	**(344 003)**	**-**
в том числе:					
безвозмездная передача	**2**	**2351**		**(42 106)**	**(42 106)**

М.А. Баринова 24

- в отчет о движении денежных средств за 2017 год:

Примечания	Пояснения	Строка Отчета о движении денежных средств	Данные на 31 декабря 2017 года при условии действия учетной политики отчетного года тыс. руб. Первоначальное значение	Скорректированное значение	Отклонение
Денежные потоки от текущих операций					
иные налоги и сборы	**3**	**4125**		(300 824)	(300 824)
прочие платежи	**3**	**4129**	(487 494)	(186 670)	300 824
Денежные потоки от инвестиционных операций					
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) предоставление займов другим лицам	**4**	**4223**	(3 127 432)	(3 126 542)	890
в связи с приобретением инвестиционных паев	**4**	**4226**		(890)	(890)

М.А. Баринова

25

4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение первоначальной стоимости по основным группам нематериальных активов представлено следующим образом:

Наименование показателя	на 31 декабря 2017 года	Поступило	Выбыло	(тыс. руб.) на 31 декабря 2018 года
Товарный знак «Бизнес-Недвижимость»	433	0	(0)	433
Прочие (лицензии, свидетельства)	0	0	(0)	0
Итого	**433**	**0**	(0)	**433**

Наименование показателя	На 31 декабря 2016 года	Поступило	Выбыло	(тыс. руб.) На 31 декабря 2017 года
Товарный знак «Бизнес-Недвижимость»	433	0	(0)	433
Прочие (лицензии, свидетельства)	184	0	184	0
Итого	**617**	**0**	**(184)**	**433**

Сумма начисленной амортизации по основным группам нематериальных активов на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 года, соответственно, представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31 декабря 2018 года	2017 года	2016 года
Сумма начисленной амортизации			
Товарные знаки «Бизнес-Недвижимость»	131	77	23
Прочие (лицензии, свидетельства)	0	0	40
Итого	**131**	**77**	**63**

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

5.1. Движение первоначальной стоимости по основным группам основных средств представлено следующим образом:

Наименование показателя	на 31 декабря 2017 года	Поступило	Выбыло	(тыс. руб.) на 31 декабря 2018 года
Здания	2 090 932	172 378	(691 984)	1 571 327
Сооружения	5 148	1 695	(0)	6 843
Машины и оборудование (кроме офисного)	108 351	7 698	(46 714)	69 336
Офисное оборудование	4 493	165	(0)	4 658
Транспортные средства	4 025	0	(4 025)	0
Производственный хозяйственный инвентарь	218	265	(265)	218
Многолетние насаждения	404	0	(99)	305
Земельные участки	0	56 022	(56 022)	0
Другие виды основных средств	44 252	3 011	(11 898)	35 365
Итого	**2 257 825**	**241 234**	**(811 007)**	**1 688 052**

М.А. Баринова 26

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31 декабря 2016 года	Поступило	Выбыло	на 31 декабря 2017 года
Здания	2 883 555	0	(789 303)	2 094 252
Сооружения и передаточные устройства	1 169	0	(0)	1 169
Машины и оборудование (кроме офисного)	104 785	8 274	(49 398)	63 661
Офисное оборудование	3 851	692	(50)	4 493
Транспортные средства	2 637	4 594	(3 206)	4 025
Производственный и хозяйственный инвентарь	218	0	(0)	218
Другие виды основных средств	184 642	6 252	(100 886)	90 008
Итого	**3 180 857**	**19 812**	**(942 844)**	**2 257 825**

По состоянию на 01.01.2018г. в целях достоверного учета основные средства были пересмотрены по отражению в группах учета основных средств.

Сумма начисленной амортизации по основным группам основных средств на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
Наименование показателя	**2018 года**	**2017 года**	**2016 года**
Сумма начисленной амортизации			
Здания	576 826	713 415	949 277
Сооружения и передаточные устройства	2 331	2 140	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	42 755	53 327	49 558
Офисное оборудование	2 817	1 793	892
Транспортные средства	0	268	370
Производственный и хозяйственный инвентарь	195	199	155
Многолетние насаждения	69	65	0
Другие виды основных средств	23 439	23 600	57 746
Итого	**648 431**	**794 807**	**1 057 998**

В бухгалтерском балансе строка 1150 «Основные средства» отражена за вычетом объектов, предназначенных по состоянию на 31.12.2018 для последующей продажи, сумма в размере 2 510 тыс. руб. отражена по строке 1211 «Объекты основных средств, предназначенные для продажи».

17 декабря 2018г. по договору Ипотеки № ДИ-КЛ-2016_КС/00-2016/18 заключенному с ПАО «Совкомбанк» в залог было передано следующее недвижимое имущество:

Адрес месторасположения	Балансовая стоимость на 31.12.2018г., тыс. руб.
г. Москва, ул. Декабристов, д. 27	184 820
г. Москва, просп. Ленинский, д. 45, стр.1	65 588
г. Москва, просп. Ленинский, д. 45, стр.2	0

5.2. Движение первоначальной стоимости по основным группам доходных вложений в материальные ценности представлено следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2017 года	Поступило	Выбыло	На 31 декабря 2018 года
Здания	5 743 056	37 184	(1 373 171)	4 407 069
Сооружения	15 636	4 094	(6 062)	13 668
Машины и оборудование (кроме офисного)	57 688	6 399	(2 508)	61 578

М.А. Бабинова 27

Производственный и хозяйственный инвентарь	0	265	0	265
Земельные участки	0	80 076	0	8 076
Другие виды основных средств	295 256	1 761	(287 20)	9 807
Итого	**6 111 636**	**135 701**	**(1 668 951)**	**4 578 386**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**На 31 декабря 2016 года**	**Поступило**	**Выбыло**	**На 31 декабря 2017 года**
Здания	6 608 932	7 622	(855 334)	5 761 220
Сооружения	0	0	(0)	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	45 202	801	(6 941)	39 063
Другие виды основных средств	34 835	280 478	(3 960)	311 353
Итого	**6 688 969**	**288 901**	**(866 235)**	**6 111 636**

Сумма начисленной амортизации по основным группам доходных вложений в материальные ценности на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
Наименование показателя	**2018 года**	**2017 года**	**2016 года**
Сумма начисленной амортизации			
Здания	449 437	339 852	188 328
Сооружения	1 604	1 379	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	22 034	14 886	5 962
Производственный и хозяйственный инвентарь	13	0	0
Другие виды основных средств	4 725	5 074	3 553
Итого	**477 814**	**361 191**	**197 843**

Увеличение первоначальной стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации в 2018 году составило 23 136 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе строка 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» отражена за вычетом объектов, предназначенных по состоянию на 31.12.2018 для последующей продажи, сумма в размере 338 654 тыс. руб. отражена по строке 1211 «Объекты основных средств, предназначенные для продажи», строка 1161 «Здания» отражена за вычетом объектов, предназначенных по состоянию на 31.12.2018 для последующей продажи, сумма в размере 314 756 тыс. руб. отражена по строке 1211 «Объекты основных средств, предназначенные для продажи».

17 декабря 2018г. по договору Ипотеки № ДИ-КЛ-2016_КС/00-2016/18 заключенному с ПАО «Совкомбанк» в залог было передано следующее недвижимое имущество:

Адрес месторасположения	Балансовая стоимость на 31.12.2018г., тыс. руб.
г. Москва, ул. Народного Ополчения, вл. 33Б	140 591

М.А. Баринова 28

5.3. Арендованные объекты основных средств на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2018 года	**2017 года**	**2016 года**
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	169 562	385 601	402 175
в том числе аренда земельных участков	169 523	385 561	399 315
Итого	**169 562**	**385601**	**402175**

17 декабря 2018г. по договору Ипотеки № ДИ-КЛ-2016_КС/00-2016/18 заключенному с ПАО «Совкомбанк» в залог были переданы права аренды на земельные участки:

Адрес месторасположения

г. Москва, ул. Декабристов, вл. 27, площадь - 3 874 кв.м.;
г. Москва, ул. Народного Ополчения, вл. 33Б, площадь – 3 613 кв.м.;
г. Москва, просп. Ленинский, д.45, стр.1,2, площадь – 3 449 кв.м.

6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлены следующим образом:

	31 декабря		
	2018 года	**2017 года**	**2016 года**
Инвестиции в дочерние общества	**28 947 579**	**27 060 218**	**607 592**

	31 декабря		
	2018 года	**2017 года**	**2016 года**
Инвестиции в другие общества	**223 966**	**655 356**	**655 356**

	31 декабря		
	2018 года	**2017 года**	**2016 года**
ПАИ	**2 814 095**	**1 000 000**	**0**

Займы выданные долгосрочные

	2018 года	**2017 года**	**2016 года**
Итого	**0**	**33 048**	**0**

Резерв под обесценение финансовых вложений

Данные о резерве под обесценение финансовых вложений, величине резерва созданного в 2018 и 2017 годах представлена следующим образом:

Уставный капитал	Создание резерва	Восстановление резерва	на 31 декабря 2018 года
Инвестиции в другие общества	431 390	0	431 390

В бухгалтерском балансе сумма финансового вложения по строке 1172 отражена за минусом начисленного резерва.

М.А. Баринова 29

7. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2018 года	2017 года	2016 года
Прочие внеоборотные активы			
Незавершенные капитальные вложения	541 983	92 339	501 129
Оборудование к установке	5 044	0	0
Авансы, выданные на приобретение основных средств и услуг капитального характера	255 240	19 390	8 112
Прочие (в т.ч. РБП сроком свыше 12 месяцев)	1 076	2 192	4 736
Итого	**803 343**	**113 921**	**513 977**

8. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ

Материально-производственные запасы Компании по состоянию на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2018 года	2017года	2016 года
Запасы, строка 1210			
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	828	208	1 190
товары, счет 41	23 998	0	0
товары отгруженные, счет 45	0	0	7 274
строка 1211:			
объекты основных средств, предназначенные для продажи	341 163	0	0
Итого	**365 989**	**208**	**8 464**

по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 года в Компании не имелось материально-производственных запасов, находящихся в пути или переданных в залог. По состоянию на 31 декабря 2016 года на счете 45 числилось переданное, но не прошедшее регистрацию права собственности на здание стоимостью 7 274 тыс. руб., регистрация права собственности состоялась 24 января 2017 года.

По состоянию на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов в Компании резерв под снижение материальных ценностей не создавался в виду отсутствия признаков их обесценения.

9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2018 года	2017 года	2016 года
Дебиторская задолженность			
Покупатели и заказчики	357 357	119 256	95 449
Авансы выданные	83 333	68 074	44 190
Расчеты по налогам и сборам	579	2 108	419
Расчеты с Фондом социального страхования	2 976	555	440
Расчеты по претензиям	18 956	2 400	2 051
Проценты по займам выданным	135 922	127 501	2 964
Прочие	212 889	301 218	140 757
Итого	**812 012**	**621 112**	**286 270**

М.А. Баринова 30

Резервы по сомнительным долгам на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2018 года	2017 года	2016 года
Резервы по сомнительным долгам			
Покупатели и заказчики	23 512	17 992	27 024
Авансы выданные	57	347	307
Расчеты по претензиям	18 709	2 400	2 051
Прочие	1 808	979	0
Итого	**44 086**	**21 718**	**29 382**

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражена за вычетом резервов по сомнительным долгам.

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

	Покупатели и заказчики	Авансы выданные	Прочие дебиторы
Баланс на 31 декабря 2016 года	**29 074**	**308**	**0**
Увеличение резервов	16 804	39	979
Восстановление резервов	(25 486)	0	(0)
Баланс на 31 декабря 2017 года	**20 391**	**347**	**979**
Увеличение резервов	128 533	719	29 531
Восстановление резервов	(103 751)	(1 009)	(28 703)
Использование резервов	(2 972)	(0)	(0)
Баланс на 31 декабря 2018 года	**42 221**	**57**	**1 808**

10. КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Краткосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

		31 декабря		
	Срок погашения	2018 года	2017 года	2016 года
Займы выданные		**2 410 981**	**2 352 394**	**152 822**

Примечание: МВ – момент востребования.

		31 декабря		
	Срок погашения	2018 года	2017 года	2016 года
Вексель	***по предъявлению***	***0***	***14 690***	***0***

05.12.2018г. простой процентный вексель Векселедателя ОА «РТИ» предъявлен к погашению.

	31 декабря		
	2018 года	2017 года	2016 года
Доли в Уставном капитале	***0***	***0***	***1 262 220***

	2018 года	2017 года	2016 года
Права требования	***0***	***1 133 455***	***0***

Депозиты (гарантийные, срок свыше 3-х месяцев)

М.А. Баринова 31

	31 декабря		
	2018 года	2017 года	2016 года
ПАО «МТС-Банк»	41 169	300 000	0
ИТОГО	**41 169**	**300 000**	**0**

11 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2018 года	2017 года	2016 года
Денежные средства и денежные эквиваленты			
Денежные средства на расчетных счетах	17 361	46 488	80 357
Денежные средства на валютных счетах	14 542	12 604	12 183
Денежные средства на депозитных счетах	152 000	273 000	839 000
Касса	0	0	0
Прочие счета	1	0	0
Итого	**183 904**	**332 091**	**931 540**

12 ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2018 года	2017 года	2016 года
Прочие оборотные активы			
НДС с авансов, оплаченный поставщику	58 888	11 115	3 472
Прочие (в т.ч. РБП сроком менее 12 месяцев)	592	442	170
Итого	**59 480**	**11 557**	**3 642**

в данном разделе отражены расходы будущих периодов со сроком списания менее одного календарного года.

13 УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлен следующим образом:

Категория акций	Номинал, руб.	Кол-во акций, шт.			Стоимость акций тыс. руб.		
		2018 года	2017 года	2016 года	2018 года	2017 года	2016 года
Обыкновенная именная акция	1	759 060	759 060	230 673	759	759	231
Итого		**759 060**	**759 060**	**230 673**	**759**	**759**	**231**

Размер уставного капитала АО «Бизнес-Недвижимость» с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. не менялся.

Состав акционеров на 31 декабря 2018 и 2017 годов представлен следующим образом:

ПАО АФК «Система» - 100% УК (с 01.01.2017г. по 03.04.2017г.);
ПАО АФК «Система» - 99,94% УК и Моносов Л.А. – 0,06% УК (с 04.04.2017г. по 21.09.2017г.);
ПАО АФК «Система» - 96,016% УК, АО «Система-Инвест» - 1,731% УК, ООО «Система Телеком Активы» - 2,213% и Моносов Л.А. – 0,036% (с 22.09.2017г. по 31.12.2017г.);
ПАО АФК «Система» - 96,016% УК, АО «Система-Инвест» - 1,731 УК, ООО «Система Телеком Активы» - 2,213% и Моносов Л.А. – 0,036% (с 01.01.2018г. по 26.02.2018г.);
ПАО АФК «Система» - 95,997%, АО «Система-Инвест» - 1,735% УК, ООО «Система Телеком Активы» - 2,209% и Моносов Л.А. – 0,059% (с 27.02.2018г. по 23.05.2018г.);
ПАО АФК «Система» - 95,997%, АО «Система-Инвест» - 1,735% УК, ООО «Система Телеком Активы» - 2,268% (с 24.05.2018г. по 31.12.2018г.).

М.А. Баринова 32

14 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства долгосрочные

Задолженность по кредитам, включая проценты, представлена по состоянию на 31 декабря 2018 года следующим образом:

	Срок погашения	31 декабря 2018 года	2017 года	2016 года
ПАО "Совкомбанк"	17 декабря 2021г.	350 000	0	0
Итого		**350 000**	**0**	**0**

Заемные средства краткосрочные

Задолженность по займам отражается по состоянию на 31 декабря 2018, 2017, 2016 года:

(тыс. руб.)

	Срок погашения	31 декабря 2018 года	2017 года	2016 года
ООО "ДУБИНИНСКАЯ ПЛЮС"	МВ	68 000	0	0
ООО «Онега Палас»	МВ	4 500	0	0
ПАО АФК "Система"	МВ	0	0	540 070
		72 500	**0**	**540 070**

Примечание: МВ – момент востребования.

Задолженность по начисленным процентам отражается по состоянию на 31 декабря 2018, 2017, 2016 года:

(тыс. руб.)

	Срок погашения	31 декабря 2018 года	2017 года	2016 года
ООО "ДУБИНИНСКАЯ ПЛЮС"	МВ	2 315	0	0
ООО «Онега Палас»	МВ	420	0	0
ПАО АФК "Система"	МВ	0	0	4 748
		2 735	**0**	**4 748**

Примечание: МВ – момент востребования.

15 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря 2018 года	2017 года	2016 года
Кредиторская задолженность			
Поставщики и подрядчики	58 433	67 697	33 239
Авансы полученные	647 905	300 951	354 905
Задолженность по налогам и сборам	637 686	257 094	217 264
Задолженность перед персоналом организации	4 425	0	0
Прочая	125 521	641 766	34 293
ИТОГО	**1 473 969**	**1 267 508**	**639 701**

Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается в бухгалтерском балансе за минусом сумм налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате (уплаченного) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством РФ.

М.А. Баринова 33

16 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Движение оценочных обязательств за 2018 и 2017 годы представлено следующим образом:

	Резервы на премию	Резерв на отпуск	Резервы по искам предъявленным	Прочие	Итого
Баланс на 31 декабря 2016 года	**0**	**28 345**	**0**	**0**	**28 345**
Признано	95 957	38 545	1 862	0	**136 365**
Погашено	(0)	(34 705)	(0)	(0)	**(34 705)**
Списано как избыточная сумма	(0)	(345)	(0)	(0)	**(345)**
Баланс на 31 декабря 2017 года	**95 957**	**31 840**	**1 862**	**0**	**129 660**
Признано	96 746	15 543	0	0	112 289
Погашено	(127 004)	(18 037)	(0)	(0)	(145 042)
Списано как избыточная сумма	(0)	(12 576)	(1 862)	(0)	(14 438)
Баланс на 31 декабря 2018 года	**65 700**	**16 770**	**0**	**0**	**82 469**

17 ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

в прочие обязательства включена задолженность по состоянию на 31.12.2018 и 31.12.2017 г. перед контрагентом АО «МГТС-Недвижимость» по договору купли-продажи акций, а также проценты, начисленные в рамках данного договора.

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2018 года	2017 года	2016 года
Прочие обязательства			
АО «МГТС-Недвижимость»	2 754 900	4 051 927	0
Итого	**2 754 900**	**4 051 927**	**0**

18 ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2018 и 2017 годы представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	2018	2017
Выручка		
Доходы от сдачу в аренду объектов недвижимости	1 845 429	1 694 742
Доходы от продажи объектов недвижимости	2 589 666	1 882 365
Итого	**4 573 689**	**3 960 722**

М.А. Баринова 34

19 РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2018 и 2017 годы представлены следующим образом:

	2018	(тыс. руб.) 2017
Расходы по обычным видам деятельности		
Материальные затраты	587 515	566 445
Расходы на оплату труда	240 188	508 898
Отчисления на социальные нужды	41 879	85 539
Амортизация	238 881	239 282
Прочие затраты, в том числе:	1 952 758	1 110 540
Стоимость реализованного амортизируемого имущества	*1 504 797*	*815 606*
Итого	**3 061 221**	**2 510 704**

20 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2018 и 2017 годы представлены следующим образом:

	2018	(тыс. руб.) 2017
Прочие доходы		
доходы по уступке права требования	90 000	0
реализация долей	0	314 638
превышение стоимости над учетной остаточной стоимостью ОС при принятии к учету инвестиционные паи ЗПИФА	1 030 637	798 556
Итого	**1 161 298**	**1 257 233**

21 ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2018 и 2017 годы представлены следующим образом:

	2018	(тыс. руб.) 2017
Прочие расходы		
безвозмездная передача	306 128	42 106
расходы прошлых периодов	51 608	0
реализация долей	0	257 410
резерв под обесценение финансовых вложений	431 390	0
Итого	**936 391**	**344 003**

22 ТЕКУЩИЙ НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Текущий налог на прибыль за 2018 и 2017 годы представлен следующим образом:

	2018	(тыс. руб.) 2017
Прибыль до налогообложения	**1 943 994**	**2 407 018**
Условный расход по налогу на прибыль	**388 799**	**481 403**
Постоянные налоговые обязательства:		
по расходам на продажи, не учитываемым для целей налогообложения	28 950	30 957
по реализации долей в уставных капиталах ДЗК	0	28 180
расходы от продажи объектов недвижимости	233 820	33 576
расходы при ликвидации дочерней компании	25 633	0
по безвозмездной передаче	68 856	8 421
резерв под обесценение финансовых вложений	86 278	0
прочие	18 715	6 425
Итого	**462 251**	**107 559**
Постоянные налоговые активы:		

М.А. Баринова 35

дивиденды	0	(38 869)
превышение стоимости над учетной остаточной стоимостью ОС	(206 127)	(159 711)
прочее	(2 314)	(569)
Итого	**(208 441)**	**(199 149)**
Увеличение отложенных налоговых активов:		
по основным средствам и доходным вложениям, в том числе из-за:		
несовпадения сроков и способов начисления амортизации в бухгалтерском и налоговом учете	(5 517)	(5 758)
по внеоборотным активам	199	16
по дебиторской задолженности	160	0
по оценочным резервам	(9 438)	20 263
по расходам будущих периодов	22	6 063
Итого	**(14 574)**	**20 584**
Увеличение отложенных налоговых обязательств:		
По внеоборотным активам	16	(16)
по основным средствам, доходным вложениям и нематериальным активам из-за:		
несовпадения сроков и способов начисления амортизации в бухгалтерском и налоговом учете	0	5 290
по товарам	215	0
по товарам отгруженным	(4)	0
Итого	0	1 455
Итого текущий налог на прибыль	**227**	**6 729**
	628 262	**417 127**

23 СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами АО «Бизнес-Недвижимость» являются ее дочерние и зависимые компании, Публичное акционерное общество "Акционерная Финансовая Корпорация «СИСТЕМА», все компании, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны Публичного акционерного общества "Акционерная Финансовая Корпорация «СИСТЕМА», а также основной управленческий персонал АО «Бизнес-Недвижимость» и указанных компаний. Полный перечень аффилированных лиц Публичного акционерного общества "Акционерная Финансовая Корпорация «СИСТЕМА» опубликован на сайте http://www.sistema.ru/investoram-i-akcioneram/raskrytie-informacii/spiski-affilirovannykh-lic/.

Органами управления Компании являются Общее собрание акционеров, Совет директоров, Правление (коллегиальный исполнительный орган) и Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Состав Совета Директоров Компании за период 2018г.:

- Кузнецова Е.Ю., Мамаев О.Б., Моносов Л.А., Погребенко В.И., Хван В.Р., Шишкин С.А., Шукшин В.С. – с 01.01.2018 по 09.05.2018г.;
- Кузнецова Е.Ю., Мамаев О.Б., Роганович И.Б., Погребенко В.И., Хван В.Р., Шишкин С.А. – с 10.05.2018г. по 31.12.2018 г.

Состав Правления по состоянию на 31 декабря 2018 года:
Председатель Правления, Генеральный директор
Член Правления, Заместитель Генерального директора по безопасности
Член Правления, Заместитель Генерального директора по развитию
Член Правления, Заместитель Генерального директора по финансам
Член Правления, Заместитель Генерального директора по корпоративным и имущественно – правовым вопросам
Член Правления, Коммерческий директор
Член Правления, Исполнительный директор

Генеральный директор:
Хван Вячеслав Робертович (с 04.10.2017г. по 31.12.2018г.)

Общая сумма вознаграждения, выплаченного членам Правления за 2018 и 2017 годы составила 116 306 тыс. руб. и 89 559 тыс. руб. соответственно.

Страховые взносы, взносы в ФСС с сумм вознаграждения за 2018 и 2017 годы составили 19 848 тыс. руб. и 16 904 тыс. руб. соответственно.

Сумма резерва на отпуск за 2018 и 2017 годы составила 8 563 тыс. руб. и 6 731 тыс. руб. соответственно.

М.А. Баринова

Долгосрочные вознаграждения управленческому персоналу в 2018 и 2017 году не выплачивались.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Компании осуществляется аудиторами и ревизионной комиссией.

Аудитором на 2018 г. утверждено ЗАО «Аудит-Гарантия-М».

Состав ревизионной комиссии по состоянию на 31 декабря 2018 года:

- Зорихин Д.Б., Мигина А.Г., Рулев А.А. (с 01.01.2018г. по 09.05.2018г.);
- Аношин Г.В. (с 10.05.2018г. по 31.12.2018г.)

Вознаграждение членам ревизионной комиссии в течение 2018 г. и 2017 г. не выплачивалось.

23.1 Операции со связанными сторонами

23.1.1 Процентный расход по займам полученным

(тыс. руб.)

	2018	2017
ООО «Дубининская Плюс»	2 315	0
ООО «ОНЕГА ПАЛАС»	420	0
ПАО АФК "Система"	0	78 533
Итого	**2 735**	**78 533**

23.1.2 Процентный доход по займам выданным

(тыс. руб.)

	2018	2017
АО «МОСДАЧТРЕСТ»	126 611	50 524
ООО «Большая Черкизовская Плюс»	0	8
ООО «Кавказский Плюс»	0	369
ООО «Ломоносовский Плюс»	0	4
ООО «Алтай Резорт»	38 415	0
ООО «Система Отель Менеджмент»	26 168	214
ООО «Орион»	5 030	0
ООО «Система Телеком Активы»	36 760	467
ПАО ВАО Интурист	1 961	0
АО «Объединенные Русские Киностудии»	122 979	96 663
ООО «Солнечный Город»	161	0
ООО «Комплекс Серебряный Бор»	2 290	8 872
ООО «УК Фондовой Недвижимости»	3	0
ООО «Дубининская Плюс»	689	63
ООО «МДТ-Сервис»	1 267	0
ООО «Телекомкапстрой»	4	0
ООО «УК ССМ»	0	11
ООО «Яна Райниса Плюс»	0	20
ООО «Ярославское Плюс»	0	5
Итого	**362 338**	**157 220**

24.2. Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ (без НДС)

(тыс. руб.)

	Вид операции	2018 год	2017 год
МБИ АО	Приобретение товаров, работ, услуг	58 491	21 926
ЛИДЕР-ИНВЕСТ АО	Приобретение товаров, работ, услуг	0	0
ЕЦО ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	11 604	0
МТС ПАО	Поступление товаров, работ услуг	719	1 747
МГТС ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	451	427
ДЕТСКИЙ МИР ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	1 451	57
ИНТУРИСТ ПАО ВАО	Приобретение товаров, работ, услуг	0	0

М.А. Баринова

УГК КОСМОС ГРУПП ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	3 537	472	
РЕЕСТР АО	Приобретение товаров, работ, услуг	352	1 696	0,00
УК ССМ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	144 922	19 669	0,00
Коттеджстрой-17 АО	Приобретение товаров, работ, услуг	51	119	
ЭНВИЖН ГРУП АО	Приобретение товаров, работ, услуг	0	225	
МИКРОН ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	51 780	0	
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	1 375	0	
Итого:		**274 733**	**46 338**	

24.3. Реализация оборудования, товаров, работ и услуг (без НДС)

(тыс. руб.)

	2018 год	**2017 год**
МТС ПАО	371 124	40 969
ПАО МГТС	357 887	770 201
ООО «ГРУППА КРОНШТАДТ»	99 883	80 399
МОСДАЧТРЕСТ АО	73 796	0
ЛИДЕР-ИНВЕСТ АО	68 425	80 642
УК СЕГЕЖА ГРУПП ООО	58 537	56 156
ГК КОСМОС ПАО	53 898	0
МБИ АО	11 882	0
ИНТУРАВТОСЕРВИС ПАО	11 616	0
МТС-БАНК ПАО	7 708	10 795
КОНЦЕПТ ГРУП ООО	7 412	0
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	4 485	150
ЕЦО ООО	2 201	1 702
ЭНВИЖН ГРУП АО	1 814	1 986
ИНТУРИСТ ПАО ВАО	1 251	12 401
ТЕЛЕКОМКАПСТРОЙ ООО	622	0
ДУБИНИНСКАЯ ПЛЮС ООО	517	1 513
ДЕТСКИЙ МИР ПАО	487	30 358
Охотовед ООО	148	133
ДЖЕТ ЭЙР ГРУПП АО	122	122
ГРУППА КОМПАНИЙ МЕДСИ АО	118	405
СИСТЕМА-БИОТЕХ ООО	102	41
ПРЕМЬЕР АВИА АО	97	97
ССМ ООО УК	93	112
ПРОМТОРГЦЕНТР АО	66	120
УК ФОНДОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ООО	61	61
ДЕТСКАЯ ГАЛЕРЕЯ ЯКИМАНКА ООО	22	12
ИТОГО	**1 134 374**	**1 088 375**

М.А. Баринова

24.4. *Денежные потоки со связанными сторонами*

(тыс. руб.)

	2018 год	2017 год
Движение денежных средств по текущей деятельности		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг 4111	81 301	62 758
поступление от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных платежей 4112	703 267	862 289
прочие поступления 4119	77 280	61 070
на оплату товаров, работ, услуг 4121	(200 084)	(64 180)
процентов по долговым обязательствам 4123	(1 416 943)	(29 732)
прочие платежи 4129	(2 373)	(50 720)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
от возврата предоставленных займов и продажи долговых ценных бумаг 4213	2 579 476	499 001
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях 4214	356 505	28 083
депозит 4215	300 000	0
прочие поступления 4219	71 265	0
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов 4221	(57 197)	(1 332)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) 4222	(349 628)	(20)
на приобретение долговых ценных бумаг, предоставление займов другим лицам 4223	(4 431 240)	(3 126 542)
депозит 4225	(41 169)	(300 000)
в связи с приобретением инвестиционных паев 4226	(539 738	(890)
прочие платежи 4229		
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
получение заемных средств 4311	104 500	855 995
погашение заемных средств 4323	(32 000)	(571 383)
прочие платежи 4329	(7 803)	(50 055)

24.5. *Дебиторская задолженность*

(тыс. руб.)

	Вид операции	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
МОСДАЧТРЕСТ АО	Реализация товаров, работ услуг	77 136	41 341	0
ПАО МГТС	Реализация товаров, работ услуг	20 466	365	365
ЛИДЕР-ИНВЕСТ АО	Реализация товаров, работ услуг	16 928	16 166	0
МТС ПАО	Реализация товаров, работ услуг	13 181	9 575	1 902
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	6 276	0	0
МБИ АО	Приобретение товаров, работ, услуг	6 030	0	12 470
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	Реализация товаров, работ услуг	5 098	770	0
УК ЗЕМСТВО ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	3 389	0	0

КРОНШТАДТ АО	Реализация товаров, работ услуг	2 732	0	0
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНАЯ 28 ООО	Реализация товаров, работ услуг	1 871	0	0
ООО «ГРУППА КРОНШТАДТ»	Реализация товаров, работ услуг	1 289	806	1 622
СНЕЖНАЯ 20 ООО	Реализация товаров, работ услуг	1 120	0	0
АКАДЕМИКА КАПИЦЫ 32 ООО	Реализация товаров, работ услуг	1 012	1 012	1 871
ЛЕНИНСКИЙ 154 ООО	Реализация товаров, работ услуг	922	922	1 019
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	Реализация товаров, работ услуг	905	0	0
КОНЦЕПТ ГРУП ООО	Реализация товаров, работ услуг	842	0	0
КРЕМЕНЧУГСКАЯ 3 ООО	Реализация товаров, работ услуг	823	0	0
СЗ ЛОМОНОСОВСКИЙ ПЛЮС ООО	Реализация товаров, работ услуг	703	197	200
МТС ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	564	490	92
ДЕТСКИЙ МИР ПАО	Реализация товаров, работ услуг	635	491	215
ГК КОСМОС ПАО	Реализация товаров, работ услуг	480	0	0
УК СЕГЕЖА ГРУПП ООО	Реализация товаров, работ услуг	429	425	0
ИНТУРИСТ ПАО ВАО	Реализация товаров, работ услуг	120	113	0
ПОКРОВСКИЙ ООО	Реализация товаров, работ услуг	88	88	316
ССМ ООО УК	Реализация товаров, работ услуг	43	61	4
ПАО МГТС	Приобретение товаров, работ, услуг	25	0	0
ТЕЛЕКОМКАПСТРОЙ ООО	Реализация товаров, работ услуг	23	0	0
МТС-БАНК ПАО	Реализация товаров, работ услуг	18	29	0
СИТРОНИКС АО	Реализация товаров, работ услуг	14	14	14
Охотовед ООО	Реализация товаров, работ услуг	14	27	40
ССМ ООО УК	Приобретение товаров, работ, услуг	0	37 158	0
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	Реализация товаров, работ услуг	0	1 166	71
СИСТЕМА ОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Реализация товаров, работ услуг	360	0	0
МБИ АО	Реализация товаров, работ услуг	0	0	12 470
ИТОГО		**163 536**	**111 216**	**32 671**

М.А. Баринова 40

24.6 Кредиторская задолженность

(тыс. руб.)

	Вид операции	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
МБИ АО	Реализация товаров, работ услуг	51 993	61 612	0
МБИ АО	Приобретение товаров, работ, услуг	686	25 873	0
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	Реализация товаров, работ услуг	0	0	2 132
ЛИДЕР-ИНВЕСТ АО	Реализация товаров, работ услуг	0	0	590
ЕЦО ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	719	0	0
МТС ПАО	Реализация товаров, работ услуг	27 091	252	0
МГТС ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	17	31	229
МГТС ПАО	Реализация товаров, работ услуг	0	27 121	191 390
ДЕТСКИЙ МИР ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	260	0	0
ДЕТСКАЯ ГАЛЕРЕЯ ЯКИМАНКА ООО	Реализация товаров, работ услуг	0	10	0
ИНТУРИСТ ПАО ВАО	Реализация товаров, работ услуг	0	988	856
МТС-БАНК ПАО	Реализация товаров, работ услуг	302	2 423	1 709
УК СЕГЕЖА ГРУПП ООО	Реализация товаров, работ услуг	0	0	5 161
КОНЦЕПТ ГРУП ООО	Реализация товаров, работ услуг	1 928	0	0
УГК КОСМОС ГРУПП ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	2 065	0	0
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	Реализация товаров, работ услуг	17	0	0
ПРОМТОРГЦЕНТР АО	Реализация товаров, работ услуг	0	88	92
РЕЕСТР АО	Приобретение товаров, работ, услуг	25	1	11
УК ССМ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	28 508	0	0
СИСТЕМА ОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Реализация товаров, работ услуг	0	0	15
ТЕЛЕКОМКАПСТРОЙ ООО	Реализация товаров, работ услуг	517 065	0	0
ЕЦО ООО	Реализация товаров, работ услуг	0	224	0
ИТОГО:		**600 103**	**118 623**	**202 185**

Компания не заключала договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2017 и 2018 годов.

Компания не участвовала в совместной деятельности в течение 2017 и 2018 годов.

25 КУРСЫ ВАЛЮТ И КУРСОВЫЕ РАЗНИЦЫ

Курсы Центрального банка Российской Федерации, действовавшие на дату составления бухгалтерской отчетности:

Валюта	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Доллар США	69,4706	57,6002	60,6569
Евро	79,4605	68,8668	63,8111

М.А. Баринова

41

(тыс. руб.)

	2018	2017
Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям по переоценке валютных остатков	1 939	969
Итого	**(1 939)**	**(969)**

26 ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТНЫМ СЕГМЕНТАМ

АО «Бизнес-недвижимость» в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности не раскрывает показатели по отдельным сегментам, так как в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утвержденным Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 г. № 143н, детализировать такие данные обязаны лишь организации-эмитенты публично размещаемых ценных бумаг. Остальные коммерческие организации применяют положение добровольно – в случае принятия ими решения о раскрытии указанной информации (п. 2 ПБУ 12/2010).

27 БАЗОВАЯ И РАЗВОДНЕННАЯ ПРИБЫЛЬ

Базовая и разводненная прибыль за 2018 и 2017 годы составила:

(тыс. руб.)

	2018	2017
Базовая прибыль, тыс. руб.	1 301 385	2 017 204
Средневзвешенное кол-во обык-х акций в обращении, шт	759 060	759 060
Базовая прибыль, приходящаяся на одну акцию, руб.	**1,714**	**2,658**

АО «Бизнес-Недвижимость» не имеет конвертируемых ценных бумаг, опционов и варрантов на акции или других прав, которые при осуществлении конвертации могут разводнить прибыль на акцию, соответственно у Компании нет данных для расчета разводненной прибыли на акцию.

28 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И АКТИВЫ

АО «Бизнес-Недвижимость» не известны факты, которые в будущем с высокой степенью вероятности могут привести к уменьшению или увеличению экономических выгод.

29 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

У АО «Бизнес-Недвижимость» нет событий после отчетной даты.

Руководитель **Е.А. Шикунова**
/по доверенности № 07-12/42 от 26.06.2018/

29 марта 2019г.

М.А. Баринова 42

ВСЕГО
прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью
«42» Сорок
два листа

Акционерное общество "Бизнес–Недвижимость"

наименование организации

	номер документа	дата
ПРИКАЗ	07-10/108	**29.12.2017г.**

Об утверждении Учетной политики для целей бухгалтерского учета

Руководствуясь Федеральным законом РФ от 06 декабря 2011 года № 402–ФЗ «О бухгалтерском учете», иными положениями и нормами, регламентирующими порядок ведения бухгалтерского учета в РФ, в целях обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей и контроля за правильностью ведения бухгалтерского учета

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие с 01 января 2018 года прилагаемую Учетную политику АО «Бизнес–Недвижимость» для целей бухгалтерского учета на 2018 год.

2. Положения учетной политики обязательны для исполнения всеми работниками АО «Бизнес–Недвижимость», ответственными за ведение бухгалтерского и налогового учета, подготовку первичных документов. А также для ответственных работников сторонней организации ООО «Единый центр обслуживания» в соответствии с условиями заключенного договора на оказание услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета.

3. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на Главного бухгалтера АО «Бизнес–Недвижимость» В.М. Филатову.

Генеральный директор **В.Р. Хван**

Лист согласования

Приказ

Ответственный: **Главный бухгалтер, Бухгалтер по налоговому учету, Викторова Лариса Васильевна**

Дата начала: 27.12.2017 17:42 Дата окончания: 29.12.2017 10:03 Согласовано

Должность	ФИО	Виза	Комментарий	Дата
Главный бухгалтер	Филатова Вера Максимовна	Согласовано		27.12.2017 20:28
Член Правления – Начальник управления	Сотников Дмитрий Олегович	Согласовано		29.12.2017 10:03
Член Правления – Заместитель Генерального директора по финансам	Твердохлеб Андрей Александрович	Согласовано		28.12.2017 17:20

Приложение
к Приказу от 29.12.2017 N 07-10/108

Учетная политика АО «Бизнес–Недвижимость» для целей бухгалтерского учета на 2018 год

Содержание

Содержание **2**
ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ **6**
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ **7**
1.1. Основные подходы к разработке документа 7
1.2. Принципы подготовки и качественные характеристики финансовой отчетности 7
1.3. Изменения в учетной политике и оценках, исправление ошибок 9
1.3.1. Изменения в учетной политике 9
1.3.2. Изменения в бухгалтерских оценках 9
1.3.3. Исправление ошибок 10
1.4. Прекращенная деятельность 10
1.5. Информация по сегментам 11
2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА **17**
2.1. Основные определения 17
2.2. Классификация 18
2.3. Признание и первоначальная оценка 18
2.4. Последующие затраты 19
2.5. Последующая оценка 20
2.6. Прекращение признания 23
3. НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО **24**
4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ **25**
4.1. Основные определения 25
4.2. Классификация 25
4.3. Признание и первоначальная оценка 26
4.4. Последующие затраты 27
4.5. Последующая оценка 27
4.6. Прекращение признания 29
5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ **29**
5.1. Основные определения 29
5.1.1. Классификация 30
5.1.2. Первоначальная оценка 30
5.1.3. Последующая оценка 31
5.1.4. Обесценение 31

5.1.5. Прекращение признания 32
6. ЗАТРАТЫ НА ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ (РАБОТ, УСЛУГ) 32
6.1. Основные определения 32
6.2. Классификация 33
6.2.1. Прямые затраты 33
6.2.2. Косвенные условно-постоянные затраты 34
7. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ 35
7.1. Основные определения 35
7.2. Классификация 35
7.3. Признание и первоначальная оценка 36
7.4. Последующая оценка 36
7.4.1. Обесценение дебиторской задолженности 36
7.4.2. Учет задолженности, выраженной в иностранной валюте 37
7.5. Прекращение признания 37
8. ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЗАПАСЫ 38
8.1. Основные определения 38
8.2. Классификация 38
8.3. Признание и первоначальная оценка 38
8.4. Последующая оценка 39
8.4.1. Резерв под снижение стоимости запасов 40
8.5. Прекращение признания и выбытие 41
9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ 43
9.1. Основные определения 43
9.2. Признание и первоначальная оценка 43
9.3. Оценка после первоначального признания 44
10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ 44
10.1. Основные определения 44
10.2. Классификация 45
10.3. Первоначальное признание и оценка 46
10.4. Учет затрат по займам 46
10.5. Прекращение признания 48
11. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ 48
11.1. Определения 48
11.2. Классификация 48
11.3. Признание 49

11.4. Первоначальная оценка 49
11.5. Прекращение признания 49
12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ 50
12.1. Основные определения 50
12.2. Классификация доходов и расходов 51
12.2.1. Доходы 51
12.2.2. Расходы 51
12.3. Признание и оценка 51
12.3.1. Критерии признания доходов и расходов 51
12.3.2. Выручка от оказания услуг (выполнения работ) 53
12.3.3. Выручка от реализации продукции 55
12.3.4. Обмен активами 56
12.3.5. Выручка по договорам с исполнением денежных обязательств в иностранной валюте 56
12.3.6. Отражение в учете предоставляемых скидок и вознаграждений 56
12.3.7. Отражение в учете полученных скидок и вознаграждений 57
12.3.8. Себестоимость продаж 57
12.3.9. Коммерческие, административные и прочие операционные расходы 58
13. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ 59
13.1. Основные определения 59
13.2. Текущий налог на прибыль 60
13.3. Отложенные налоговые обязательства и отложенные налоговые активы 61
13.3.1. Определение отложенного налога 61
13.3.2. Признание отложенных налогов 61
13.3.3. Учет и оценка отложенных налогов 62
14. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ 63
14.1. Основные определения 63
14.2. Классификация 63
14.3. Акционерный капитал 64
14.4. Уставный капитал 64
14.5. Собственные акции, выкупленные у акционеров 64
14.6. Добавочный капитал 64
14.7. Нераспределенная прибыль 64
15. СПЕЦИФИКА УЧЕТА ОТДЕЛЬНЫХ ОПЕРАЦИЙ 65
15.1. Резервы, условные обязательства и условные активы 65
15.1.1. Основные определения 65

15.1.2. Классификация ... 66
15.1.3. Признание и первоначальная оценка ... 66
15.1.4. Изменение и использование резервов ... 67
15.1.5. Условные активы и условные обязательства ... 67
15.2. Обесценение активов ... 67
15.2.1. Основные определения ... 67
15.2.2. Признаки обесценения. Определение возмещаемой стоимости ... 68
15.2.3. Признание и оценка убытка от обесценения ... 70
15.2.4. Восстановление убытка от обесценения ... 71
15.3. Прибыль на акцию ... 72
15.3.1. Базовая прибыль на акцию ... 72
15.3.2. Разводненная прибыль на акцию ... 73
16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ ... 74
16.1. Основные определения ... 74
16.2. Классификация ... 74
16.3. Влияние на финансовую отчетность ... 74
17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ ... 75
17.1. Основные определения ... 75
17.2. Раскрытие информации об операциях со связанными сторонами ... 76
18. ОТДЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ... 77
19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 77
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Единый план счетов бухгалтерского учета (с аналитиками) ... 78
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Формы неунифицированных учетных документов ... 102

ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

ОБЩЕСТВО АО «Бизнес Недвижимость», включая все структурные подразделения, филиалы и представительства.

ДОЧЕРНЕЕ ОБЩЕСТВО общество, в отношении которого АО «Бизнес–Недвижимость», в силу преобладающего участия в его уставном капитале, либо в соответствии с заключенным между АО «Бизнес–Недвижимость» и обществом договором, либо иным образом, имеет возможность определять решения, принимаемые таким обществом (включая общества, в которых АО «Бизнес–Недвижимость» или группа лиц АО «Бизнес Недвижимость» имеет возможность через третьих лиц фактически распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли) составляющие уставной капитал общества).

ЗАВИСИМОЕ ОБЩЕСТВО – общество, более двадцати процентов голосующих акций или двадцати процентов величины уставного капитала которого принадлежит АО «Бизнес-Недвижимость».

ЕДИНЫЙ ЦЕНТР ОБСЛУЖИВАНИЯ (ДАЛЕЕ ЕЦО) структура, основным направлением деятельности которой является ведение бухгалтерского учета целевой группы.

ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД – промежуток времени, который включает происходившие на его протяжении или относящиеся к нему факты хозяйственной деятельности, отражаемые Обществом в бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчётности. Для целей настоящей Учетной политики отчетный период соответствует календарному году. Отчетность, составляемая в течение года, является промежуточной. По РСБУ отчетный период - год (установлено требованиями ФЗ 402–ФЗ)

СТАНДАРТ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА – документ, устанавливающий минимально необходимые требования к бухгалтерскому учету, а также допустимые способы ведения бухгалтерского учета.

ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ – консолидированная и (или) отдельная финансовая отчетность, представляющая собой структурированное отображение финансового положения и финансовых результатов Общества.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основным видом деятельности организации, формирующим выручку и себестоимость продаж, является управление недвижимым имуществом организация и проведение операций по купле–продаже, эксплуатации, мене, аренде жилых и нежилых помещений и земельных участков (в том числе с аукционов и на конкурсной основе).

Настоящий документ представляет собой учетную политику АО «Бизнес–Недвижимость» (далее также – Компания) на 2018 год для целей бухгалтерского учета.

1.1. Основные подходы к разработке документа

Настоящая Учетная политика разработана на основе законодательства о бухгалтерском учете РФ, стандартов бухгалтерского учета, введенных в действие на территории РФ Постановлением Правительства РФ от 25 февраля 2011 г. №107, утвердившим «Положение о признании Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности для применения на территории Российской Федерации».

Кроме настоящей Учетной политики вопросы бухгалтерского учета и отчетности разъясняются принятыми в Обществе внутренними регламентирующими документами (политиками, стандартами, регламентами, положениями, инструкциями и т.п.).

1.2. Принципы подготовки и качественные характеристики финансовой отчетности

Общество ведет бухгалтерский учет с использованием форм первичных учетных документов, содержащихся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденных Госкомстатом России, и самостоятельно разработанных форм, содержащих обязательные реквизиты в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете»:

наименование документа;

дата составления документа;

наименование экономического субъекта, составившего документ;

содержание факта хозяйственной жизни;

величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;

наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за ее оформление, либо наименование должности лица (лиц) ответственного (ответственных) за оформление совершившегося события;

подписи лиц, с указанием фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Формы первичных учетных документов могут быть предусмотрены в заключаемых с контрагентами договорах.

Перечень неунифицированных форм учетных документов, утверждаемых настоящей Учетной политикой, приведен в Приложении 2 «Формы неунифицированных учетных документов».

Внесение исправлений в кассовые и банковские документы не допускается. В остальные первичные учетные документы исправления могут вноситься лишь по согласованию с участниками хозяйственных операций, что должно быть подтверждено подписями лиц, которые подписали документы, с указанием даты внесения исправлений.

В случаях, когда стоимость работ, выполняемых подрядчиком, определена в твердых договорных ценах и расчет производится в пределах договорной цены, подлежат применению унифицированные формы № КС–2 и КС–3.

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, а также бухгалтерской отчетности устанавливается локальными нормативными актами АО «Бизнес–Недвижимость».

На основании ч. ч. 5, 6 ст. 9 и ч. ч. 6, 7 ст. 10 Закона № 402–ФЗ:

– Первичные учетные документы составляются на бумажном носителе или в виде электронных документов, подписанных электронной подписью. В случае если законодательством Российской Федерации или договором предусмотрено представление на бумажном носителе первичного учетного документа, составленного в виде электронного документа, изготавливается копия такого первичного учетного документа на бумажном носителе;

– Регистры бухгалтерского учета составляются в виде электронных документов, подписанных электронной подписью. В случае если законодательством Российской Федерации или договором предусмотрено представление регистра бухгалтерского учета другому лицу или в государственный орган на бумажном носителе, копия регистра на бумажном носителе изготавливается по требованию.

Настоящая Учетная политика базируется на следующих принципах и допущениях:

допущение о непрерывности деятельности (going concern), подразумевающее, что Общество действует и будет продолжать действовать в обозримом будущем, а также что у Общества нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности;

принцип начисления (accrual basis), согласно которому результаты операций и прочих событий хозяйственной деятельности признаются в учете по факту их осуществления (а не при получении или выплате денежных средств и их эквивалентов) и отражаются в финансовой отчетности тех отчетных периодов, к которым они относятся;

допущение имущественной обособленности;

допущение последовательности применения учетной политики – означает, что принятая Обществом Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Настоящая Учетная политика призвана обеспечить выполнение следующих требований (качественных характеристик), предъявляемых к информации, представляемой в финансовой отчетности:

фундаментальных качественных характеристик, к которым относятся:

уместность (relevance) – способность информации влиять на экономические решения пользователей, помогая им оценивать прошлые, настоящие и будущие события, подтверждать или исправлять их прошлые оценки. Уместность определяется характером информации и ее существенностью.

Существенной признается информация, которая может оказать существенное влияние на пользователей бухгалтерской отчетности при принятии ими решений. При определении существенности отдельных фактов хозяйственной деятельности могут быть применены количественные и/или качественные оценки. При выборе количественной оценки в целях раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенной может быть признана сумма, отношение которой к общему итогу одноименных показателей составляет не менее 5 %;

- достоверное представление (faithful representation) – способность информации достоверно отражать операции и прочие события, которые, как подразумевается или обоснованно ожидается, она должна отражать. Информация соответствует требованию достоверного представления, если она является полной, нейтральной и не содержит существенных ошибок и искажений;

- дополнительных качественных характеристик, к которым относятся:
  - сопоставимость (comparability) информации, которая обеспечивается единством учетных принципов и последовательностью их применения;
  - верифицируемость (verifiability), обозначающая, что информация отражает общую позицию, к которой бы пришли две хорошо осведомленные стороны в результате независимого рассмотрения вопроса. Верифицируемость не означает, что эти стороны должны прийти к идентичным выводам;

- своевременность (timeliness), обозначающая что информация должна быть доступной для пользователей в течение того периода времени, когда она способна оказывать влияние на принятие ими экономических решений;
- понятность (understandability), т.е. доступность информации для понимания пользователями, которые имеют достаточные знания в области экономической науки и бухгалтерского учета, а также обладают желанием изучать информацию с должным усердием.

1.3. Изменения в учетной политике и оценках, исправление ошибок

Нормативная база	ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений» ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций»

1.3.1. Изменения в учетной политике

Настоящая Учетная политика подлежит изменению в случаях:

- изменения требований, установленных действующими стандартами бухгалтерского учета и/ или принятия новых стандартов учета;
- если изменение Учетной политики приведет к тому, что финансовая отчетность будет предоставлять достоверную и более уместную информацию о влиянии операций, прочих событий или условий на финансовое положение, финансовые результаты или движение денежных средств Общества.

В случае если изменения в настоящую Учетную политику вносятся в результате пересмотра действующих или принятия новых стандартов, то Общество учитывает такие изменения следующим образом:

- если пересмотренные/ новые стандарты бухгалтерского учета содержат переходные положения по их применению, то изменения в учетной политике учитываются в соответствии с данными переходными положениями;
- если пересмотренные/ новые стандарты бухгалтерского учета не содержат переходных положений по их применению, то изменения в учетной политике учитываются Обществом ретроспективно.

В случае если изменения в настоящую Учетную политику вносятся добровольно с целью обеспечения пользователей более уместной информацией о влиянии операций, прочих событий или условий на финансовое положение, финансовые результаты или движение денежных средств Общества (при условии сохранения достоверности этой информации), то такие изменения учитываются ретроспективно.

1.3.2. Изменения в бухгалтерских оценках

В связи с неопределенностями, свойственными коммерческой деятельности, отдельные статьи финансовой отчетности не подлежат точному расчету, а могут быть лишь оценены. Процесс оценки подразумевает применение профессионального суждения, основывающегося на наиболее доступной в данный момент информации. Изменение суждения и оценок производится только в

тех случаях, когда меняются обстоятельства, на которых основаны эти оценки, либо в результате появления новой информации, накопления опыта или наступления определенных событий.

Влияние изменений в бухгалтерских оценках признается перспективно, путем включения эффекта от данных изменений в состав прибылей или убытков:

- периода, когда изменения имели место, если они влияют только на данный период; или
- периода, когда изменения имели место, и будущих периодов, если изменения затрагивают как этот, так и будущие периоды.

В той степени, в какой изменения в бухгалтерских оценках являются причиной изменений в стоимости активов, обязательств или компонентов капитала, данные изменения в бухгалтерских оценках должны признаваться перспективно путем корректировки балансовой стоимости соответствующих активов, обязательств или компонентов капитала.

1.3.3. Исправление ошибок

Существенные ошибки, обнаруженные после утверждения финансовой отчетности за период, в котором они были допущены, подлежат ретроспективной корректировке после их обнаружения путем:

- пересчета сравнительных данных за период, в котором была допущена ошибка и который представлен в финансовой отчетности; или
- пересчета начального сальдо активов, обязательств и капитала за самый ранний из представленных в финансовой отчетности периодов, если ошибка была допущена до начала этого периода.

В случае если практически невозможно определить влияние ошибки прошлых лет на сравнительную информацию за один или более представленных в финансовой отчетности периодов, Общество пересчитывает начальное сальдо активов, обязательств и капитала за самый ранний период, для которого ретроспективный пересчет практически осуществим (этот период может быть текущим).

1.4. Прекращенная деятельность

Нормативная база	МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи и прекращенная деятельность» ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

Прекращенная деятельность (discontinued operations) – компонент (часть) Общества, который либо выбыл, либо был классифицирован как предназначенный для продажи, и:

- представляет собой отдельное крупное направление деятельности Общества или географический район, в котором она осуществляет свою деятельность;
- включен в единый скоординированный план выбытия этого направления деятельности или отказа от присутствия в этом географическом районе; или

- является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная на дату принятия руководством Общества имеющего обязательную силу решения о ее выбытии, а также после утверждения формализованного и подробного плана прекращения деятельности. В дополнение, должно быть ожидание, что продажа будет удовлетворять требованиям для признания в качестве законченной продажи в течение одного года с даты классификаций.

Общество представляет долгосрочный актив, классифицированный как предназначенный для продажи, и активы выбывающей группы, классифицированной как предназначенная для продажи, отдельно от других активов. Обязательства выбывающей группы, классифицированной как предназначенная для продажи, представляются отдельно от других обязательств. Данные активы и обязательства не подлежат взаимозачету.

Общество представляет отдельно любые накопленные доходы или расходы, признанные в составе прочего совокупного дохода и относящиеся к долгосрочному активу (или выбывающей группе), классифицированному как предназначенный для продажи.

Общество раскрывает в финансовой отчетности следующую информацию о прекращенной деятельности:

- прибыль или убыток после налогообложения от прекращенной деятельности;
- доходы, расходы, прибыль или убыток до налогообложения, расходы по налогу на прибыль, относящиеся к прекращенной деятельности (примечания к отчетности);
- величину чистых денежных потоков от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности по прекращенной деятельности за отчетный период, за исключением денежных потоков дочерних компаний, отвечающих критериям признания в качестве предназначенных для продажи в момент приобретения.

1.5. Информация по сегментам

Нормативная база	МСФО (IFRS)8 «Операционные сегменты»
	ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»

Операционный сегмент (operating segment) – компонент Общества:

- осуществляющий деятельность, в рамках которой оно получает доходы и несет расходы (включая доходы и расходы, возникающие в результате операций с другими компонентами);
- операционные показатели которого регулярно анализируются органом, ответственным за принятия операционных решений, с целью оценки достигнутых результатов и принятия решений о выделении (распределении) ресурсов;
- для которого имеется отдельная финансовая информация.
- **Отчетный сегмент (reporting segment)** – операционный сегмент, по которому в финансовой отчетности раскрывается отдельная информация в соответствии с требованиями,

изложенными в данном разделе.

- Общество применяет следующие количественные критерии для признания операционного сегмента в качестве отчетного:
- выручка сегмента (от продаж внешним покупателям и межсегментная) равна или превышает 10% совокупной выручки всех операционных сегментов Общества (от продаж внешним покупателям и межсегментной); или
- абсолютная величина прибыли/ убытка сегмента равна или превышает 10% наибольшей из двух величин (в абсолютном выражении):
- совокупной прибыли всех прибыльных сегментов и
- совокупного убытка всех убыточных сегментов или
- активы сегмента равны или превышают 10% совокупных активов всех операционных сегментов Общества.
- Операционный сегмент, который не соответствует ни одному из приведенных выше количественных критериев, может быть признан руководством Общества в качестве отчетного в том случае, если раскрытие отдельной информации о нем в финансовой отчетности обеспечит пользователей полезной информацией.
- Общество может объединить информацию об операционных сегментах, которые не соответствуют количественным порогам, с информацией о других операционных сегментах, которые также не соответствуют количественным порогам, чтобы получить отчетный сегмент, но только тогда, когда операционные сегменты обладают схожими экономическими особенностями и удовлетворяют большей части критериев агрегирования, изложенных выше.
- Совокупная выручка отчетных сегментов от продаж внешним покупателям должна составлять не менее 75% всей выручки Общества. В противном случае Общество выделяет дополнительные отчетные сегменты, даже если они не удовлетворяют количественным критериям признания.
- Основой выделения операционных сегментов является внутренняя организационно–управленческая структура Общества, а также система его внутренней финансовой отчетности.
- Для каждого отчетного сегмента Общество раскрывает следующие показатели, характеризующие их финансовое положение на отчетную дату и финансовые результаты за отчетный период:
- выручка от продаж внешним покупателям;
- выручка от продаж между сегментами;
- финансовые доходы;
- финансовые расходы;
- амортизация основных средств и нематериальных активов;
- существенные статьи дохода и расхода;

- расход или доход по налогу на прибыль;

2. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Организация бухгалтерской службы

Ведение бухгалтерского учета осуществляется сторонней организацией ООО «Единый центр обслуживания», с которой для оказания услуг по ведению бухгалтерского учета, составлению финансовой (бухгалтерской) отчетности заключается договор возмездного оказания услуг в соответствии с пунктом 2 статьи 779 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 5 Закона №129–ФЗ бухгалтерская отчетность подписывается руководителем и главным бухгалтером (бухгалтером) организации и/или представителем организации, оказывающей услуги по ведению бухгалтерского учета (по доверенности, копия которой должна быть приложена к сдаваемой отчетности (Письмо Управления Федеральной налоговой службы по городу Москве от 26 августа 2005 года №20–12/60484)). Ответственность лиц, подписавших бухгалтерскую отчетность, определяется в соответствии с российским законодательством с пунктом 38 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н.

Аутсорсинговая компания в своей деятельности руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами по бухгалтерскому и налоговому учету, локальными нормативными актами Компании, положениями о структурных подразделениях, должностными инструкциями.

1.2. Система контроля

Обществом и ООО «Единый центр обслуживания», в соответствии с заключенным договором организован и осуществляется контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности. Основной целью передачи ведения бухгалтерского учета аутсорсеру является стремление Общества снизить риски неправильного ведения отчетности.

На уровне распределения полномочий обеспечивается контроль следующим образом:

Обработку приходных документов на поступившие материальные ценности, обработку расчетных счетов, учет продажи продукции, учетные регистры ведут специалисты бухгалтерии, допущенные к этой деятельности согласно должностным инструкциям. При этом учет первичных документов и синтетический учет по счетам ведут разные сотрудники.

Перечень должностных лиц, которые имеют право подписи на отпуск материальных ценностей, на приход и расход денежных средств, на принятие к учету командировочных, представительских расходов и других хозяйственных операций, определяется внутренними документами.

При поступлении первичные документы подлежат обязательной проверке по форме и содержанию. Не принимаются к исполнению и оформлению первичные документы по операциям, которые противоречат законодательству и установленному порядку приемки, хранения и расходования денежных средств, материально–производственных запасов и др.

Принятые к учету первичные документы должны иметь отметку, исключающую возможность их повторного использования.

Лица, получившие доступ к информации, содержащейся в регистрах бухгалтерского учета и во внутренней бухгалтерской отчетности, обязаны сохранять эту информацию. Предоставление данной информации внешним пользователям не допускается, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Хранение документов бухгалтерского учета

В соответствии с Федеральным законом "О бухгалтерском учете":

– первичный учетный документ, регистр бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью;

– первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению экономическим субъектом в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчётного года;

хранение документов бухгалтерского учета организует ООО «Единый центр обслуживания».

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества, рабочий план счетов, документы учётной политики, стандарты, другие документы, связанные с организацией и ведением бухгалтерского учета, данные программ машинной обработки подлежат обязательному хранению в течение 7 лет, если больший срок не установлен правилами организации государственного архивного дела. Ответственность за организацию хранения указанных документов несёт ООО «Единый центр обслуживания».

Дебиторская задолженность раскрывается в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы» по соответствующим строкам (долгосрочная и краткосрочная) в зависимости от срока погашения в соответствии с условиями договоров по состоянию на отчетную дату.

Расчет чистых активов осуществляется в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденным приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н. Информация о чистых активах Компании в квартальной бухгалтерской отчётности не отражается.

Информация о чистых активах Компании в годовой бухгалтерской отчётности отражается в отчете об изменениях капитала.

Техника ведения бухгалтерского учета, применяемые регистры

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием специализированного программного комплекса. Для учета и обработки информации о хозяйственных операциях применяется программный комплекс «1С: Управление холдингом». Программный комплекс обеспечивает ввод и полную обработку первичных учетных документов в хронологическом порядке на каждом участке возникновения хозяйственной операции.

В базовых модулях системы формируется информация на основании первичных учетных документов, которая после соответствующей обработки импортируется в основной регистр «Анализ счета». Регистр «Анализ счета» предусматривает систематизацию и накопление информации по операциям на каждом счете учета в хронологическом порядке. Регистр «Оборотно–сальдовая ведомость» формируется за любой отчетный период.

В качестве регистров бухгалтерского учета использовать регистры, формируемые бухгалтерской компьютерной программой «1С: Управление холдингом»: Оборотно–сальдовая ведомость сводная; Оборотно–сальдовая ведомость по счетам; анализ счета;

«1С: Предприятие Зарплата и Управление Персоналом»: свод начисления заработной платы.

Применяемый программный комплекс обеспечивает единое централизованное хранилище информации, вводимой или получаемой в системе, разделение доступа к различным подразделениям, исключение многократного ввода данных в систему.

При хранении регистров бухгалтерского учета обеспечивается их защита от несанкционированных исправлений. Исправление ошибки в регистре бухгалтерского учета должно быть обосновано и оформлено бухгалтерской справкой за подписью лица, внесшего исправление, с указанием наименования хозяйственной операции, подлежащей исправлению, даты ее отражения в бухгалтерском учете, ее суммы, корреспонденции счетов и причин исправления.

При отражении фактов хозяйственной деятельности в описании проводок следует указывать экономическое содержание в краткой и понятной форме, чтобы однозначно можно было

трактовать суть хозяйственной операции.

Для выполнения необходимых расчетов дополнительно может применяться редактор «MS EXCEL». При этом полученные с его помощью результаты, подлежащие перенесению в бухгалтерскую программу (отражению в бухгалтерском учете), оформляются в виде бухгалтерской справки за подписью лица, осуществившего расчет.

Активы Общества, обязательства, доходы, расходы, хозяйственные операции для отражения в бухгалтерском учете оцениваются в рублях и копейках, во внешней и внутренней отчетности – в тысячах рублей.

По завершении каждого квартала выводится на бумажный носитель главная книга, а также сводная оборотно–сальдовая ведомость. Иные регистры бухгалтерского учета распечатываются по мере необходимости (по запросу).

Порядок проведения инвентаризаций активов и обязательств

Случаи, порядок и сроки проведения инвентаризации активов и обязательств, перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определяются Обществом, кроме случаев обязательного проведения инвентаризации. Обязательное проведение инвентаризации устанавливается законодательством РФ, федеральными и отраслевыми стандартами.

Проведение инвентаризации в Обществе обязательно в следующих случаях:

- перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- при смене материально–ответственных лиц (на день приемки–передачи дел);
- при установлении фактов хищений, злоупотреблений, а также порчи ценностей;
- в случае стихийных бедствий, пожаров, аварий или других чрезвычайных обстоятельств;
- при ликвидации или реорганизации Общества перед составлением ликвидационного (разделительного) баланса;
- при передаче имущества Общества в аренду, выкупе, продаже и в других случаях, специально предусмотренных законодательством;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится ежегодная инвентаризация вложений во внеоборотные активы, оборудования к установке, материально–производственных запасов, расходов, доходов будущих периодов, ценных бумаг, вкладов в уставные капиталы других организаций, расчетов с кредиторами и дебиторами, расчетов с банками, денежных средств, денежных документов, расчетов с персоналом по оплате труда, по прочим операциям, расчетов с подотчетными лицами, расчетов по резервам, расчетов по налогам и платежам в бюджет и внебюджетные фонды, прочих объектов.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным группам в разные отчетные годы, но не реже, чем один раз в 3 (три) года по каждой группе. Порядок и очередность проведения инвентаризации по отдельным группам ОС определяется внутренними документами.

Инвентаризация нематериальных активов проводится один раз в 3 (три) года.

Если инвентаризация имущества проводилась не ранее 1 октября отчетного года по основаниям, не связанным с составлением годовой бухгалтерской отчетности, материалы такой инвентаризации могут использоваться при обобщении результатов обязательной инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

При инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами и кредиторами ответственные подразделения направляют контрагентам соответствующие документы о состоянии задолженности для ее подтверждения. При неполучении от контрагентов подтвержденных сведений о состоянии задолженности расчеты с такими дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей по состоянию на конец отчетного года и признаваемых правильными.

При проведении инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами, расчетов с налоговыми органами, внебюджетными фондами не на конец ответного года, а на более раннюю дату (но не ранее 1 октября отчетного года) в

бухгалтерской (финансовом) отчетности отражаются суммы задолженности с учетом бухгалтерских записей по состоянию на конец отчетного года.

Сроки проведения инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности определяются внутренними организационно–распорядительными документами в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов по бухгалтерскому учёту.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета подлежат регистрации в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

5. ФОРМИРОВАНИЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

5.1.Общие положения

В соответствии со п. 1 ст.14 закона №402–ФЗ, бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса,
- отчета о финансовых результатах,
- приложений к ним.

В соответствии с п.4 Приказа №66н, иные приложения (пояснения) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

- Оформляются в табличной и/или текстовой форме.
- Содержание пояснений, оформленных в табличной форме, определяется организациями самостоятельно с учетом приложения №3 к Приказу 66н.
- В приложениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах приводится только наиболее важная информация, без знания которой невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
- Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно, в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу баланса за отчетный период (валюта баланса) составляет не менее 25 %.
- Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составляется в случаях, когда ее представление установлено требованиями законодательства РФ, нормативными правовыми актами органов государственного регулирования бухгалтерского учета либо необходимо в целях бизнеса.
- В состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности входят Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах.
- Информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается в соответствии с законодательными и (или) нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.
- Аутсорсинговая компания определяет детализацию показателей по статьям бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним, исходя из существенности этих показателей, и, если без знания о них заинтересованных пользователей невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.
- Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе или отчете о финансовых результатах общей суммой по статье «прочие ...», если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения или финансовых результатов деятельности Общества.

- Показатель признается существенным, когда отношение суммы этого показателя к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее двадцати пяти процентов.

Сведения об изменениях учетной политики и о существенных способах ведения учета раскрываются в соответствии с требованиями нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету в текстовой части Пояснений к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

В отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы в виде положительных и отрицательных курсовых разниц показываются свернуто.

2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Нормативная база	МСФО (IAS) 16 «Основные средства»;
	МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам»;
	МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»;
	МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность»;
	ПБУ 6/01 «Учет основных средств»;

2.1. Основные определения

Основные средства – это материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагаются к использованию в течение более чем 12 месяцев;
- не предполагаются к продаже;
- принесут, как ожидается, экономические выгоды в будущем.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ПБУ 6/01, принимается к учету на счет 01 "Основные средства" в зависимости от ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Первоначальная стоимость/себестоимость – сумма уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств или справедливая стоимость другого возмещения, переданного за актив, на момент его приобретения или сооружения.

Балансовая стоимость – стоимость, в которой актив признается в отчетности после вычета накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация – систематическое уменьшение амортизируемой стоимости актива на протяжении срока его полезной службы.

Срок полезного использования – период времени, на протяжении которого Общество предполагает использовать актив (получать от него экономические выгоды).

2.2. Классификация

Общество классифицирует основные средства по следующим группам:

- Земельные участки и объекты природопользования;
- Здания;
- Сооружения и передаточные устройства;
- Офисное оборудование и вычислительная техника;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Машины и оборудование;
- Прочие ОС.

2.3. Признание и первоначальная оценка

Общество признает основное средство в составе активов, когда:

- существует вероятность того, что Общество получит связанные с данным активом будущие экономические выгоды;

- себестоимость данного актива может быть надежно оценена. Требования данного критерия удовлетворяются в случае возможности определения первоначальной стоимости объекта.Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально–производственных запасов.

В момент первоначального признания Общество оценивает основные средства по первоначальной стоимости.

В себестоимость основных средств при первоначальной оценке входят:

- покупная цена (в т.ч. импортные пошлины и невозмещаемые налоги на покупку за вычетом торговых скидок),
- все прямые затраты на доставку актива в нужное место и приведение его в состояние, необходимое для использования в соответствии с намерениями руководства, в том числе:
- затраты на подготовку площадки,
- затраты на выплату вознаграждений работникам, непосредственно связанные со строительством или приобретением объекта основных средств,

- затраты на доставку, хранение, установку и монтаж,
- выплаты за оказанные профессиональные услуги, связанные с приобретением объекта,
- затраты по займам, подлежащие капитализации.

Включение затрат по займам в первоначальную стоимость основных средств является обязательным в отношении активов, подготовка которых к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени.

В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ суммы НДС, предъявленные при покупке основных средств, учитывается в составе их первоначальной стоимости при постановке объектов ОС на учет в порядке раздельного учета НДС, описанного в соответствующих разделах «Учетной политики Единого центра обслуживания для целей налогового учета».

В стоимость объекта основных средств не включаются общие и административные расходы. Также не формируют стоимость объектов основных средств затраты на обучение персонала.

Стоимость актива, полученного путем обмена на другой неденежный актив, определяется по стоимости переданного актива, по которой данный актив мог бы быть передан при сравнимых обстоятельствах. Если операция по обмену не носит коммерческий характер или стоимость ни полученного актива, ни переданного актива не может быть надежно определена, то первоначальная стоимость полученного объекта основных средств оценивается по балансовой стоимости переданного актива у передающей стороны.

Порядок признания и определения первоначальной стоимости объектов основных средств, полученных в аренду, описывается в локальных нормативных актах Общества.

Первоначальной стоимостью объекта основных средств, полученного безвозмездно или выявленного при инвентаризации, признается его рыночная стоимость на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями.

При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 10% от величины большего срока.

Так, лифт учитывается организацией как отдельный инвентарный объект, т.к. лифтовое оборудование поименовано в классификаторе в подразделе «Машины и оборудование» (код по ОКОФ – 14 2915260).

Объекты, полученные по договорам операционной аренды, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства».

2.4. Последующие затраты

Последующие затраты, произведенные после ввода объекта основных средств в эксплуатацию, могут относиться на его стоимость или на расходы периода.

Затраты на текущий ремонт и повседневное техническое обслуживание основных средств не ведут к продлению срока эксплуатации или повышению производительности основных средств, считаются расходами периода и списываются на затраты по мере их возникновения.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств, по которой он был принят к учету, происходит в случае улучшения состояния объекта, которое характеризуется продлением срока его полезного использования и/ или повышением производительности сверх первоначально рассчитанных нормативных показателей. Следовательно, такие затраты приводят к получению Обществом дополнительных будущих экономических выгод от использования объекта основных средств.

К числу ситуаций, приводящих к увеличению первоначальной стоимости основных средств, Общество относит достройку, дооборудование, реконструкцию, модернизацию.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств может быть связано с заменой отдельной его части (значительного компонента). Затраты по замене отдельной части объекта основных средств увеличивают его балансовую стоимость, если при замене выполнены условия признания материального актива. При этом балансовая стоимость замененной части списывается.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств также может происходить в результате его частичной ликвидации. При этом на эту сумму подлежащей ликвидации части уменьшается первоначальная стоимость объекта и, в соответствующей пропорции, – сумма накопленной амортизации.

Переоценка ОС не производится.

Затраты на содержание, ремонт и модернизацию арендованных Обществом основных средств, которые носят характер улучшений, подразделяются на отделимые и неотделимые. Неотделимыми признаются улучшения, если они не могут быть отделены от имущества (от основных средств) без вреда для него.

Отделимые улучшения признаются собственностью арендатора (т.е. Общества) (если иное не предусмотрено договором аренды), и включаются в расходы текущего отчетного периода как материальные затраты.

Неотделимые улучшения являются неотъемлемой частью арендуемого объекта основных средств и производятся с письменного согласия арендодателя. Затраты на неотделимые улучшения учитываются:

- на счетах учета основных средств если неотделимые улучшения признаются собственностью арендатора. Общество имеет право включать в состав амортизации отчисления по неотделимым улучшениям в течение действия договора аренды;
- на счетах учета взаиморасчетов если неотделимые улучшения признаются собственностью арендодателя.

2.5. Последующая оценка

После признания в качестве актива объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации

Амортизация начинает начисляться с 1–го числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к учету в составе основных средств, и начисляется в течение предполагаемого срока полезного использования независимо от того, используется ли такой актив в течение этого времени или простаивает.

Общество начисляет амортизацию основных средств линейным способом исходя из сроков полезного использования каждой группы основных средств, которые рассчитываются на основе следующих факторов:

- ожидаемый срок использования объекта;
- ожидаемый физический износ объекта, который зависит от факторов производства и эксплуатации объекта;
- моральный износ объекта в силу перемен или улучшений в производственном процессе или изменений рыночного спроса на продукт или услуги, предоставляемые данным объектом;
- юридические и другие ограничения на использование объекта, такие, например, как срок окончания соответствующего договора аренды.

В Обществе выделены следующие группы основных средств с рекомендуемыми сроками полезного использования, применяемыми при расчете амортизации:

	Группа основных средств	Срок полезного использования (в годах)
0	Земельные участки и объекты природопользования	Не амортизируются
1	Здания	20–150
	Административные здания	50–125
	Производственные здания	50–150
	Прочие здания	20–150
2	Сооружения	5–44
	Передаточные устройства	5–30
	Прочие сооружения	5–
3	Офисное оборудование и вычислительная техника	3–5
	Оргтехника	5
	Мини АТС	5
	Телефоны для служебного пользования	3
	Компьютерное оборудование	3–5
	Сетевое оборудование корпоративной сети	5

№	Группа основных средств	Срок полезного использования (годы)
	Прочее офисное оборудование и вычислительная техника	3–5
4	Транспортные средства	3–7
	Автомобили легковые	3–5
	Автомобили грузовые (грузоподъёмностью до 3 тонн)	3–5
	Прочие транспортные средства	3–7
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	2–5
	Инструменты	2–5
	Мебель для офиса	5
	Прочий производственный и хозяйственный инвентарь	2–5
6	Прочие ОС	2–25
	ОС непроизводственной сферы	5
	Прочее (в том числе объекты благоустройства)	2–25

При наличии фактов, которые свидетельствуют о сроке полезного использования актива, отличном от срока, указанного в таблице, необходимо устанавливать индивидуальную норму амортизации.

Общество пересматривает срок полезного использования объектов основных средств по мере необходимости, но не реже чем по состоянию на конец каждого отчетного года. Если оценка срока полезного использования отличается от предыдущих оценок, изменения отражаются в учете согласно процедурам, применяемым при изменении учетных оценок.

Изменение срока полезного использования в сторону уменьшения (т.н. «ускоренная амортизация») применяется в случае наличия определенных планов о выводе из эксплуатации объектов основных средств. Пересмотренный срок должен соответствовать указанным планам, однако не может быть менее 3х календарных месяцев. Ускоренная амортизация не проводится в случае наличия планов по продаже.

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (например, земельные участки). Построенные на территории этих земельных участков здания и сооружения выделяются в отдельные объекты основных средств и амортизируются в течение срока их полезного использования.

Амортизация основных средств, начисленная за периоды до увеличения первоначальной

стоимости на сумму входного НДС в рамках раздельного учета, не пересчитывается.

Начисление амортизации прекращается с 1–ого числа месяца, следующего за месяцем, в котором наступило прекращение признания актива.

Начисление амортизации объектов ОС приостанавливается при переводе их на консервацию по решению руководства на срок более 3-х месяцев. Срок полезного использования объектов ОС в связи с консервацией на срок выше 3 месяцев не пересматривается. При этом при расконсервации объекта ОС срок его полезного использования продлевается на период нахождения объекта ОС на консервации.Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в

Возобновление начисления амортизации происходит с 1 числа месяца, следующего за месяцем расконсервации ОС. Учет ОС, направленных на консервацию на срок более 3-х месяцев, ведется на отдельном субсчете «Основные средства на консервации».

2.6. Прекращение признания

Признание объекта основных средств прекращается при его выбытии или в том случае, когда принято решение о прекращении использования актива в связи с тем, что от него больше не ожидается поступления будущих экономических выгод.

Выбытие объекта основных средств имеет место в случаях:

- продажи сторонним организациям и физическим лицам;
- безвозмездной передачи в пользу третьих лиц;
- списания в случае морального и физического износа;
- ликвидации при авариях, стихийных бедствиях и иных чрезвычайных ситуациях;
- передачи в виде вклада в уставный капитал других компаний;
- в иных случаях.

Доходы или расходы, возникающие в связи со списанием объекта основных средств, включаются в состав доходов/расходов от обычных видов деятельности при списании объекта и определяются как разница между чистыми поступлениями от выбытия, если таковые имеются, и балансовой стоимостью объекта.

ГМЦ, полученные от ликвидации и списания основных средств, принимаются к учету по рыночной стоимости и отражаются в составе прочих доходов.

При безвозмездной передаче объектов ОС списание остаточной стоимости отражается в установленном порядке. Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций не признаются расходами Общества, поэтому в бухгалтерском учете выбытие ОС в счет вклада в уставный (складочный) капитал других организаций отражается по дебету счета учета расчетов (без использования счета 91 «Прочие доходы и расходы»).

Стоимость вклада у передающей стороны отражается в бухгалтерском учете исходя из остаточной стоимости выбывающего основного средства.

При выбытии объектов ОС (кроме зданий) в результате недостачи и порчи, выявленных при инвентаризации активов и обязательств, остаточная стоимость объекта отражается на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для определения целесообразности (пригодности) дальнейшего использования объектов ОС, возможности и эффективности их восстановления, а также для оформления документации при выбытии указанных объектов создаются комиссии. В состав комиссии входят соответствующие должностные лица, в том числе лица, на которых возложена ответственность за сохранность объектов ОС.

Если имеется информация о стоимости актива, т.е. о стоимости продажи, которая меньше (в том числе с учетом дополнительных расходов по продаже) остаточной стоимости актива, актив отражается в учете по стоимости продажи. При этом разница признается сразу как убыток и отражается на соответствующем субсчете счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Начисление амортизации по такому имуществу прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта со счета 01 «Основные средства».

Переоценка ОС организацией не производится.

3. НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Незавершенное строительство представлено объектами, находящимися в процессе строительства, и отражено в учете по стоимости фактических затрат. Затраты на содержание строящегося объекта включаются в первоначальную стоимость основного средства в том случае, если они могут быть соотнесены непосредственно со строящимся объектом или приобретаемым оборудованием. Объекты незавершенного строительства не амортизируются до момента, когда строительство завершено и актив готов к использованию.

Актив учитывается в составе незавершенного строительства до тех пор, пока не прекратится формирование его первоначальной стоимости. Капитализация затрат в первоначальную стоимость объекта основных средств прекращается в момент, когда данный объект доставлен в место и приведен в состояние, пригодное для использования.

Общество включает в состав незавершенного строительства суммы выданных авансов по приобретению основных средств и под капитальное строительство, а также фактические затраты по приобретению стройматериалов, предназначенных для целей строительства, реконструкции или модернизации основных средств. Порядок признания и первоначальной оценки стройматериалов совпадает с соответствующим порядком, принятым Обществом в отношении запасов (см. раздел 8 «Товарно-материальные запасы» настоящей Учетной политики). Незавершенные объекты недвижимости, которые впоследствии планируется использовать исключительно для получения арендного дохода, не классифицируются в качестве доходных вложений до их завершения. Данные объекты отражаются в отчетности в составе основных средств, незавершённых строительством.

К незавершенным капитальным вложениям относятся затраты на строительно-монтажные работы, приобретение основных средств, земельных участков, нематериальных активов и иных объектов длительного пользования, которые не введены в эксплуатацию и не оформлены актами приемки–передачи и иными документами.

Незавершенные капитальные вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам, понесенным Обществом.

Отражение в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стоимость оборудования к установке, комплектующих и материалов, приобретенных для строительства или модернизации объектов ОС, отражаются в балансе в составе внеоборотных активов.

4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нормативная база МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы»

ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов"

4.1. Основные определения

Нематериальный актив (intangible asset) – неденежный актив, не имеющие физической формы (либо физическая форма которого не является существенной с точки зрения его использования), удовлетворяющий критериям идентифицируемости.

Актив является **идентифицируемым**, если он либо:

- является отделяемым, т.е. может быть отчужден или отделен путем продажи, передачи, лицензирования, предоставления в аренду или обмена индивидуально, или вместе с относящимся к нему договором, активом или обязательством, независимо от того, намеревается ли Общество так поступить или нет; либо
- является результатом договорных или других юридических прав.

Контроль – право Общества на получение будущих экономических выгод от использования актива и способность ограничить доступ других лиц к таким выгодам. Контроль над активом может быть подтвержден посредством юридических прав на него (патент, лицензия) или иным способом.

4.2. Классификация

Общество классифицирует нематериальные активы по следующим группам:

- программное обеспечение (неисключительные права);
- товарные знаки, знаки обслуживания;
- лицензии на право осуществления определенных видов деятельности;
- прочие нематериальные активы.

4.3. Признание и первоначальная оценка

Общество признает нематериальный актив в составе внеоборотных активов в случае, если:

- существует высокая вероятность поступления связанных с ним будущих экономических выгод. К будущим экономическим выгодам, получаемым от нематериального актива, могут относиться выручка от продажи продукции или услуг, снижение затрат или другие выгоды, возникающие от использования актива;
- Общество имеет право на полученные вышеуказанных экономических выгод (имеет подтверждающие документы) и способно ограничивать получение этих выгод иными лицами;

- можно достоверно оценить первоначальную стоимость актива;
- не предполагается продажа актива в течение 12 месяцев;
- установленный срок его полезного использования составляет более 12 мес.

Нематериальные активы первоначально принимаются к учету по себестоимости. Нематериальные активы со сроком полезного использования менее 12 месяцев Общество списывает единовременно на расходы текущего периода.

Нематериальный актив, приобретенный за плату, первоначально оценивается по стоимости приобретения, которая включает:

- цену покупки актива, включая импортные пошлины и невозмещаемые налоги на покупку, после вычета торговых скидок и уступок;

любые затраты, напрямую связанные с доставкой актива на место и приведение его в рабочее состояние для использования по назначению.

Программное обеспечение, которое неотделимо от ОС (находится в ПЗУ устройства), учитывается в составе объекта ОС.

В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ суммы НДС, предъявленные при покупке нематериальных активов, учитываются в составе их первоначальной стоимости при постановке объектов НМА на учет в порядке раздельного учета НДС, описанного в соответствующих разделах «Учетной политики Единого центра обслуживания для целей налогового учета»

Формирование первоначальной стоимости нематериального актива прекращается, когда актив находится в состоянии, пригодном к использованию в запланированных целях.

При определении первоначальной стоимости нематериального актива, созданного собственными силами, процесс создания актива подразделяется на две стадии:

- стадию исследования (research phase);
- стадию разработки (development phase).

Затраты, понесенные на стадии исследования, относятся на расходы периода в составе прибылей и убытков по мере возникновения, поскольку Общество не может продемонстрировать существование нематериального актива, способного приносить экономические выгоды в будущем.

Затраты, понесенные на стадии разработки, капитализируются в стоимости нематериального актива тогда и только тогда, когда Общество может продемонстрировать выполнение всех приведенных ниже условий:

- техническую возможность завершить создание нематериального актива, так что его будет возможно использовать или продать;
- свое намерение завершить создание нематериального актива и затем использовать или продать его;
- свою способность использовать или продать нематериальный актив;
- способ получения будущих экономических выгод от нематериального актива;

- доступность адекватных технических, финансовых и других ресурсов для завершения разработки и для использования или продажи нематериального актива; и
- свою способность надежно оценить затраты, относящиеся к разработке нематериального актива.

Затраты на создание нематериального актива, которые ранее были списаны на расходы в составе прибылей и убытков, не могут впоследствии увеличить первоначальную стоимость данного актива.

Первоначальная стоимость нематериального актива, созданного собственными силами, включает затраты на материалы, услуги сторонних организаций, прямые затраты трудовых ресурсов, амортизацию, накладные расходы, непосредственно относящиеся к подготовке актива к использованию.

Не включаются в первоначальную стоимость нематериального актива, созданного Обществом, затраты на обучение персонала.

Деловая репутация (гудвил) подлежит признанию в качестве нематериального актива только при наличии положительной разности между ценой приобретения другого предприятия и стоимостью его чистых активов на дату приобретения. Подобный актив амортизируется линейным способом в течение 20 лет (но не более срока деятельности организации). Отрицательная деловая репутация (выгодная покупка) подлежит отражению в составе прочих доходов единовременно

4.4. Последующие затраты

Последующие затраты, связанные с нематериальным активом, произведенные после его принятия к учету, признаются Обществом в качестве расходов периода в составе прибылей и убытков по мере возникновения.

4.5. Последующая оценка

После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Общество на конец каждого отчетного года оценивает наличие признаков обесценения объектов нематериальных активов. Порядок проведения теста на обесценение и учета убытков от обесценения активов приведен в разделе 15.2. «Обесценение активов» настоящей Учетной политики.

Начисление амортизации начинается с 1-ого числа месяца, следующего за месяцем его принятия к учету в составе нематериальных активов.

Начисление амортизации прекращается с 1-ого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло выбытие нематериального актива или по нему полностью начислена амортизация.

Для начисления амортизации нематериальных активов применяется линейный способ.

Амортизация, начисленная за каждый период, признается в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда амортизационные отчисления включаются в балансовую стоимость другого актива.

Определение срока полезного использования нематериальных активов в целях начисления амортизации.

Общество оценивает, является ли срок полезного использования нематериального актива конечным или неопределенным.

Общество рассматривает нематериальный актив как имеющий неопределенный срок полезного использования, если анализ всех значимых факторов указывает на отсутствие конечного срока, в течение которого, как ожидается, актив будет приносить экономические выгоды. В противном случае нематериальный актив классифицируется как имеющий конечный срок полезного использования.

Конкретные сроки полезного использования нематериальных активов определяются на основе сроков, установленных в договорных или разрешительных документах.

Если срок полезного использования нематериального актива не установлен соответствующим документом, то он определяется на основе экспертного заключения технического специалиста.

При отсутствии заключения специалиста или информации о сроке полезного использования в документах на приобретение актива применяются следующие общие сроки амортизации (при условии, что актив не имеет неопределенного срока полезного использования):

- программное обеспечение – 2 года,
- товарные знаки (знаки обслуживания) – 10 лет;
- прочие НМА – 2 года.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения. В случае если оценка срока полезного использования значительно отличается от предыдущих расчетов, данный срок и амортизационные отчисления корректируется за текущий и последующие периоды. Минимально возможный срок, до которого возможен пересмотр, составляет 3 месяца. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не подлежат амортизации. Общество в обязательном порядке ежегодно тестирует нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования на предмет обесценения. Ежегодно Общество тестирует факторы, свидетельствующие о невозможности определить срок полезного использования. В случае, если данные факторы прекращают существование, то Общество определяет срок полезного использования этого нематериального актива.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного периода Общество проводит проверку на обесценение внеоборотных активов. Порядок и признаки для проведения проверки на обесценение описаны в разделе 15.2 настоящей Учетной политики.

Независимо от существования признаков обесценения внеоборотных активов ежегодно осуществляется проверка на обесценение следующих активов:

- нематериальный актив с неопределенным сроком службы;
- нематериальный актив, который еще не имеется в наличии для использования (НИОКР).

По результатам выполнения проверки на обесценение Общество вправе рассчитать возмещаемую стоимость внеоборотного актива, как наибольшее из:

- рыночной стоимости актива за вычетом затрат на продажу;
- ценности использования актива.

4.6. Прекращение признания

Признание нематериального актива прекращается при его выбытии (например, в случае реализации, передачи в качестве вклада в уставный капитал) или тогда, когда Общество больше не ожидает получения экономических выгод от данного актива в будущем.

Финансовый результат (прибыль или убыток), возникающий при прекращении признания нематериального актива, определяется как разница между поступлениями от выбытия или списания актива и его балансовой стоимостью на дату прекращения признания.

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Нормативная база ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

5.1. Основные определения

Финансовое вложение – инвестиции в государственные ценные бумаги, облигации и иные ценные бумаги других организаций в уставные (складочные) капиталы других организаций, а также предоставленные другим организациям займы.

Долевые инструменты — вид финансовых инструментов, рассматриваемых как юридически оформленные документы, отражающие какое–либо право или обязательство сторон сделки, которые касаются взаимоотношений между участниками акционерных обществ.

Долговые инструменты – это долговое обязательство, задокументированное в электронном виде или бумажной форме и отражающее финансовые отношения между заемщиком, который именуется эмитентом, и кредитором, инвестирующим средства. Основными долговыми инструментами являются облигации (муниципальные, корпоративные), векселя и сертификаты на депозит.

К финансовым вложениям относятся, в частности, вложения в:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;

5.1.1. Классификация

Общество принимает к учету актив в качестве финансового вложения в момент, когда единовременно выполняются следующие условия:

- у Общества имеются надлежаще оформленные документы, подтверждающие существование права на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- Общество несет финансовые риски, связанные с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- актив способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста стоимости финансовых вложений (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость и
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

При приобретении однородных ценных бумаг единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является пакет ценных бумаг.

При приобретении пакета неоднородных ценных бумаг без выделения стоимости отдельной категории ценных бумаг стоимость каждой единицы учета рассчитывается пропорционально текущей рыночной стоимости на дату их приобретения в соответствии с внутренними документами.

При приобретении иных видов финансовых вложений единицей бухгалтерского учета является отдельное финансовое вложение (заем, вклад в уставный капитал и т.п.).

5.1.2. Первоначальная оценка

Финансовые принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов;

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств затраты по полученным кредитам и займам учитываются в соответствии с разделом 10 Учетной политики.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) Общества, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных организацией безвозмездно, таких как ценные бумаги, признается:

их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, рассчитанная в установленном порядке организатором торговли на рынке ценных бумаг;

сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных

бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету, – для ценных бумаг, по которым организатором торговли на рынке ценных бумаг не рассчитывается рыночная цена.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче, стоимость финансовых вложений, полученных Обществом по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные финансовые вложения.

Проценты, полученные за предоставление займов, являются прочими доходами и начисляются в соответствии с условиями договора за отчетный период.

Банковские депозиты в рублях и в иностранной валюте со сроком погашения свыше 90 дней отражаются в составе финансовых активов.

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55, субсчет 55-3 "Депозитные счета" (Основание: Инструкция по применению Плана счетов).

5.1.3. Последующая оценка

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в отчетности на конец периода по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в отчетности по первоначальной стоимости.

В случае, когда на отчетную дату текущая рыночная стоимость финансовых вложений не определяется, хотя определялась ранее, финансовое вложение отражается в отчетности по последней определенной текущей рыночной стоимости.

5.1.4. Обесценение

Индикаторы обесценения финансовых активов.

На конец каждого отчетного периода, но не реже одного раза в год, Общество анализирует, существуют ли признаки обесценения финансовых активов, за исключением финансовых активов, оцениваемых по текущей рыночной стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Финансовые активы данной категории не подлежат тестированию на обесценение.

Общество делает вывод об обесценении финансового актива и признает соответствующие убытки от обесценения только тогда, когда после первоначального признания актива произошло одно или несколько событий, негативно повлиявших на ожидаемые потоки денежных средств по активу, причем величина этого влияния может быть надежно оценена.

Общество рассматривает следующие события в качестве индикаторов обесценения финансовых активов:

- финансовые трудности эмитента или должника по активу;
- нарушение условий договора, например, отказ или просрочка оплаты основной суммы

задолженности или процентов;

- пересмотр условий договора в связи с финансовыми трудностями должника на невыгодных для Общества условиях, на которые она не согласилась бы при иных обстоятельствах;
- высокая вероятность банкротства или финансовой реорганизации эмитента или должника по активу;
- исчезновение активного рынка для финансового актива в связи с финансовыми трудностями, испытываемыми эмитентом или должником по активу;
- наличие объективных признаков, указывающих на снижение потоков денежных средств, ожидаемых от группы финансовых активов, поддающееся надежной оценке, несмотря на то, что это снижение не может быть связано с конкретными активами в составе группы.

В случае, если, исходя из представленных выше индикаторов, наблюдается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под снижение стоимости финансовых вложений в сумме, равной разности между учетной и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

5.1.5. Прекращение признания

Общество прекращает признание финансового вложения и отражает в отчете о прибыли и убытке (в составе прибылей и убытков) финансовый результат от его выбытия, равный разнице между стоимостью полученного возмещения, исходя из условий договора, и балансовой стоимостью актива.

Общество прекращает признание финансового актива только в том случае, когда:

- истекает срок договорных прав требования на потоки денежных средств по финансовому вложению; или
- Общество передает финансовое вложение другой стороне (безвозмездная передача, продажа, вклад в уставный капитал и т.п.)

6. ЗАТРАТЫ НА ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ (РАБОТ, УСЛУГ)

Нормативная база ПБУ 10/99 "Расходы организации"

6.1. Основные определения

Расходы – сокращение экономических выгод в течение отчетного периода в форме выбытия или уменьшения стоимости активов либо возникновения обязательств, которое приводит к уменьшению собственного капитала Общества, кроме случаев, когда такое уменьшение связано с распределением капитала между ее собственниками.

Критерии (условия) признания расходов:

- сумма расходов может быть достоверно определена;
- происходит изменение будущих экономических выгод, связанных с уменьшением активов или увеличением обязательств;

признаки расходов увязываются с признаками доходов, для достижения которых они были понесены. В случае, если расходы не приведут к получению доходов, они списываются на убытки.

независимо от времени фактических выплат денежных средств;

• расход также признается в случае, когда возникло обязательство, не связанное с возникновением соответствующего актива (штрафы, санкций, возмещение причиненных компании убытков);

• если возникновение экономических выгод ожидается на протяжении нескольких учетных периодов, расходы признаются в течение нескольких отчетных периодов, при этом распределение расходов производится на основе обоснованного и последовательного определения сумм, признаваемых в каждом отчетном периоде.

Расходы отражаются исходя из принципа соотнесения доходов и расходов.

Расходы признаются по мере их возникновения в том отчетном периоде, к которому они фактически относятся.

6.2. Классификация

По способу включения в себестоимость продукции (работ, услуг) затраты для целей бухгалтерского учета подразделяются на прямые и косвенные (условно-постоянные затраты).

6.2.1. Прямые затраты

Прямые затраты - это расходы, связанные с производством отдельной продукции (работ, услуг) которые могут быть непосредственно (прямо) включены в их себестоимость. Прямые расходы отражаются по дебету счета 20 «Основное производство» в аналитике по подразделениям, номенклатурным группам и статьям затрат. К таким затратам могут быть отнесены, в частности:

- материальные затраты, непосредственно связанные производством определенных номенклатурных групп, в том числе:
    - сырье и материалы;
    - комплектующие изделия и запасные части;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства продукции, выполнения работ, оказания услуг по определенной номенклатурной группе;
- расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- затраты на содержание зданий и сооружений (в том числе предоставляемых в аренду):

    – коммунальные услуги: горячее/холодной водоснабжение, водоотведение, сброс загрязняющих веществ, электроснабжение, вывоз снега и ТБО, услуги связи;

    – охрана зданий, помещений;

    – аренда земельного участка;

    – услуги видеонаблюдения;

    – оценка объектов независимым оценщиком;

    – технический учет и техническая инвентаризация объектов;

– техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей, лифтов, кондиционеров, узлов учета тепла,

– прочие прямые расходы.

- амортизация ОС и НМА производственного назначения;
- затраты на аренду средств производства;
- прочие расходы, которые можно непосредственно отнести к той или иной номенклатурной группе.

Все другие затраты являются косвенными. По степени зависимости от объема производства косвенные затраты подразделяются на косвенные условно–переменные и косвенные условно постоянные

6.2.2. Косвенные условно–постоянные затраты

Косвенные условно–постоянные затраты – затраты производственного назначения, носящие постоянный характер, а также непроизводственные затраты административного назначения. Эти затраты учитываются организацией отдельно на счете 26 «Общехозяйственные расходы». К таким условно–постоянным затратам могут быть отнесены:

- расходы на оплату труда производственных работников в виде постоянной части вознаграждения в соответствии с положением об оплате труда в организации, а также расходы на оплату труда административно–управленческого персонала;
- расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- амортизация основных средств общехозяйственного назначения;
- арендная плата общехозяйственного назначения;
- транспортные услуги;
- затраты на техническое обслуживание и ремонт;
- Операционные налоги (включают в себя налог на имущество, транспортный налог и прочие налоги, отличные от налога на прибыль);
- расходы на стационарную, мобильную и прочие услуги связи;
- коммунальные платежи (теплоэнергия, электроэнергия, водоснабжение);
- юридические, нотариальные, информационные и консультационные услуги;
- иные косвенные расходы, носящие постоянный характер, как производственного, так и непроизводственного назначения.

Для контроля постоянных затрат учет на счете 26 «Общехозяйственные затраты» ведется в

аналитике по статьям затрат и подразделениям, к которым относятся данные затраты.

Расходы на рекламу и маркетинг включают в себя в основном дилерские комиссии, расходы на рекламу. Указанные расходы отражаются на ежемесячной основе по договорам с поставщиками и полученным от них счетам за оказанные услуги и учитываются на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме. Данные расходы отражаются в отчете о финансовых результатах по строке "Коммерческие расходы" (Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов).

7. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Нормативная база	МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»;
	МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».
	П.7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»
	ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

7.1. Основные определения

Торговая и прочая дебиторская задолженность – сумма причитающейся Обществу задолженности покупателей, заказчиков, заемщиков, подотчетных лиц и прочих лиц, право на получение которой возникло у Общества в ходе хозяйственных взаимоотношений с ними.

Уступка права требования – соглашение, по которому кредитор (цедент) передает другой стороне все права требования исполнения обязательства третьим лицом (должником).

Безнадежные долги (долги, нереальные к взысканию) – долги перед Обществом, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации должника.

Сомнительный долг – любая дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, поручительством, банковской гарантией).

Краткосрочная задолженность – задолженность, погашаемая в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности (часть, которая должна быть погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность – задолженность, погашаемая более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

7.2. Классификация

Дебиторская задолженность разделяется на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока погашения, определенного по условиям договора. Краткосрочная и долгосрочная

дебиторская задолженность подлежат обособленному представлению в отчёте о финансовом положении. В связи с этим Общество реклассифицирует долгосрочную задолженность в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора до даты ее погашения остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

Общество осуществляет классификацию дебиторской задолженности по видам расчетов, выделяя дебиторскую задолженность:

- по расчетам с покупателями и заказчиками за реализованные товары, работы, услуги (торговая дебиторская задолженность);
- по расчетам с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным (за исключением авансов, выданных на приобретение/ создание основных средств, нематериальных активов, финансовых активов);
- по расчетам по налогам (НДС к возмещению, НДС с авансов полученных, предоплата по различным налогам);
- по расчетам с прочими дебиторами, например, по аренде, по операциям с ценными бумагами, по претензиям, по договорам страхования, по расчетам с персоналом, приобретённые права требования по договорам переуступки прав требования (прочая дебиторская задолженность).

Дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками, а также прочая дебиторская задолженность трактуется в целях настоящей Учетной политики как финансовая задолженность, дебиторская задолженность по авансам выданным и по расчетам по налогам – как нефинансовая задолженность.

7.3. Признание и первоначальная оценка

Торговая и прочая дебиторская задолженность признается тогда, когда Общество становится стороной по договору, приводящему к возникновению у нее прав требования на получение возмещения (в виде денежных средств, иных финансовых или нефинансовых активов, уменьшения будущих обязательств).

Торговая и прочая дебиторская задолженность возникает вследствие договорных отношений между Обществом и контрагентами по договорам поставки товаров (работ, услуг), другим договорам, в момент признания Обществом выручки от реализации этих товаров (работ, услуг) при условии, что покупателями и заказчиками не была произведена их полная оплата. Порядок признания выручки от реализации товаров (работ, услуг) описан в разделе 12 «Доходы и расходы» настоящей Учетной политики.

7.4. Последующая оценка

По состоянию на каждую отчетную дату торговая и прочая дебиторская задолженность отражается в балансе по первоначальной стоимости за вычетом резервов по сомнительным долгам (убытков от обесценения).

7.4.1. Обесценение дебиторской задолженности

По состоянию на каждую отчетную дату Общество производит расчет величины резерва в отношении сомнительных долгов (дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, прочей

дебиторской задолженности и авансов выданных). Общество формирует оценочный резерв по сомнительным долгам, который отражает предполагаемую величину убытков от обесценения дебиторской задолженности.

Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности определяется следующим образом:

- По задолженности со сроком неоплаты до 45 дней – резерв не начисляется;
- По задолженности со сроком неоплаты от 45 дней до 90 дней – резерв начисляется в размере 50% от суммы сомнительной задолженности;
- По задолженности со сроком неоплаты более 90 дней – резерв начисляется в размере 100% суммы сомнительной задолженности.

В случае если величина дебиторской задолженности, в отношении которой в прошлые отчетные периоды был сформирован резерв по сомнительным долгам, была оплачена в текущем периоде, Общество восстанавливает сумму ранее начисленного резерва по сомнительным долгам.

Убытки от обесценения (резерв по сомнительным долгам) (восстановление резерва по сомнительным долгам) включаются в состав прочих расходов (доходов) периода по мере возникновения соответственно.

Начисление резерва по сомнительным долгам и признание расходов в связи с начислением резерва производится Обществом ежегодно.

Дебиторская задолженность отражается в балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам в случае его наличия.

7.4.2. Учет задолженности, выраженной в иностранной валюте

Сумма дебиторской задолженности, выраженная в валюте, отличной от валюты учета, подлежит пересчету. Пересчет осуществляется по состоянию на фактическую дату проведения хозяйственной операции и на последнюю дату отчетного месяца в течение периода, в котором числится в учете указанная дебиторская задолженность покупателей, и производится по установленному официальному курсу валют (если соглашением сторон не установлен иной курс).

Пересчет средств авансов после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

Возникающие в результате переоценки курсовые разницы подлежат признанию в составе прочих доходов/расходов.

7.5. Прекращение признания

Общество прекращает признание дебиторской задолженности по следующим основаниям:

- в связи с погашением задолженности, т.е.:
  - оплатой задолженности покупателями, заказчиками или прочими дебиторами, или зачетом против существующих обязательств Общества;
  - принятием Обществом к учету товаров, работ, услуг, по которым была произведена предоплата (для авансов выданных);
- в связи со списанием торговой и прочей дебиторской задолженности, признанной

безнадежной, т.е. при истечении срока исковой давности по задолженности или вследствие невозможности взыскания долга;

- в связи с передачей права на торговую и прочую дебиторскую задолженность третьему лицу по договору уступки права требования без права регресса.

8. ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЗАПАСЫ

Нормативная база	УСФО (IAS) 2 «Запасы»
	ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»
	Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации

8.1. Основные определения

Материально-производственные запасы - активы:

- предназначенные для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (товары) или
- находящиеся в форме сырья или материалов, предназначенных для использования в производственном процессе или при предоставлении услуг.

8.2. Классификация

Общество классифицирует запасы по следующим основным видам:

- топливо и горюче-смазочные материалы (ГСМ);
- запасные части и материалы для ремонта;
- инвентарь и хозяйственные принадлежности;
- спецодежда;
- прочие запасы.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Предметы со сроком полезного использования не более 12 месяцев, а также спецодежда, спецобувь и другие средства индивидуальной защиты в бухгалтерском учете отражаются как средства в обороте.

Стоимость оборудования к установке, комплектующих и материалов, которые будут использованы для строительства или модернизации объектов основных средств отражаются в бухгалтерской отчетности в составе внеоборотных активов.

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

8.3. Признание и первоначальная оценка

Запасы принимаются к учету в момент перехода к Обществу права собственности, указанный в договоре.

При первоначальном признании Общество оценивает запасы по фактической себестоимости приобретения или изготовления, которая складывается из всех затрат, понесенных Обществом в связи с приведением запасов в их текущее состояние и местоположение.

При синтетическом учете товарно- материальных запасов счета группы 15 и 16 не используются.

К фактическим затратам на приобретение запасов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (за вычетом торговых скидок). – учетная стоимость;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением запасов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены запасы;
- импортные таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением запасов;
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места использования, на погрузку разгрузку;
- затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов.

Фактическая себестоимость запасов при изготовлении их собственными силами Общества (себестоимость готовой продукции) определяется, кроме расходов на сырье и материалы, исходя из прямых производственных затрат (например, затраты на оплату труда производственного персонала, использованные сырье и материалы), а также из систематически распределенных постоянных и переменных производственных накладных расходов, возникающих при переработке сырья в готовую продукцию.

Стоимость запасов, выраженная в иностранной валюте, пересчитывается на дату приобретения/осуществления затрат.

Не включаются в себестоимость запасов, а относятся на текущие расходы:

- сверхнормативные потери сырья или прочих производственных затрат;
- затраты на хранение, если они не являются необходимыми для процесса производства;
- административные накладные расходы, не способствующие обеспечению текущего местонахождения и состояния запасов;
- расходы на сбыт.

8.4. Последующая оценка

По состоянию на конец каждого отчетного месяца Общество оценивает запасы по наименьшей из двух величин:

- фактической себестоимости, или
- возможной цене продажи.

Фактическая себестоимость запасов может быть выше возможной цены продажи в случаях, если произошло их физическое повреждение, полное или частичное моральное устаревание в процессе хранения либо падение продажной цены в условиях изменения рыночной конъюнктуры.

8.4.1. Резерв под снижение стоимости запасов

Если фактическая себестоимость запасов превышает возможную цену их реализации, то Общество создает резерв под снижение стоимости таких запасов. Резерв рассчитывается исходя из цены возможной продажи запасов. Оценка резерва производится в отношении остатков запасов на основе анализа оборачиваемости и возрастного анализа остатков запасов.

В финансовой отчетности сумма резерва отражается по правилам оценочного резерва, то есть уменьшает стоимость запасов.

При определении того, являются ли запасы обесцененными или нет, Общество производит анализ следующих факторов:

- физическое состояние запасов;
- возможность их использования для производства и/ или реализации товаров, работ, услуг или для административных целей;
- уровень рыночных цен на идентичные/аналогичные активы.

Расчет возможной цены продажи запасов производится Обществом исходя из информации, доступной до даты утверждения финансовой отчетности к выпуску. При расчете возможной цены продажи запасов принимается во внимание изменения цены или фактической себестоимости запасов, связанные с событиями после отчетной даты в той мере, в которой они подтверждают условия, существовавшие по состоянию на отчетную дату.

Резерв под снижение стоимости не создается по запасам, используемым при производстве готовой продукции или оказании услуг, если на отчетную дату текущая рыночная стоимость этой готовой продукции или услуг соответствует, или превышает их фактическую себестоимость.

Резерв под снижение стоимости запасов формируется только в том случае, если Общество имеет достоверные данные:

- об имевшей место или предполагаемой продаже запасов по снизившимся ценам;
- о моральном устаревании запасов, полной или частичной потере своих первоначальных качеств;
- о том, что обесценение материалов приведет к обесценению производимой из них готовой продукции.

Уценка запасов до возможной цены продажи за счет создания резерва признается в качестве расходов в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором было выявлено снижение стоимости запасов.

Оценка возможной стоимости продажи в конце каждого отчетного месяца пересматривается.

Если в отчетные периоды, последующие за признанием обесценения запасов, продолжается снижение цены их продажи, то сумма созданного в отношении этих запасов резерва подлежит корректировке в сторону увеличения с отнесением суммы увеличения на расходы периода в составе прочих расходов.

Если перестали существовать обстоятельства, которые ранее вызвали необходимость уценки запасов ниже себестоимости, а запасы ещё не израсходованы, то такие запасы могут быть дооценены в пределах суммы уценки. Общество признает уменьшение (восстановление) ранее созданного в отношении этих запасов резерва. Дооценка запасов выше себестоимости не допустима.

8.5. Прекращение признания и выбытие

Выбытие запасов признается в учете в случаях:

- отпуска в производство;
- реализации;
- безвозмездной передачи;
- ликвидации в связи с истечением срока хранения, морального устаревания и иных случаев утраты потребительских свойств;
- выявления недостачи по результатам проведения инвентаризаций;
- хищения или порчи.

При отпуске МПЗ в эксплуатацию и ином выбытии их оценка производится способом себестоимости каждой единицы.

Учет хозяйственных принадлежностей

К инвентарю и хозяйственными принадлежностями относятся:

– офисную мебель (столы, стулья и т. п.);

– средства связи (телефон, факс);

– электронную технику (фотоаппараты, диктофоны, видеокамеры, планшеты, видеорегистраторы и т. п.);

– инвентарь для уборки территорий, помещений и рабочих мест (швабры, метлы, веники и т. п.);

– средства пожаротушения (огнетушители, пожарные шкафы и т. п.);

– осветительные приборы;

– туалетные принадлежности (бумажные полотенца, освежители воздуха, мыло и т. п.);

– канцтовары;

– кухонные бытовые приборы (кулеры, СВЧ–печи, холодильники, кофемашины, кофеварки и т.п.).

Хозяйственный инвентарь со сроком полезного использования свыше 12 месяцев учитывайте в составе основных средств (подп. «б» п. 4 ПБУ 6/01). При этом лимит стоимости, в пределах которого основные средства со сроком использования свыше 12 месяцев будет учитываться в составе материалов, составляет не более 40 000 руб. (абз. 4 п. 5 ПБУ 6/01).

Инвентарь со сроком полезного использования 12 месяцев или меньше учитывайте в

составе материалов на счете 10–9 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности» (п. 2 и 4 ПБУ 5/01). Приобретение инвентаря оформляйте и отражайте в бухучете в обычном порядке, предусмотренном для материалов.

При выдаче инвентаря со склада составляется требование–накладная по форме № М–11 (указания, утвержденные постановлением Госкомстата России от 30 октября 1997 г. № 71а). В ней указывается наименование подразделения, которому выдан инвентарь, номер счета, на котором учитываются затраты на содержание данного подразделения (например, счет 25 при передаче инвентаря в отдел эксплуатации оборудования) (п. 97 и 98 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 28 декабря 2001 г. № 119н).

Если со склада инвентарь отпускается в промежуточное подразделение организации (например, в АХО), то в момент передачи неизвестно, какое количество израсходует каждое подразделение организации (например, бухгалтерия, отдел закупок). В этом случае по мере его расходования каждым подразделением нужно составлять акты (отчеты) в произвольной форме. В них следует указать наименование, количество, стоимость инвентаря и подтвердить целесообразность его использования. На основании этих актов (отчетов) стоимость инвентаря и хозяйственных принадлежностей списывайте на затраты. Такой порядок следует из пунктов 97 и 98 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 28 декабря 2001 г. № 119н.

Выдачу инвентаря отражайте в корреспонденции со счетом 26 «Общехозяйственные расходы» или счетом 44 «Расходы на продажу». Одновременно с составлением требования–накладной по форме № М–11 или акта (отчета) делайте проводку:

Дебет 26, 44 Кредит 10–9 – отпущен со склада инвентарь.

Об этом сказано в пункте 93 Методических указаний, утвержденных приказом Минфина России от 28 декабря 2001 г. № 119н.

Стоимость, по которой инвентарь списывается со счета 10–9, определяется по себестоимости каждой единицы запасов (пункт 58 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности и в пункте 16 ПБУ 5/01).

Организация обязана контролировать сохранность инвентаря, учтенного в составе материалов, если срок его полезного использования превышает 12 месяцев (абзац 4 пункта 5 ПБУ 6/01).

Для контроля за движением инвентаря по каждому подразделению (материально–ответственному лицу) предусмотрен забалансовый учет.

План счетов не предусматривает отдельного забалансового счета для учета инвентаря и хозяйственных принадлежностей, переданных в эксплуатацию. Поэтому организация использует счет МЦ «Инвентарь и хозяйственные принадлежности».

При передаче инвентаря в эксплуатацию в учете проводятся следующие проводки:

Дебет 26, 44 Кредит 10–9 – отпущен со склада инвентарь на хозяйственные нужды;

Дебет МЦ «Инвентарь и хозяйственные принадлежности»

– учтен инвентарь, переданный на хозяйственные нужды.

Списание инвентаря отразите проводкой:

Кредит МЦ «Инвентарь и хозяйственные принадлежности» – списан инвентарь.

При выбытии инвентаря следует оформить акт о списании. Форма акта на списание приведена в Приложении.

9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Нормативная база	МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»;
	МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений обменных курсов валют»;
	ПБУ 3/2006 «Учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

9.1. Основные определения

Денежные средства – аккумулированные в наличной или безналичной формах деньги Общества, к которым относятся:

- наличные деньги в монетах или банкнотах любых валют, хранящиеся непосредственно в кассе Общества;
- денежные средства на банковских счетах Общества (на расчетном, валютном и других счетах в банках на территории РФ и за рубежом);
- банковские депозиты с исходным сроком погашения менее трех месяцев;
- денежные средства в пути.

Эквиваленты денежных средств – краткосрочные, высоколиквидные вложения, легко обратимые в заранее известную сумму денежных средств и подвергающиеся незначительному риску изменения стоимости.

Денежные средства, ограниченные для использования, – денежные средства и эквиваленты денежных средств, в отношении которых Общество не может в полной мере осуществлять права пользования и распоряжения. Ограниченными для использования, в частности, являются денежные средства на специальных банковских счетах, зарезервированные с определенной целью (оплата задолженности поставщикам и подрядчикам, погашение кредитов и займов и пр.).

Номинальная стоимость – стоимость, обозначенная на монете, банкноте, бланке ценной бумаги, сумма денежных средств на счете.

9.2. Признание и первоначальная оценка

Общество относит к эквивалентам денежных средств высоколиквидные финансовые активы, предназначенные для погашения возникающих обязательств, связанных с текущей операционной деятельностью Общества, а не для целей инвестирования. Условием, указывающим на операционный (не инвестиционный) характер финансовых активов, хотя и не являющимся достаточным для квалификации их в качестве эквивалентов денежных средств, является срок погашения в момент первоначального признания, не превышающий трех месяцев.

На инвестиционный характер финансовых активов, в частности, банковских депозитов, могут указывать следующие обстоятельства: срок до погашения в момент первоначального признания свыше трех месяцев, намерение руководства удерживать их до погашения и отсутствие в прошлом случаев досрочного изъятия Обществом средств с депозитов, которые изначально планировалось удерживать до погашения.

Все поступившие денежные средства и их эквиваленты, номинированные в рублях, принимаются

к учету по номинальной стоимости.

Поступления денежных средств и их эквивалентов в иностранной валюте учитываются в рублях по текущему валютному курсу на дату поступления.

9.3. Оценка после первоначального признания

Остатки денежных средств и их эквивалентов, номинированные в рублях, отражаются по состоянию на каждую отчетную дату по первоначальной (номинальной) стоимости.

Остатки денежных средств и их эквивалентов в иностранной валюте пересчитываются в рубли по текущему валютному курсу на отчетную дату.

10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Нормативная база	МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам»;
	МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»;
	МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».
	ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

10.1. Основные определения

Кредит – договор, по которому банк или иная кредитная организация обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Заем – договор, по которому одна сторона (заимодавец) передает другой стороне (заемщику) деньги или другое имущество, а заемщик обязуется возвратить их заимодавцу через определенный срок.

Затраты по сделке – дополнительные затраты, связанные с получением и погашением кредитов и займов, выпуском, размещением и погашением долговых ценных бумаг. Данные затраты не возникли бы, если бы Общество не привлекало заемные средства.

Затраты по займам – процентные и другие расходы, понесенные Обществом в связи с получением заемных средств.

Инвестиционный актив – актив, подготовка которого к предполагаемому использованию или для продажи требует значительного времени. Общество признает инвестиционными активы, подготовка которых к предполагаемому использованию составляет 6 месяцев и более. К инвестиционным активам относятся объекты незавершённого производства и незавершённого строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. Стоимостной критерий признания актива инвестиционным указывается в локальных актах Общества.

Вексель – ценная бумага, удостоверяющая безусловное обязательство векселедателя (лица, выдавшего вексель) или иного плательщика, указанного в векселе, уплатить при наступлении

срока определенную сумму векселедержателю (владельцу векселя).

Облигация – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента облигации в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента. Облигация может также предусматривать право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права. Доходом по облигации являются процент и/ или дисконт.

Овердрафт – кредит, полученный Обществом при недостатке средств на счете.

Краткосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности (часть, которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

10.2. Классификация

Общество применяет следующую классификацию кредитов и займов полученных:

- кредиты;
- займы;
- облигационные займы;
- векселя;
- прочие долговые обязательства.

Кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от срока погашения, предусмотренного договором. Краткосрочная и долгосрочная задолженность по кредитам и займам подлежит обособленному представлению в финансовой отчетности. Общество реклассифицирует долгосрочную задолженность по кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда до срока погашения этой задолженности остается не более 12 месяцев с отчетной даты.

Общество классифицирует кредиты и займы как краткосрочные, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода, даже если:

- первоначальный срок погашения кредита/ займа составлял более 12 месяцев; и
- после окончания отчетного периода и до утверждения финансовой отчетности к выпуску заключено соглашение о рефинансировании или изменении графика платежей по кредиту/ займу на долгосрочной основе.

Если Общество имеет право (например, исходя из соглашения о рефинансировании) и намерение рефинансировать или пролонгировать кредит/ заем на срок не менее 12 месяцев после отчетной даты, то данное обязательство классифицируется как долгосрочное, даже если в противном случае оно подлежало бы погашению в более короткий срок. Если у Общества отсутствует право рефинансировать или пролонгировать кредит/ заем, то он должен быть классифицирован как краткосрочный при условии, что до срока погашения кредита/ займа остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

В случае нарушения Обществом в течение отчетного периода или на отчетную дату одного или нескольких условий, на которых ему был предоставлен кредит/ заем, в результате чего он подлежит погашению по требованию кредитора, то данный кредит/ заем подлежит реклассификации из состава долгосрочных кредитов и займов в краткосрочные. Реклассификация производится даже в том случае, если кредитор согласился после окончания отчетного периода и до утверждения финансовой отчетности к выпуску не требовать от Общества досрочного погашения кредита/ займа.

Аналогичный порядок перевода долгосрочной задолженности в краткосрочную применяется для задолженности по собственным долговым ценным бумагам Общества (векселям и облигациям).

10.3. Первоначальное признание и оценки

Общество признает задолженность по полученным кредитам и займам в момент, когда оно становится стороной по договору, предусматривающему принятие на себя соответствующего финансового обязательства.

Датой первоначального признания является:

- для кредитов, овердрафтов и займов – дата фактического получения денежных средств;
- для векселей – дата выдачи векселя;
- для облигаций – дата размещения облигаций.

10.4. Учет затрат по займам

Затраты по займам – процентные и другие расходы, которые Общество несет в связи с получением заемных средств.

Общество использует следующий порядок учета затрат по займам:

- затраты по займам, возникающие в связи с приобретением, строительством или производством инвестиционного актива, капитализируются путем включения в стоимость этого актива с учетом положений, описанных ниже;
- прочие затраты по займам относятся на финансовые расходы в составе прибылей и убытков в период их возникновения.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством инвестиционного актива, характеризуются тем, что их можно было бы избежать, если бы Общество не осуществляло вложений в этот актив.

Если Общество привлекает кредит/заем исключительно с целью приобретения актива, отвечающего определению инвестиционного, то затраты по этому кредиту/займу квалифицируются как затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением этого квалифицируемого актива и увеличивают первоначальную стоимость данного актива на сумму фактически понесенных за отчетный период затрат по займам за вычетом дохода, полученного от инвестирования временно свободных заемных средств.

Затраты по кредитам и займам, отличные от затрат по займам, непосредственно связанным с приобретением, строительством или производством конкретных инвестиционных активов (займы и кредиты в общих целях), определяются путем умножения ставки капитализации на общую сумму среднего остатка незавершенного строительства.

При этом из расчета исключаются остатки незавершенного строительства инвестиционных активов, для которых привлечены целевые заемные средства.

Ставка капитализации рассчитывается как средневзвешенное значение затрат по займам применительно к займам Общества, остающимся непогашенными в течение периода, за исключением займов, полученных специально для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям.

Сумма затрат по займам, капитализированных Обществом в течение отчетного периода, не должна превышать общую сумму фактических затрат по займам, понесенных в течение этого периода.

Капитализация затрат по займам начинается в момент, когда выполнены все три условия:

- Общество понесло затраты по строительству;
- Общество понесло затраты по займам;
- Общество осуществило действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или продаже.

Капитализируемые затраты по займам включают:

- проценты по полученным займам и кредитам;
- проценты, дисконт по векселям и облигациям;
- дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств;
- курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по займам и кредитам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся начиная с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления)

При приостановке приобретения, сооружения и (или) изготовления квалифицируемого актива на длительный период (более трех месяцев) проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость квалифицируемого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем приостановления приобретения, сооружения и (или) изготовления такого актива. В указанный период проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в состав финансовых расходов.

Капитализация затрат по займам прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива. Если Общество фактически начало использовать инвестиционный актив, несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то капитализация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем начала такого использования

Если сооружение квалифицируемого актива завершается по частям и каждая часть может использоваться в то время, как другие его части еще достраиваются, то капитализация затрат по займам для отдельной части актива прекращается, когда завершены практически все работы для подготовки ее к использованию.

10.5. Прекращение признания

Общество прекращает признание задолженности по кредитам и займам только в случае погашения этой задолженности, т.е. когда указанное в договоре обязательство исполнено, аннулировано или срок его действия истек.

Существенное изменение условий существующих кредитов и займов учитывается как погашение существующего обязательства и признание нового финансового обязательства.

11. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Нормативная база	МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»; МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»; МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»; Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

11.1. Определения

Кредиторская задолженность – задолженность Общества перед контрагентами, персоналом, задолженность по расчетам по налогам и сборам.

Краткосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности (часть, которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

11.2. Классификация

Общество разделяет кредиторскую задолженность на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока погашения. Краткосрочная и долгосрочная кредиторская задолженность подлежат обособленному представлению в финансовой отчетности. В связи с этим Общество реклассифицирует долгосрочную задолженность в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора до момента ее погашения остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

Общество осуществляет классификацию кредиторской задолженности по видам расчетов, выделяя кредиторскую задолженность:

- по расчетам с поставщиками и подрядчиками, т.е. задолженность за приобретенные товары,

работы, услуги (торговая кредиторская задолженность);

- по расчетам с покупателями и заказчиками по авансам полученным, т.е. задолженность по отгрузке товаров, работ, услуг в счет ранее полученных от покупателей авансов;
- по расчетам по налогам (по налогу на прибыль, НДС, налогу на имущество, страховым взносам и прочим налогам);
- по расчетам с персоналом;
- по дивидендам к уплате;
- по расчетам с прочими кредиторами, например, по аренде, по претензиям, по договорам страхования и пр. (прочая кредиторская задолженность).

В целях настоящей Учетной политики кредиторская задолженность по авансам полученным, по расчетам по налогам и с персоналом трактуется как нефинансовая задолженность, торговая и прочая кредиторская задолженность – как финансовая задолженность.

11.3. Признание

Торговая и прочая кредиторская задолженность признается тогда, когда Общество становится стороной договора, по которому у нее возникает обязательство передать другой стороне возмещение в виде денежных средств, иных финансовых или нефинансовых активов.

Торговая и прочая кредиторская задолженность возникает вследствие договорных отношений между Обществом и контрагентами по договорам поставки товаров (работ, услуг), другим договорам.

11.4. Первоначальная оценка

Порядок первоначальной оценки торговой и прочей кредиторской задолженности при первоначальном признании определяется как сумма денежных выплат, которые Общество в соответствии с условиями договора должно произвести для погашения своей задолженности перед поставщиком, подрядчиком или прочим кредитором.

Сумма кредиторской задолженности, выраженная в иностранной валюте, а также в условных единицах, подлежит пересчету. Пересчет осуществляется по состоянию на фактическую дату проведения хозяйственной операции и на последнюю дату отчетного месяца в течение периода, в котором числится в учете указанная кредиторская задолженность, и производится по официально установленному курсу валют (если соглашением сторон не установлен иной курс).

Пересчет средств авансов после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

Возникающие в результате переоценки курсовые разницы подлежат признанию в составе прочих доходов/расходов.

11.5. Прекращение признания

Общество прекращает признание кредиторской задолженности по следующим основаниям:

- оплата задолженности перед поставщиками, подрядчиками и прочими кредиторами;
- отгрузка товаров, выполнение работ, оказание услуг, по которым Обществом была получена предоплата;
- списание невостребованной задолженности в связи с прощением долга кредитором, истечением срока исковой давности или вследствие невозможности исполнения обязательства.

12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Нормативная база — МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»;

МСФО (IAS) 18 «Выручка»;

МСФО (IAS) 11 «Договора подряда».

ПБУ 9/99 «Доходы организации»

ПБУ 10/99 «Расходы организации»

12.1. Основные определения

Доходы – увеличение экономических выгод в течение отчетного периода в форме получения активов или увеличения их стоимости либо уменьшения обязательств, которое приводит к увеличению собственного капитала Общества, кроме случаев, когда такое увеличение связано с вкладами в капитал ее собственников.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на:

- выручку;
- прочие доходы;

Выручка – это валовое поступление экономических выгод (до вычета расходов) за период в ходе обычной деятельности Общества, приводящее к увеличению капитала (за исключением взносов акционеров).

Не относятся к доходам:

- косвенные налоги;
- суммы, получаемые Обществом в качестве агента и/или комиссионера (для принципалов и комитентов);
- скидки (премии, бонусы), получаемые от поставщиков.

Расходы – сокращение экономических выгод в течение отчетного периода в форме выбытия или уменьшения стоимости активов либо возникновения обязательств, которое приводит к уменьшению собственного капитала Общества, кроме случаев, когда такое уменьшение связано с распределением капитала между ее собственниками.

12.2. Классификация доходов и расходов

12.2.1. Доходы

К выручке - доходам от обычных видов деятельности – валовое поступление экономических выгод (до вычета расходов) за период в ходе обычной деятельности Общества, приводящее к увеличению капитала (за исключением взносов акционеров).

К прочим доходам относятся:

- доходы от продажи основных средств, нематериальных активов и иного имущества;
- доходы от восстановления ранее признанного резерва под обесценение активов (в том числе финансовых вложений, дебиторской задолженности);
- доходы, связанные с отражением результатов инвентаризации;
- доходы, связанные с возмещением причиненных Обществу убытков, суммы штрафов/пеней, причитающихся к получению;
- доходы в виде процентов по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги);
- доход от участия в уставных капиталах других организаций;
- положительные курсовые разницы;
- другие.

12.2.2. Расходы

Общество выделяет следующие основные виды расходов (по функции затрат):

- себестоимость продаж (услуг аренды, реализуемых товаров, строительно–монтажных работ);
- административные расходы;
- коммерческие расходы;
- прочие расходы;

Общество раскрывает дополнительную информацию по затратам на амортизацию основных средств и нематериальных активов, расходов на вознаграждение работников.

12.3. Признание и оценка

12.3.1. Критерии признания доходов и расходов

Элементы финансовой отчетности, соответствующие определению доходов, подлежат признанию, если одновременно выполняются следующие условия:

- имеется право на получение дохода, вытекающее из договора или подтверждаемое иным образом;
- приток экономических выгод является вероятным;
- приток экономических выгод может быть надежно оценен;

- право собственности на продукцию (товар, услугу) перешло покупателю (услуга оказана, работа принята);
- расходы, которые произведены или будут произведены в результате операции, могут быть надежно оценены.

Элементы финансовой отчетности, соответствующие определению расходов, подлежат признанию, если одновременно выполняются следующие условия:

- отток экономических выгод вероятен (актив передан либо отсутствует неопределённость в передаче актива);
- отток экономических выгод может быть надежно оценен;
- расход производится в соответствии с конкретным договором (требованием законодательства, обычаем делового оборота).

В соответствии с принципом начисления доходы и расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактического получения или передачи денежных средств.

При признании расходов используется принцип соотнесения доходов и расходов, подразумевающий одновременное или совместное признание выручки и расходов, которые напрямую и взаимосвязанно возникают в результате одних и тех же операций или прочих событий; например, различные компоненты расходов, составляющих себестоимость проданных товаров, признаются одновременно с доходами от продажи товаров. Однако применение данного принципа не допускает признания в отчете о финансовом положении статей, не удовлетворяющих определению активов или обязательств.

Если экономические выгоды ожидаются на протяжении нескольких отчетных периодов, а связь с доходами может быть установлена лишь приблизительно или косвенно, расходы признаются в отчете о прибылях и убытках на основании процедур систематического и рационального распределения. Такая необходимость обычно возникает при признании расходов, связанных с использованием таких активов, как основные средства, патенты и торговые марки; в подобных случаях расходы трактуются как "амортизация". Данные процедуры распределения направлены на признание расходов в тех отчетных периодах, в которых потребляются или утрачиваются экономические выгоды, связанные с такими активами.

Если возникает неопределенность по поводу получения возмещения, уже включенного в выручку, недополученная сумма или сумма, вероятность получения которой равна нулю, признается как расход, а не как корректировка суммы первоначально признанной выручки.

Расходами будущих периодов (далее – РБП) признаются расходы, произведенные Обществом в текущем отчетным периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам. Данные расходы отражаются в учете в соответствии с условиями признания активов.

Перечень расходов, признаваемых как РБП:

- расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом в течение нескольких отчетных периодов (в том числе расходы на лицензионное программное обеспечение);

Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат в бухгалтерском учете пропорционально количеству календарных дней.

Расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом списываются на затраты в течение срока, указанного в договоре. Если в договоре срок использования не указан, списание расходов производится в течение 12 месяцев.

Идентификация сделки

Критерии признания выручки, как правило, применяются в отношении каждой сделки отдельно.

В соответствии с экономической сущностью критерий необходимо применять:

- к отдельным элементам сделки в целях достоверного отражения её содержания в учете и отчетности.

  Например, сервисный компонент в продажной цене товара подлежит выделению из выручки от продажи и признанию в качестве обязательства (отложенного дохода). Оценочная величина такого компонента подлежит признанию за период, в течение которого производится сервисное обслуживание.

- одновременно к двум и более операциям, когда они связаны таким образом, что их коммерческий эффект не может быть определен без обращения к серии сделок в целом.

  Выручка и расходы, относящиеся к одной и той же сделке или какому–либо событию, признаются одновременно в соответствии с принципом соотнесения доходов и расходов.

Не признаются доходами поступления от других юридических и физических лиц:

- сумм налога на добавленную стоимость и иных аналогичных обязательных платежей;
- по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- в виде возмещения понесенных Обществом расходов (например, возмещение по коммунальным платежам в рамках договоров аренды);
- сумм авансов и обеспечения в счёт оплаты продукции, товаров, работ и услуг;
- сумм скидок (бонусов, премий), полученных от поставщиков.

12.3.2. Выручка от оказания услуг (выполнения работ)

Порядок признания выручки по договору на протяжении периода времени

Необходимыми условиями признания дохода от оказания услуг (выполнения работ) являются:

- сумма дохода может быть надежно оценена;
- существует высокая вероятность получения экономических выгод от оказания услуг (выполнения работ);
- степень завершенности оказания услуг (выполнения работ) может быть надежно оценена по состоянию на отчетную дату;
- затраты, понесенные для оказания услуг (выполнения работ), и затраты, необходимые для их

завершения, могут быть надежно оценены.

Период оказания услуг (выполнения работ) по договору должен превышать 3 месяца или относиться к разным отчетным кварталам.

Общество признает выручку на протяжении периода времени, если выполняется хотя бы один из следующих критериев:

- заказчик получает и потребляет выгоды по мере исполнения Обществом договорных обязательств, либо
- Общество создает или дорабатывает актив, контроль над которым переходит к заказчику по мере создания или доработки актива, либо
- в процессе исполнения договорных обязательств Общество создает актив, у которого нет какого-либо альтернативного использования, и у Общества есть право требовать оплату за исполненные на конкретную дату договорные обязательства.

Для каждого договорного обязательства, выполняемого в течение периода, Общество признает выручку в течение периода, оценивая степень полноты выполнения такого обязательства. Целью оценки степени выполнения является своевременное отражение результатов деятельности Общества.

Выручка по исполняемому в течение периода обязательству признается только тогда, когда имеется возможность обоснованно оценить степень выполнения возложенного на Общество обязательства.

При анализе договоров следует обращать внимание на необходимость раздельного учета отдельных договорных обязательств.

В некоторых обстоятельствах (например, на ранних этапах выполнения договора) Общество может оказаться неспособным обоснованно оценить результат выполнения обязательств, но при этом оно вправе ожидать возмещения понесенных его затрат. В таком случае до того момента, когда Общество сможет обоснованно оценить результат выполнения обязательств, выручка признается только в объеме понесенных затрат.

Вознаграждение за обслуживание, включенное в стоимость товара (услуги), признается в качестве выручки на протяжении периода предоставления услуги.

Доходы по договорам, содержащим элементы посреднических сделок и/или услуги субподряда

В целях определения и разграничения порядка признания выручки по договорам, содержащим элементы посреднических сделок и/или использующим услуги субподряда, Общество исходит из следующих принципов:

- при определении непосредственного поставщика услуг по договору в целях признания выручки развернуто, т.е. в полной сумме, получаемой от покупателя, принимаются во внимание нижеперечисленные индикаторы, по которым Общество:
  - является непосредственным лицом, принимающим на себя обязательства по договору;
  - обладает свободой в определении цен;
  - изменяет или предоставляет часть услуги;

- обладает свободой выбора поставщика;
- вовлечено в процесс определения спецификации характера услуг;
- несет кредитный риск.

- При анализе договоров, вызывающих трудности однозначного толкования, применяется профессиональное суждение при оценке всех применимых индикаторов. При этом только индикатор наличия непосредственного лица, принимающего на себя обязательства по договору, является сильным индикатором при принятии решения о признании выручки развернуто.
- Дополнительным (но не определяющим) индикатором, свидетельствующим, что выручка показывается свернуто, является тот факт, что:
  - сумма вознаграждения Общества является фиксированной величиной.

12.3.3. Выручка от реализации продукции

Признается Обществом при одновременном выполнении следующих условий:

- Общество передало покупателю право собственности на реализованную продукцию;
- сумму выручки можно надежно оценить;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные со сделкой, будут получены Обществом;
- понесенные или ожидаемые затраты, связанные со сделкой, могут быть надежно оценены.

Если передача рисков и выгод, связанных с собственностью, происходит в иной момент, чем передача юридических прав собственности или владения, и Общество сохраняет значительные риски, связанные с собственностью, то сделка не является продажей, и выручка по ней не признается. В бухгалтерском учете Общества признается кредиторская задолженность (аванс).

Значительными риски признаются в случаях:

- сохранение ответственности продавца за неудовлетворительное функционирование товара, не покрываемое стандартными гарантийными обязательствами;
- зависимости получения выручки от получения выручки покупателем в результате перепродажи его товаров;
- товар подлежит установке, которая составляет значительную часть контракта и ещё не исполнена;
- покупатель имеет право по оговоренным в договоре условиям расторгнуть сделку, и у Общества нет уверенности в получении выручки;
- покупатель обязан произвести регистрацию прав на приобретенный товар, без которой он не сможет стать полноценным собственником.

При продаже товаров по договору комиссии (агентскому договору, договору поручения), по которому Общество является комитентом (принципалом, доверителем) и по условиям которого товар отгружается (передается) непосредственно посредником и товарно–сопроводительную

документацию на него для покупателя выписывает посредник, а также по договорам, предусматривающим переход права собственности на передаваемый товар после момента его оплаты покупателем, выручка от продажи товара признается в бухгалтерском учете соответственно в том отчетном периоде, который указан в извещении посредника о его продаже и (или) в его отчете.

Форма извещения (отчета) о продаже товаров и порядок его предоставления Обществу устанавливается при заключении посреднических договоров.

12.3.4. Обмен активами

Обмен однородными товарами/услугами, равными по цене и объему, не приводит к образованию выручки.

Обмен неоднородными товарами или услугами рассматривается в целях бухгалтерского учета как операция, создающая выручку.

Величина дохода по договорам мены, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, принимается к учету по рыночной стоимости полученных активов, скорректированной на сумму переведенных денежных средств или их эквивалентов.

В случае, если рыночная стоимость полученных активов не может быть надежно оценена, величина дохода определяется по рыночной стоимости переданных активов, скорректированной на сумму переведенных денежных средств или их эквивалентов.

Рыночная стоимость активов определяется как цена, по которой в сравнимых обстоятельствах организация обычно продает/покупает переданные/полученные активы.

Для активов, которые торгуются на организованных рынках (товарных, фондовых биржах) под рыночной стоимостью понимается текущие рыночные котировки на аналогичные активы на дату заключения соглашения.

12.3.5. Выручка по договорам с исполнением денежных обязательств в иностранной валюте.

Доходы по договорам с исполнением денежных обязательств в иностранной валюте признаются в бухгалтерском учете в оценке по официальному курсу валюты на фактическую дату проведения хозяйственной операции (если она определена), или на последнюю дату месяца оказания услуг, выполнения работ (если определен период оказания услуги, выполнения работ).

При этом при определении курса по периодическим услугам, оказываемым непрерывно в течение отчетного периода (месяца), может использоваться среднемесячный курс.

12.3.6. Отражение в учете предоставляемых скидок и вознаграждений

Выручка оценивается по стоимости встречного предоставления (оплата от покупателя и (или) дебиторская задолженность), полученного или ожидаемого к получению, с учетом суммы любых торговых скидок (наскидок), предоставляемых Обществом.

Уменьшают выручку (а не являются расходами) практически все скидки, предоставляемые Обществом: за предоплату, за объем закупок и т.д.

Договорными условиями может быть предусмотрено изменение цены/стоимости ранее оказанных услуг (услуг, подлежащих оказанию в будущем), либо предоставление премии/бонуса в денежном

выражении или бесплатных (со скидкой) услуг или товаров.

Предоставленная скидка при изменении цены после заключения договора в случаях и на условиях, предусмотренных договором, предполагает соразмерное уменьшение стоимости ранее оказанных услуг.

12.3.7. Отражение в учете полученных скидок и вознаграждений

Расходы по обычным видам деятельности, отвечающие критериям признания (п.12.3.1 данной УП), принимаются к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Величина оплаты и (или) кредиторской задолженности определяется с учетом всех предоставленных согласно договору скидок (накидок).

Если условиями договора предусмотрено предоставление скидки по услугам, полученным в течение определенного длительного периода времени, такие скидки подлежат признанию в учете в качестве изменения оценочного обязательства (задолженности) перед поставщиком в корреспонденции с кредитом счетов расходов.

Корректировка оценочных значений скидок на основании фактических данных производится перспективно.

При этом условиями соглашения может быть предусмотрено изменение цены/стоимости ранее оказанных услуг (услуг, подлежащих оказанию в будущем), либо предоставление премии/бонуса со стороны поставщика.

Полученная скидка при изменении цены после заключения договора в случаях и на условиях, предусмотренных договором, предполагает соразмерное уменьшение стоимости ранее полученных услуг.

Скидка в виде предоставленного бонуса является формой вознаграждения и не влечет за собой изменение цены полученных услуг.

12.3.8. Себестоимость продаж

Общество относит к себестоимости прямые расходы, непосредственно связанные с реализацией товаров (работ, услуг).

Себестоимость продаж включает в себя (но не ограничивается) следующие виды расходов:

- расходы на оплату труда производственного персонала;
- страховые взносы от заработной платы производственного персонала;
- расходы на содержание зданий и сооружений (в том числе предоставляемых в аренду):
  - коммунальные услуги: горячее/холодное водоснабжение, водоотведение, сброс загрязняющих веществ, электроснабжение, вывоз снега и ТБО, услуги связи;
  - охрана зданий, помещений;
  - аренда земельного участка;
  - услуги видеонаблюдения;

– оценка объектов независимым оценщиком;

– технический учет и техническая инвентаризация объектов;

– техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей, лифтов, кондиционеров, узлов учета тепла.

- амортизацию основных средств (в том числе предоставляемых в аренду);
- стоимость реализованных земельных участков (или иных товаров и продукций);
- расходы на приобретение сырья и материалов;
- расходы на приобретение комплектующих изделий и запасных частей;
- расходы на аренду производственных ресурсов;
- прочие прямые расходы.

12.3.9. Коммерческие, административные и прочие операционные расходы

К коммерческим расходам относятся расходы на:

- рекламу и маркетинг;

К административным расходам относятся следующие расходы:

- транспортные услуги;
- оплата труда административного персонала;
- страховые взносы от заработной платы административного персонала;
- техническое обслуживание и ремонт офисных помещений;
- на стационарную, мобильную и прочие услуги связи;
- коммунальные платежи (теплоэнергия, электроэнергия, водоснабжение);
- аренда земли, помещений непроизводственного характера;
- операционные налоги;

К прочим операционным расходам относятся расходы:

- прочие расходы на персонал (обучение, матпомощь, подарки, проведение корпоративных мероприятий, пр.);
- убытки по результатам инвентаризации;
- убытки при продаже основных средств;
- проценты по полученным займам;
- на ведение и обслуживание расчетного счета;
- суммы созданного резерва по сомнительным долгам;
- штрафные санкции за нарушение договорных обязательств;
- признанные в текущем году убытки прошлых лет;

- суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком давности;
- отрицательные курсовые разницы;
- иные расходы.

Дополнительная информация. Затраты на рекламу признаются единовременно в отчетности того года, в котором произошло ее первоначальное размещение.

Расходы на оплату труда включают выплаты персоналу, предусмотренные законодательством:

- заработная плата;
- страховые взносы на обязательное пенсионное и медицинское страхование, на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством;
- резерв на оплату неиспользованных отпусков и вознаграждений по результатам работы за квартал и год (в том числе и в части страховых взносов);

Расходы на оплату труда начисляются ежемесячно в корреспонденции со счетом учета расчетов с персоналом.

Расходы на страхование жизни и здоровья персонала, добровольное медицинское страхование, страхование автомобильного транспорта, страхование имущества учитываются на счетах группы 76 (76.01) и включаются в расходы по обычным видам деятельности ежемесячно исходя из суммы страховой премии, общего срока страхования и количества дней действия договора в соответствующем месяце.

Операционные налоги включают в себя налог на имущество, транспортный налог и прочие налоги, отличные от налога на прибыль. Расходы по уплате данных налогов отражаются на основании данных национального учета в корреспонденции со счетами расчетов с бюджетом.

Расходы по сомнительным долгам отражаются на ежегодной основе в связи с корректировками создаваемого компанией резерва по сомнительной дебиторской задолженности. Порядок расчета суммы резерва по сомнительным долгам, а также других видов создаваемых в Обществе резервов описан в локальных нормативных актах Общества.

13. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Нормативная база	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль"

13.1. Основные определения

Бухгалтерская прибыль (убыток) – прибыль (убыток) за отчетный период до вычета расходов по уплате налога на прибыль, отраженная в отчете о совокупной прибыли.

Налогооблагаемая прибыль (налоговый убыток) – прибыль (убыток) за отчетный период, определяемая в соответствии с нормами налогового законодательства, в отношении которой возникают обязательства (требования) по налогу на прибыль.

Расходы (доходы) по налогу на прибыль – совокупная величина текущего и отложенного налогов на прибыль, включаемая в расчет чистой прибыли (убытка) за отчетный период.

Текущий налог на прибыль – сумма налога на прибыль к уплате (возмещению) в отношении налогооблагаемой прибыли (налогового убытка) отчетного (налогового) периода.

Налоговая база актива или обязательства – стоимость, присваиваемая активу или обязательству для целей расчета налога на прибыль.

Балансовая стоимость актива или обязательства – сумма, по которой актив или обязательство отражается в отчете о финансовом положении.

Отложенные налоговые обязательства – суммы налога на прибыль, подлежащие уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами.

Отложенные налоговые активы - суммы налога на прибыль, возмещаемые в будущих периодах в связи с:

- вычитаемыми временными разницами;
- переносом на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков;
- переносом на будущие периоды неиспользованных налоговых кредитов.

Временные разницы – разницы между балансовой стоимостью активов или обязательств и их налоговой базой.

Налогооблагаемые временные разницы – временные разницы, которые приведут к возникновению налогооблагаемых сумм при определении налогооблагаемой прибыли (налогового убытка) будущих периодов, когда балансовая стоимость активов или обязательств возмещается или погашается.

Вычитаемые временные разницы - разницы, которые приведут к уменьшению налогооблагаемой прибыли (налогового убытка) будущих периодов, когда балансовая стоимость активов или обязательств возмещается или погашается.

13.2. Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за отчетный период, рассчитанную на основе действующих по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль как сумму:

- налога на прибыль организаций, уплачиваемого Обществом самостоятельно;
- налога на прибыль, удерживаемого источником выплаты дохода в пользу Общества (налог с дивидендов, удерживаемый источником выплаты дивидендов).

Общество отражает текущее налоговое обязательство в балансе в сумме начисленного обязательства по текущему налогу на прибыль, которое не было погашено по состоянию на отчетную дату. В случае, если оплаченная сумма налога на прибыль в отношении отчетного и предыдущих периодов превышает сумму, подлежащую уплате за эти периоды, Общество признает величину превышения как текущий налоговый актив.

Общество проводит взаимозачет текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств

в случае одновременного выполнения следующих условий:

- Общество имеет юридически закрепленное право зачета признанных сумм;
- Общество намеревается произвести расчет путем зачета встречных требований либо одновременно реализовать актив и исполнить обязательство.

Общество отражает текущий налог на прибыль в составе прибылей и убытков отчетного периода.

13.3. Отложенные налоговые обязательства и отложенные налоговые активы

13.3.1. Определение отложенного налога

Под отложенными налогами понимаются суммы налога на прибыль, подлежащие оплате, либо причитающиеся к возмещению в будущих периодах, и образовавшиеся в результате:

- временной разницы, возникающей между текущей стоимостью актива или обязательства, отраженного в бухгалтерском балансе Общества и его налогооблагаемой базой;
- возможности использования налоговых льгот текущего периода в будущих периодах (включая возможности уменьшения налогооблагаемой базы будущих периодов на сумму убытков, понесенных в отчетном (или предыдущем) периоде).

Отложенный налог не возникает вследствие существования постоянных разниц между данными бухгалтерского и налогового учета. Под постоянными разницами понимаются различия, вызванные обстоятельствами, которые подлежат отражению только в данных налогового учета или только в данных бухгалтерского учета.

Например, расходы в штрафы за нарушение законодательства, учитываемые при расчете бухгалтерской прибыли, но никогда не уменьшающие прибыль для налогообложения, являются постоянными разницами.

Постоянные разницы влияют только на тот период, в котором они возникают, и отражаются отдельно в отчете о финансовых результатах. В учете производится запись по начислению бухгалтерского налога на прибыль (условный расход/доход), рассчитанного из бухгалтерской прибыли. Постоянные налоговые обязательства / активы начисляются, исходя из постоянных разниц, корректируя тем самым бухгалтерский налог на прибыль (условный доход/расход) до суммы текущего налога на прибыль.

Все остальные разницы являются временными и должны учитываться при расчете отложенного налога.

13.3.2. Признание отложенных налогов

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц с использованием балансового метода.

Отложенные налоговые обязательства. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц за исключением разниц, возникающих в результате:

- первоначального признания гудвила (деловой репутации);
- первоначального признания актива и обязательства в результате операции, которая:

- не является сделкой по объединению компаний; и
- в момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток);

- инвестиций в дочерние, ассоциированные и совместно контролируемые компании при условии, что:
  - Общество может контролировать сроки восстановления соответствующих временных разниц; и
  - существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы. Отложенные налоговые активы признаются в отношении всех вычитаемых временных разниц за исключением случаев, когда они возникают в результате:

- первоначального признания активов или обязательств в рамках операции, которая:
  - не является сделкой по объединению компаний; и
  - в момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток);
- инвестиций в дочерние, ассоциированные и совместно контролируемые компании при условии, что не существует высокой вероятности того, что соответствующие временные разницы будут восстановлены в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены соответствующие вычитаемые временные разницы.

Виды отложенных налогов, возникающие при различных соотношениях балансовых стоимостей и налоговых баз активов и обязательств:

Стадия отчетности	ОНА	ОНБ
Активы	Балансовая стоимость меньше налоговой базы	Балансовая стоимость больше налоговой базы
Обязательства	Балансовая стоимость больше налоговой базы	Балансовая стоимость меньше налоговой базы

13.3.3. Учет и оценка отложенных налогов

Для определения суммы отложенных налоговых активов и обязательств используется балансовый метод, предполагающий сравнение балансовой стоимости активов и обязательств с их налоговой базой.

Сумма отложенных налоговых активов и обязательств рассчитывается путем применения к вычитаемым и налогооблагаемым временным разницам ставки налога на прибыль, которая:

- соответствует предполагаемому способу возмещения стоимости актива или погашения

стоимости обязательства;

- как ожидается, будет действовать в период реализации актива или погашения обязательства, исходя из норм налогового законодательства на отчетную дату.

Общество оценивает возможность восстановления вычитаемых временных разниц, и, соответственно возможность признания отложенных налоговых активов по состоянию на каждую отчетную дату. Общество признает отложенные налоговые активы в той степени, в которой существует высокая вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли и/ или наличия налогооблагаемых временных разниц, позволяющих реализовать выгоду от части или всей суммы отложенных налоговых активов. Такое признание подлежит пересмотру в последующие отчетные периоды в той степени, в какой больше не существует высокая вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли и/ или наличия налогооблагаемых временных разниц.

Общество отражает отложенные налоги в составе прибылей и убытков.

14. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

Нормативная база	МСФО (IAS) 1 «Предоставление финансовой отчетности»;
	МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»

14.1. Основные определения

Капитал – доля в активах Общества, остающаяся после вычета всех обязательств.

Уставный (акционерный) капитал представляет собой номинальную стоимость выпущенных и полностью оплаченных акций, долей участников

Добавочный капитал (эмиссионный доход) – прирост собственного капитала в результате разницы между продажной и номинальной стоимостью акций, возникшей при инвестировании капитала.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – чистая прибыль (убыток), отражаемая нарастающим итогом с начала деятельности Общества, не распределенная между ее акционерами и не использованная иным способом.

14.2. Классификация

Общество применяет следующую классификацию статей собственного капитала в целях составления финансовой отчетности:

- акционерный капитал;
- собственные акции, выкупленные у акционеров;
- добавочный капитал;
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

14.3. Акционерный капитал

Акционерный капитал складывается из номинальной стоимости обыкновенных и привилегированных акций, выпущенных и полностью оплаченных акционерами Общества.

14.4. Уставный капитал

Уставный капитал складывается из номинальных стоимостей долей участников Общества.

14.5. Собственные акции, выкупленные у акционеров

По строке баланса «Собственные акции, выкупленные у акционеров» отражается рыночная стоимость вознаграждения, уплаченного Обществом в обмен на приобретение собственных акций, которые оно продолжает удерживать по состоянию на отчетную дату для тех или иных целей. При этом, стоимость выкупленных собственных акций увеличивается на сумму затрат, непосредственно относящихся к осуществлению выкупа (incremental costs).

Дивиденды по акциям, находящимся у компании в виде собственных выкупленных акций, не начисляются.

Прибыль от продажи собственных выкупленных акций учитывается в составе добавочного капитала.

Убыток от продажи собственных выкупленных акций учитывается в составе нераспределенной прибыли (либо дебетуется «Добавочный капитал», если он существует по предыдущим операциям с выкупленными собственными акциями).

До момента реализации собственных акций колебания в их рыночной стоимости не отражаются в отчетности.

14.6. Добавочный капитал

Эмиссионный доход возникает в результате размещения Обществом акций по цене, превышающей их номинальную стоимость. В случае такого размещения сумма эмиссионного дохода увеличивается на разницу между рыночной стоимостью полученного Обществом вознаграждения и номинальной стоимостью размещенных акций за вычетом затрат на размещение (расходов в связи регистрацией выпуска ценных бумаг, по оплате юридических, бухгалтерских и прочих профессиональных услуг и т.д.).

Добавочный капитал дебетуется на сумму убытка от продажи собственных ранее выкупленных акций в случае, если ранее в добавочном капитале отражалась прибыль от продажи акций.

Добавочный капитал кредитуется на рыночную стоимость долевых инструментов, переданных сотрудникам Общества в качестве вознаграждения на основе акций.

14.7. Нераспределенная прибыль

Изменение остатка нераспределенной прибыли отражает итоговый результат финансово-хозяйственной деятельности Обществом за отчетный период, т.е., чистую прибыль или убыток.

Дополнительно нераспределенная прибыль может изменяться в следующих случаях:

- объявление дивидендов;
- корректировка отчетности прошлых лет, вследствие существенной ошибки, выявленной в отчетном периоде;
- другие исключительные случаи.

Дивиденды признаются как обязательства и уменьшают сумму нераспределенной прибыли Общества только в том случае, если они были объявлены (одобрены акционерами) до отчетной даты включительно.

15. СПЕЦИФИКА УЧЕТА ОТДЕЛЬНЫХ ОПЕРАЦИЙ

Нормативная база	МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

15.1. Резервы, условные обязательства и условные активы

15.1.1. Основные определения

Резерв (provision) – обязательство, неопределенное по величине или с неопределенным сроком исполнения.

Обязательство (liability) – существующая обязанность Общества, возникающая в результате прошлых событий, исполнение которой, как ожидается, приведет к выбытию ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

Обязывающее событие (obligating event) – событие, создающее юридическое или обусловленное сложившейся практикой обязательство, такое, что Общество не имеет реалистичной альтернативы отказаться от погашения этого обязательства.

Условный актив (contingent asset) – возможный актив, который возникает из прошлых событий и существование которого будет подтверждено только наступлением или ненаступлением одного или более неопределенных будущих событий, которые не находятся под полным контролем Общества.

Условное обязательство (contingent liability) – это:

- возможное обязательство, возникающее в результате прошлых событий, и существование которого будет подтверждено только наступлением или ненаступлением одного или более неопределенных будущих событий, которые не находятся под полным контролем Общества; или
- существующее обязательство, возникшее в результате прошлых событий, но не признанное по причине того, что:
  - не является высоко вероятным, что для его исполнения потребуется отток ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды; или
  - сумма обязательства не может быть надежно оценена.

Юридическое обязательство (legal obligation) – обязательство, вытекающее из договора (через его явные или подразумеваемые условия), норм законодательства или иного действия закона.

Обязательство, обусловленное сложившейся практикой (constructive obligation), - обязательство, возникающее вследствие действий Общества, когда:

- сложившейся прошлой практикой, публикуемой политикой или достаточно конкретным текущим заявлением Общество указало другим сторонам, что она примет на себя определенные обязанности; и
- в результате Общество создала обоснованные ожидания у этих других сторон, что оно выполнит взятые на себя обязанности.

15.1.2. Классификация

Общество может создавать следующие виды резервов:

- на предстоящую оплату отпусков работников;
- на выплату премий по результатам работы за расчетный период;
- по сомнительным долгам
- прочие резервы, удовлетворяющие критериям признания.

15.1.3. Признание и первоначальная оценка

Общество признает резерв при единовременном соблюдении следующих условий:

- Общество имеет существующее обязательство (юридическое или обусловленное сложившейся практикой), возникшее в результате прошлого события;
- представляется высоко вероятным, что исполнение обязательства потребует выбытия ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды;
- сумма обязательства может быть надежно оценена.

Резерв признается в сумме, отражающей наилучшую расчетную оценку затрат, необходимых на конец отчетного периода для урегулирования существующего обязательства.

Величина резерва определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений независимых экспертов.

При оценке первоначальной стоимости резерва:

- учитываются только затраты, непосредственно связанные с исполнением зарезервированного обязательства;
- учитываются будущие события, которые могут повлиять на сумму затрат, необходимых для погашения зарезервированного обязательства (например, изменения законодательства, технологий производства), при наличии надежных свидетельств в пользу того, что эти события произойдут;
- учитывается любая дополнительная информация, полученная после окончания отчетного

периода;

- не учитываются будущие доходы от выбытия активов, ожидаемые в связи с погашением зарезервированного обязательства.

Возмещение затрат по урегулированию резерва учитывается как отдельный актив, взаимозачет актива и обязательства не допускается. При этом сумма, признанная в отношении такого возмещения, не может превышать сумму соответствующего резерва.

В отчете о прибылях и убытках расходы, связанные с признанием резерва, представляются за вычетом суммы признанного возмещения (т.е. свернуто).

Если предполагаемый срок урегулирования существующего обязательства превышает 12 месяцев после отчетной даты, резерв оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины.

15.1.4. Изменение и использование резервов

Величина резервов анализируется Обществом по состоянию на каждую отчетную дату и корректируется с целью отражения наилучшей текущей оценки затрат, необходимых для их погашения, с учетом дополнительно полученной релевантной информации.

Если вероятность того, что для погашения зарезервированного обязательства потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, более не оценивается как высокая, то сумма резерва подлежит восстановлению.

Изменения, связанные с временной стоимостью денег, увеличивают величину обязательства таким образом, что текущая стоимость дисконтированных будущих денежных потоков на каждую отчётную дату прирастает. Затраты по приращению резерва отражаются в составе прочих расходов периода.

Общество использует резервы на погашение только тех обязательств, под которые данные резервы были созданы.

15.1.5. Условные активы и условные обязательства

Условные обязательства и условные активы не подлежат признанию в балансе. Информация подлежит раскрытию в примечаниях к финансовой отчетности.

15.2. Обесценение активов

Нормативная база	МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

15.2.1. Основные определения

Убыток от обесценения – сумма, на которую балансовая стоимость актива (генерирующей единицы) превышает его возмещаемую стоимость.

Возмещаемая стоимость актива (генерирующей единицы) – наибольшая из:

- справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу;
- ценности использования.

Ценность использования – приведенная стоимость будущих потоков денежных средств, получение которых ожидается от актива (генерирующей единицы).

Рыночная стоимость на дату принятия к учету (текущая рыночная стоимость) – это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции между участниками рынка на дату измерения.

15.2.2. Признаки обесценения. Определение возмещаемой стоимости

Положения данного раздела применяются к нематериальным активам в соответствии с п. 22 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

На конец каждого отчетного года Общество проверяет наличие признаков обесценения активов и в случае их выявления определяет возмещаемую стоимость активов. Актив обесценивается, если его балансовая стоимость превосходит возмещаемую стоимость.

Индикаторами обесценения активов может служить информация, полученная как из внешних, так и из внутренних источников.

Внешние индикаторы обесценения (список не является исчерпывающим):

- в течение отчетного периода рыночная стоимость актива уменьшилась на величину, существенно превышающую снижение стоимости, ожидаемое в результате его нормального использования;
- значительные неблагоприятные изменения произошли в течение отчетного периода или произойдут в ближайшем будущем в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых Общество осуществляет свою деятельность;
- балансовая стоимость чистых активов Общества превышает ее рыночную капитализацию;

Внутренние индикаторы обесценения (список не является исчерпывающим):

- имеются признаки морального устаревания актива;
- существенные изменения, отрицательно сказывающиеся на положении Общества, в степени использования или способе использования актива в настоящем или будущем. Эти изменения включают планы прекращения или реструктуризации деятельности, к которой относится актив, либо продажи или ликвидации актива до ранее определенной даты;
- имеются доказательства, которые указывают на то, что текущие или будущие экономические результаты использования актива хуже, чем предполагалось.

Вывод о необходимости проведения теста на обесценение делается на основе анализа всей совокупности факторов, которая может указывать на наличие признаков обесценения.

Вне зависимости от наличия индикаторов обесценения Общество ежегодно проводит тестирование на обесценение гудвила (деловой репутации).

Если возмещаемая стоимость актива, в отношении которого выявлены признаки обесценения, не может быть надежно оценена, то оценке подлежит возмещаемая стоимость единицы,

генерирующей денежные средства, в состав которой входит данный актив.

Справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу

Для целей настоящей Учетной политики **справедливой (рыночной) стоимостью актива** признается цена, которая может быть получена при продаже актива (или же заплачена при передаче обязательства) в рамках обычной операции по совершению сделки между участниками рынка на дату оценки.

Общество использует методы оценки справедливой стоимости, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для ее оценки, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

К измерению в отношении справедливой (рыночной) стоимости должны применяться следующие подходы:

- рыночный подход («market approach»);
- доходный подход (income approach);
- затратный подход («cost approach»).

Рыночный подход: использует цены и другую связанную информацию по транзакциям на идентичные или сопоставимые (аналогичные) активы и обязательства. Широко распространенным методом является использование рыночных мультипликаторов, рассчитанных на основе сопоставимых данных.

Доходный подход: конвертирует будущие величины (например, денежные потоки дохода или затрат) в текущую (дисконтированную) стоимость. Методы оценки могут включать дисконтированный денежный поток (DCF), модели ценообразования опционов или любые другие методы на основе текущей стоимости.

Затратный подход: отражает величины, необходимые для компенсации сегодняшней стоимости актива (т.е. «текущая себестоимость замещения»).

Для достижения наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, Общество устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

1. котировки активных рынков для идентичных активов и обязательств, данные по которым организация может получить на дату измерения;
2. данные, отличные от котировок, оговоренных в предыдущем пункте, которые являются наблюдаемыми применительно к активу или обязательству, прямо либо косвенно:
   - котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
   - котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
   - исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства;

- подтверждаемые рынком исходные данные.

3. ненаблюдаемые данные, отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

При этом под активным рынком понимается рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. В целях расчета возмещаемой стоимости справедливая стоимость актива определяется за вычетом расходов на его продажу, т.е. дополнительных расходов, которые бы понесло Общество в случае продажи актива на дату проведения теста на обесценение. Примерами таких расходов являются затраты на юридическое обслуживание, затраты на демонтаж актива и приведение его в состояние готовности к продаже.

Ценность использования. При определении ценности использования активов (генерирующих единиц) Общество использует прогнозы поступлений и платежей денежных средств, основанные на разумных и подкрепленных надежными свидетельствами допущениях, которые:

- отражают текущее состояние и характер использования активов, но не учитывают планируемую в будущем модернизацию, реконструкцию и прочие возможные улучшения эффективности использования активов;
- представляют собой наилучшие оценки руководства Общества относительно экономических условий, которые будут существовать на протяжении срока полезного использования активов; при этом предпочтение отдается внешним источникам информации;
- соответствуют наиболее актуальным финансовым бюджетам (прогнозам) на дату проведения теста на обесценение.

В расчет принимается только:

- регулярный денежный приток, связанный с постоянным использованием актива;
- отток денежных средств, необходимый для обеспечения притока;
- отток денежных средств, связанный с подготовкой актива к эксплуатации.

Соответственно не включаются:

- амортизационные отчисления;
- расходы, связанные с финансированием приобретенного актива (основные суммы займов и процентных выплат по ним);
- денежные потоки, связанные с неиспользуемыми активами;
- эффект от применения ставки налогообложения. Все прогнозы должны строиться на притоках и оттоках до налогообложения.

15.2.3. Признание и оценка убытка от обесценения

Если возмещаемая стоимость актива меньше его балансовой стоимости, то балансовая стоимость должна быть уменьшена до возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается в качестве расхода в момент выявления обесценения.

После признания убытка от обесценения Общество перспективно корректирует сумму

амортизационных отчислений по активу таким образом, чтобы списать его уменьшенную балансовую стоимость за вычетом ликвидационной стоимости (если таковая имеется) в течение оставшегося срока полезного использования актива.

Если имеется свидетельство того, что актив может быть обесценен, то возмещаемая стоимость должна оцениваться для отдельного актива.

Балансовая стоимость генерирующей единицы определяется на основе стоимости, соответствующей методу определения возмещаемой стоимости генерирующей единицы. Балансовая стоимость генерирующей единицы:

- включает балансовую стоимость только тех активов, которые могут быть прямо отнесены или распределены на разумной и последовательной основе на генерирующую единицу и которые в будущем обеспечат поступления денежных средств, используемые для определения ценности использования генерирующей единицы; и
- не включает балансовую стоимость признанного Обществом обязательства, если только возмещаемая стоимость генерирующей единицы не может быть определена без учета данного обязательства.

Гудвил не может генерировать денежные потоки независимо от других активов, возмещаемая стоимость гудвила как отдельного актива не может быть определена. Для целей оценки на предмет обесценения гудвил распределяется между генерирующими единицами.

Генерирующая единица, на которую отнесен гудвил, должна проверяться на обесценение ежегодно, а также при наличии признаков возможного обесценения, путем сравнения балансовой стоимости единицы, включая гудвил, с ее возмещаемой стоимостью.

Если возмещаемая стоимость единицы превышает ее балансовую стоимость, такая единица и отнесенный на нее гудвил не считаются обесцененными. Если балансовая стоимость единицы превышает ее возмещаемую стоимость, Общество признает убытки от обесценения в следующем порядке:

- в уменьшение балансовой стоимости гудвила, отнесенной к данной генерирующей единице;
- оставшийся убыток от обесценения списывается пропорционально балансовой стоимости прочих активов генерирующей единицы.

При этом балансовая стоимость актива не может быть уменьшена ниже наибольшей из трех величин:

- справедливой стоимости актива за вычетом расходов на продажу (если их можно оценить),
- ценности использования актива (если её можно определить),
- ноля.

Уменьшение балансовой стоимости гудвила и прочих активов, входящих в состав генерирующей единицы, признается в качестве расхода в момент, когда было выявлено обесценение.

15.2.4. Восстановление убытка от обесценения

На каждую отчетную дату Общество определяет наличие признаков того, что убыток от обесценения, признанный в предыдущие периоды для актива, отличного от гудвила, больше не

существует или уменьшился.

Для этого анализируется следующая информация:

- рыночная стоимость актива значительно увеличилась в течение периода;
- положительные изменения в технологических, рыночных, экономических или юридических условиях, в которых работает компания, или на рынке, для которого предназначен актив;
- рыночные процентные ставки или другие нормы прибыли на инвестиции уменьшились в течение периода, и эти уменьшения, вероятно, повлияют на ставку дисконта, используемую при вычислении ценности использования актива, и существенно увеличат его возмещаемую стоимость;
- наличие доказательства из внутренней отчетности, указывающего на то, что экономические показатели актива улучшились.

При наличии таких показателей Общество осуществляет расчет возмещаемой стоимости этого актива (если ее можно надежно оценить) или единицы, генерирующей денежные средства, в состав которой входит актив (в противном случае), и если она выше балансовой, то признанные ранее в отношении этого актива/единицы убытки от обесценения подлежат восстановлению.

Восстановление убытка от обесценения для отдельного актива. Увеличенная за счет восстановления убытка от обесценения балансовая стоимость актива не должна превышать балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизационных отчислений), если бы в предыдущие годы для актива не признавался убыток от обесценения.

Восстановление убытка от обесценения для актива, отличного от гудвила, относится на доходы периода в составе прибылей и убытков.

Восстановленная сумма не может превышать первоначальную стоимость до признания обесценения с поправкой на амортизацию, т.е. прибыль по восстановлению не может быть больше суммы признанных ранее убытков, уменьшенных на сумму амортизационных отчислений, учтенных за период после даты признания обесценения.

После признания восстановления убытков от обесценения амортизационные отчисления в отношении актива корректируются исходя из новой амортизируемой стоимости актива.

Восстановление убытка от обесценения для гудвила. Признанный в отношении гудвила убыток от обесценения в последующем периоде не восстанавливается.

15.3. Прибыль на акцию

Нормативная база МСФО (IAS) 33 «Прибыль на акцию»

15.3.1. Базовая прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления двух величин:

- прибыль (убыток) за отчетный период, причитающаяся держателям обыкновенных акций Общества (числитель), и
- средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение

Разводняющие опционы не оказывают влияния на прибыль (убыток) за отчётный период, причитающуюся держателям обыкновенных акций Общества, т.е. на числитель при расчете разводненной прибыли на акцию.

В случае если в отчете о прибылях и убытках представлена информация о прекращенной деятельности, Общество проводит дополнительный расчет разводненной прибыли на акцию, в котором числителем является прибыль (убыток) за отчетный период от продолжающейся деятельности, причитающаяся держателям обыкновенных акций Общества.

16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЁТНОЙ ДАТЫ

Нормативная база	МСФО (IAS) 10 «События после отчетной даты»
	ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

16.1. Основные определения

События после отчетной даты – события, происходящие в период между отчетной датой и датой утверждения финансовой отчетности к выпуску.

Дата утверждения финансовой отчетности – дата утверждения (подписания) финансовой отчетности руководством компании.

16.2. Классификация

Различают два типа событий после отчетной даты:

- корректирующие события после отчетной даты – события, подтверждающие существовавшие на отчетную дату условия;
- некорректирующие события после отчетной даты – события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты условиях.

16.3. Влияние на финансовую отчетность

При возникновении корректирующих событий, Общество отражает последствия данных событий путем внесения исправительных записей в финансовую отчетность отчетного периода. Например, данные корректировки могут быть проведены вследствие получения информации о банкротстве контрагента, по которому отражена дебиторская задолженность, либо вынесения неблагоприятного для Общества судебного решения, относящего к ее деятельности в отчетном периоде.

Некорректирующие события не приводят к внесению исправительных записей, но могут потребовать раскрытия в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности в случае, если эти события носят существенный характер и нераскрытие информации о них может повлиять на экономические решения пользователей финансовой отчетности. При этом в отчетности раскрывается суть события и оценка влияния на финансовую отчетность в денежном выражении, если таковая может быть достоверно определена.

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской отчетности, признается существенным, если оно составляет свыше 500 миллионов рублей или более 5 процентов от показателя соответствующей статьи бухгалтерского баланса за отчетный год или от показателя чистой прибыли (чистого убытка)

Отчета о финансовых результатах. Данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах Общества отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности с учетом существенных событий.

События после отчетной даты, которые требуют отражения в учете на конец отчетного периода, признаются те из них, которые подтверждают условия, существовавшие на конец отчетного периода. Примерами таких событий являются:

- банкротство дебитора, по которому не был начислен резерв (обычно последующее банкротство дебитора подтверждает убыток, существовавший на конец отчетного квартала);
- закрытие судебного разбирательства, исход которого был неопределенным на конец квартала (закрытие подтверждает наличие обязательства, существовавшего на конец отчетного квартала).

17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Нормативная база	МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»
	ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»

17.1. Основные определения

Связанная сторона – физическое лицо или юридическое лицо (компания), связанное с Обществом.

Физическое лицо или близкие родственники данного физического лица являются связанной стороной с Обществом, если данное лицо:

- осуществляет контроль или совместный контроль над Обществом;
- имеет значительное влияние на Общество; или
- входит в состав ключевого управленческого персонала Общества;

Компания является связанной стороной Общества, если к ней применимо одно из следующих условий:

- компания и Общество входят в состав одной Группы;
- одна компания является ассоциированной или совместно контролируемой для другой компаний;
- обе компании являются совместно контролируемыми компаниями для одного и того же третьего лица;
- одна компания является ассоциированной компанией для третьего лица, а другая компания является совместно контролируемой компанией для этого же лица;
- компания представляет собой план вознаграждений по окончании трудовой деятельности, созданный для работников Общества или связанной с ней стороны;
- компания находится под контролем или совместным контролем физического лица, являющегося связанной стороной;
- связанное физическое лицо, имеет значительное влияние на компанию или входит в состав

ключевого управленческого персонала компании или ее материнской компании.

Операция со связанной стороной – передача ресурсов, услуг или обязательств между Обществом и связанной с ней стороной независимо от того, взимается ли при этом плата или нет.

Ключевой управленческий персонал – физические лица, которые уполномочены и ответственны за планирование, управление и контроль над деятельностью Общества.

17.2. Раскрытие информации об операциях со связанными сторонами

Если между Обществом и ее связанными сторонами осуществлялись операции, то раскрытию подлежит характер взаимоотношений между связанными сторонами, а также информация об этих операциях и непогашенных сальдо по ним, необходимая для понимания потенциального влияния этих операций на финансовую отчетность.

Раскрытию подлежит, по крайней мере, следующая информация (с учетом ее существенности):

- сумма осуществленных операций;
- сумма непогашенного сальдо по данным операциям с описанием взаимных обязательств сторон, а также сведения о любых предоставленных или полученных гарантиях;
- резервы по сомнительным долгам, относящиеся к непогашенному сальдо по операциям со связанными сторонами;
- затраты, признанные в течение периода в отношении безнадежных или сомнительных долгов связанных сторон.

Раскрытие информации осуществляется по каждой из следующих категорий связанных сторон:

- материнское предприятие;
- предприятия, осуществляющие совместный контроль над предприятием или имеющие значительное влияние на него;
- ассоциированные предприятия;
- совместное предприятие, участником которого является предприятие;
- ключевой управленческий персонал;
- другие связанные стороны.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается следующая информация об операциях со связанными сторонами:

- характер и условия отношений;
- описание и суммы операций;
- существенные изменения в условиях отношений со связанными сторонами и их влияние на финансовое положение Общества;
- суммы, причитающиеся от связанных сторон и связанным сторонам, а также сроки и способы платежа.

Виды расчетов и операций со связанными сторонами, которые необходимо раскрывать в финансовой отчетности включают в себя:

- реализация товаров и услуг;
- приобретение товаров и услуг;

- вознаграждение ведущему управленческому персоналу:
- краткосрочные вознаграждения работникам;
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности;
- прочие долгосрочные вознаграждения; о выходные пособия;
- выплаты, основанные на акциях.
- инвестиции в зависимые и другие связанные компании;
- займы и кредиты выданные;
- займы и кредиты полученные;
- договорные и условные обязательства;
- дебиторская задолженность перед связанными сторонами;
- кредиторская задолженность перед связанными сторонами;
- дебиторская задолженность связанных сторон перед Компанией;
- кредиторская задолженность связанных сторон перед Компанией;
- дивиденды к получению;
- дивиденды к уплате;
- операции со связанными сторонами по приобретению/продаже ценных бумаг;
- операции по продаже/приобретению ОС и НЗС, услуги по строительству объектов ОС и НЗС.

18. ОТДЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Нормативная база МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность»

Общество составляет и представляет отдельную отчетность, подготовленную в соответствии со стандартом МСФО(IAS)27, если такое требование установлено Уставом Общества, законодательством Российской Федерации, и/или руководящими и управляющими органами Общества.

Если настоящей Учетной политикой установлены правила составления бухгалтерской отчетности, существенно отличающиеся от стандартов МСФО, Общество в целях составления отдельной отчетности отступает от правил, установленных в Учетной политике, Методология ведения учета в областях, в которых правила составления отчетности, установленные Учетной политикой, отличаются от МСФО, определяется иными внутренними регламентирующими документами Общества.

Если формат отдельной отчетности, рекомендованный (установленный) для применения на территории России, отличается от формата отдельной отчетности, установленный правилами МСФО, допускается проведение специальных реклассифицирующих поправок.

19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В случае, если положения настоящей Учетной политики противоречат требованиям действующего законодательства в области бухгалтерского учета, в Учетную политику должны быть внесены изменения.

В любом случае, при противоречии положений Учетной политики законодательству в области бухгалтерского учета, такие положения считаются недействительными и применению подлежат нормы бухгалтерского законодательства Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Единый план счетов бухгалтерского учета (с аналитиками)

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УЗ
Код счета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Контрагенты	Счет учета	Счет учета	Субконто	Субконто
000	Вспомогательный счет	СНД 000	СНК 000	ДО 000	КО 000	СКД 000	СКК 000					
01	Основные средства	СНД 01	СНК 01	ДО 01	КО 01	СКД 01	СКК 01	Основные средства				
01.01	Основные средства в организации	СНД 01.01	СНК 01.01	ДО 01.01	КО 01.01	СКД 01.01	СКК 01.01	Основные средства				
01.03	Арендованное имущество	СНД 01.03	СНК 01.03	ДО 01.03	КО 01.03	СКД 01.03	СКК 01.03	Основные средства				
01.08	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	СНД 01.08	СНК 01.08	ДО 01.08	КО 01.08	СКД 01.08	СКК 01.08	Основные средства				
01.09	Выбытие основных средств	СНД 01.09	СНК 01.09	ДО 01.09	КО 01.09	СКД 01.09	СКК 01.09	Основные средства				
01.К	Корректировка стоимости арендованного имущества	СНД 01.К	СНК 01.К	ДО 01.К	КО 01.К	СКД 01.К	СКК 01.К	Основные средства				
02	Амортизация основных средств	СНД 02	СНК 02	ДО 02	КО 02	СКД 02	СКК 02	Основные средства				
02.01	Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01	СНД 02.01	СНК 02.01	ДО 02.01	КО 02.01	СКД 02.01	СКК 02.01	Основные средства				
02.02	Амортизация основных средств, учитываемых на счете 03	СНД 02.02	СНК 02.02	ДО 02.02	КО 02.02	СКД 02.02	СКК 02.02	Основные средства				
02.03	Амортизация арендованного имущества	СНД 02.03	СНК 02.03	ДО 02.03	КО 02.03	СКД 02.03	СКК 02.03	Основные средства				
03	Доходные вложения в материальные ценности	СНД 03	СНК 03	ДО 03	КО 03	СКД 03	СКК 03	Контрагенты	Основные средства			
03.01	Материальные ценности в организации	СНД 03.01	СНК 03.01	ДО 03.01	КО 03.01	СКД 03.01	СКК 03.01	Основные средства				
03.02	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	СНД 03.02	СНК 03.02	ДО 03.02	КО 03.02	СКД 03.02	СКК 03.02	Контрагенты	Основные средства			

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УЗ
Код счета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
03.03	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	СНД 03.03	СНК 03.03	ДО 03.03	КО 03.03	СКД 03.03	СКК 03.03	Контрагенты	Основные средства			
03.04	Прочие доходные вложения	СНД 03.04	СНК 03.04	ДО 03.04	КО 03.04	СКД 03.04	СКК 03.04	Контрагенты	Основные средства			
03.09	Выбытие материальных ценностей	СНД 03.09	СНК 03.09	ДО 03.09	КО 03.09	СКД 03.09	СКК 03.09	Основные средства				
04	Нематериальные активы	СНД 04	СНК 04	ДО 04	КО 04	СКД 04	СКК 04	Нематериальные активы				
04.01	Немтериальные активы организации	СНД 04.01	СНК 04.01	ДО 04.01	КО 04.01	СКД 04.01	СКК 04.01	Нематериальные активы				
04.02	Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	СНД 04.02	СНК 04.02	ДО 04.02	КО 04.02	СКД 04.02	СКК 04.02	Нематериальные активы				
05	Амортизация нематериальных активов	СНД 05	СНК 05	ДО 05	КО 05	СКД 05	СКК 05	Нематериальные активы				
07	Оборудование к установке	СНД 07	СНК 07	ДО 07	КО 07	СКД 07	СКК 07	Номенклатура	Склады		Проект	
08	Вложения во внеоборотные активы	СНД 08	СНК 08	ДО 08	КО 08	СКД 08	СКК 08	Объекты строительства	Статьи затрат (об)		Проект	
08.01	Приобретение земельных участков	СНД 08.01	СНК 08.01	ДО 08.01	КО 08.01	СКД 08.01	СКК 08.01	Объекты строительства	Статьи затрат (об)		Проект	
08.02	Приобретение объектов природопользования	СНД 08.02	СНК 08.02	ДО 08.02	КО 08.02	СКД 08.02	СКК 08.02	Объекты строительства	Статьи затрат (об)		Проект	
08.03	Строительство объектов основных средств	СНД 08.03	СНК 08.03	ДО 08.03	КО 08.03	СКД 08.03	СКК 08.03	Объекты строительства	Статьи затрат (об)	Способы строительства (об)	Проект	
08.04	Приобретение объектов основных средств	СНД 08.04	СНК 08.04	ДО 08.04	КО 08.04	СКД 08.04	СКК 08.04	Номенклатура	Склады		Проект	
08.05	Приобретение нематериальных активов	СНД 08.05	СНК 08.05	ДО 08.05	КО 08.05	СКД 08.05	СКК 08.05	Нематериальные активы			Проект	
08.06	Перевод молодняка животных в основное стадо	СНД 08.06	СНК 08.05	ДО 08.06	КО 08.06	СКД 08.06	СКК 08.06				Проект	

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УУ	
Счет БУ	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Аналитика 1	Аналитика 2	Аналитика 3	Субконто	Субконто	
08.07	Приобретение взрослых животных	СНД 08.07	СНК 08.07	ДО 08.07	КО 08.07	СКД 08.07	СКК 08.07				Проект		
08.08	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ	СНД 08.08	СНК 08.08	ДО 08.08	КО 08.08	СКД 08.08	СКК 08.08	Расходы на НИОКР			Проект		
08.11	Нематериальные поисковые активы	СНД 08.11	СНК 08.11	ДО 08.11	КО 08.11	СКД 08.11	СКК 08.11				Проект		
08.12	Материальные поисковые активы	СНД 08.12	СНК 08.12	ДО 08.12	КО 08.12	СКД 08.12	СКК 08.12				Проект		
09	Отложенные налоговые активы	СНД 09	СНК 09	ДО 09	КО 09	СКД 09	СКК 09	Виды активов и обязательств					
10	Материалы	СНД 10	СНК 10	ДО 10	КО 10	СКД 10	СКК 10	Номенклатура	Склады				
10.01	Сырье и материалы	СНД 10.01	СНК 10.01	ДО 10.01	КО 10.01	СКД 10.01	СКК 10.01	Номенклатура	Склады				
10.02	Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали	СНД 10.02	СНК 10.02	ДО 10.02	КО 10.02	СКД 10.02	СКК 10.02	Номенклатура	Склады				
10.03	Топливо	СНД 10.03	СНК 10.03	ДО 10.03	КО 10.03	СКД 10.03	СКК 10.03	Номенклатура	Склады				
10.04	Тара и тарные материалы	СНД 10.04	СНК 10.04	ДО 10.04	КО 10.04	СКД 10.04	СКК 10.04	Номенклатура	Склады				
10.05	Запасные части	СНД 10.05	СНК 10.05	ДО 10.05	КО 10.05	СКД 10.05	СКК 10.05	Номенклатура	Склады				
10.06	Прочие материалы	СНД 10.06	СНК 10.06	ДО 10.06	КО 10.06	СКД 10.06	СКК 10.06	Номенклатура	Склады				
10.07	Материалы, переданные в переработку на сторону	СНД 10.07	СНК 10.07	ДО 10.07	КО 10.07	СКД 10.07	СКК 10.07	Контрагенты	Номенклатура		Договор		
10.08	Строительные материалы	СНД 10.08	СНК 10.08	ДО 10.08	КО 10.08	СКД 10.08	СКК 10.08	Номенклатура	Склады				
10.09	Инвентарь и хозяйственные принадлежности	СНД 10.09	СНК 10.09	ДО 10.09	КО 10.09	СКД 10.09	СКК 10.09	Номенклатура	Склады				
10.10	Специальная оснастка и специальная одежда на складе	СНД 10.10	СНК 10.10	ДО 10.10	КО 10.10	СКД 10.10	СКК 10.10	Номенклатура	Склады				

					Аналитики БУ						Доп. аналитики УУ	
№ счета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
10.11	Специальная оснастка и специальная одежда в эксплуатации	СНД 10.11	СНК 10.11	ДО 10.11	КО 10.11	СКД 10.11	СКК 10.11	Номенклатура				
10.11.1	Специальная одежда в эксплуатации	СНД 10.11.1	СНК 10.11.1	ДО 10.11.1	КО 10.11.1	СКД 10.11.1	СКК 10.11.1	Номенклатура	Партии материалов в эксплуатации	Работники организаций		
10.11.2	Специальная оснастка в эксплуатации	СНД 10.11.2	СНК 10.11.2	ДО 10.11.2	КО 10.11.2	СКД 10.11.2	СКК 10.11.2	Номенклатура	Партия материалов в эксплуатации			
11	Животные на выращивании и откорме	СНД 11	СНК 11	ДО 11	КО 11	СКД 11	СКК 11	Номенклатура				
14	Резервы под снижение стоимости материальных ценностей	СНД 14	СНК 14	ДО 14	КО 14	СКД 14	СКК 14	Номенклатура	Склад			
14.01	Резервы под снижение стоимости материалов	СНД 14.01	СНК 14.01	ДО 14.01	КО 14.01	СКД 14.01	СКК 14.01	Номенклатура	Склады			
14.02	Резервы под снижение стоимости товаров	СНД 14.02	СНК 14.02	ДО 14.02	КО 14.02	СКД 14.02	СКК 14.02	Номенклатура	Склады			
14.03	Резервы под снижение стоимости готовой продукции	СНД 14.03	СНК 14.03	ДО 14.03	КО 14.03	СКД 14.03	СКК 14.03	Номенклатура	Склады			
14.04	Резервы под снижение стоимости незавершенного производства	СНД 14.04	СНК 14.04	ДО 14.04	КО 14.04	СКД 14.04	СКК 14.04	Номенклатурные группы				
15	Заготовление и приобретение материальных ценностей	СНД 15	СНК 15	ДО 15	КО 15	СКД 15	СКК 15					
15.01	Заготовление и приобретение материалов	СНД 15.01	СНК 15.01	ДО 15.01	КО 15.01	СКД 15.01	СКК 15.01					
15.02	Приобретение товаров	СНД 15.02	СНК 15.02	ДО 15.02	КО 15.02	СКД 15.02	СКК 15.02					
16	Отклонение в стоимости материальных ценностей	СНД 16	СНК 16	ДО 16	КО 16	СКД 16	СКК 16					
16.01	Отклонение в стоимости материалов	СНД 16.01	СНК 16.01	ДО 16.01	КО 16.01	СКД 16.01	СКК 16.01					

								Аналитики БУ			Доп. аналитики УЗ	
Код счета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 1	Субконто 2
16.02	Отклонение в стоимости товаров	СНД 16.02	СНК 16.02	ДО 16.02	КО 16.02	СКД 16.02	СКК 16.02					
19	НДС по приобретенным ценностям	СНД 19	СНК 19	ДО 19	КО 19	СКД 19	СКК 19	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС		
19.01	НДС при приобретении основных средств	СНД 19.01	СНК 19.01	ДО 19.01	КО 19.01	СКД 19.01	СКК 19.01	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС		
19.02	НДС по приобретенным нематериальным активам	СНД 19.02	СНК 19.02	ДО 19.02	КО 19.02	СКД 19.02	СКК 19.02	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС		
19.03	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	СНД 19.03	СНК 19.03	ДО 19.03	КО 19.03	СКД 19.03	СКК 19.03	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС		
19.04	НДС по приобретенным услугам	СНД 19.04	СНК 19.04	ДО 19.04	КО 19.04	СКД 19.04	СКК 19.04	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС		
19.05	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию Российской Федерации	СНД 19.05	СНК 19.05	ДО 19.05	КО 19.05	СКД 19.05	СКК 19.05	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС		
19.06	Акцизы по оплаченным материальным ценностям	СНД 19.06	СНК 19.06	ДО 19.06	КО 19.06	СКД 19.06	СКК 19.06					
19.07	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	СНД 19.07	СНК 19.07	ДО 19.07	КО 19.07	СКД 19.07	СКК 19.07	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Документы реализации		
19.08	НДС при строительстве основных средств	СНД 19.08	СНК 19.08	ДО 19.08	КО 19.08	СКД 19.08	СКК 19.08	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС		
19.09	НДС по уменьшению стоимости реализации	СНД 19.09	СНК 19.09	ДО 19.09	КО 19.09	СКД 19.09	СКК 19.09	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС		
19.10	НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза	СНД 19.10	СНК 19.10	ДО 19.10	КО 19.10	СКД 19.10	СКК 19.10	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС		
20	Основное производство	СНД 20	СНК 20	ДО 20	КО 20	СКД 20	СКК 20	Номенклатурные группы	Статьи затрат (об)		Вид расхода (УУ)	
20.01	Основное производство	СНД 20.01	СНК 20.01	ДО 20.01	КО 20.01	СКД 20.01	СКК 20.01	Номенклатурные группы	Статьи затрат (об)		Вид расхода (УУ)	
20.02	Производство продукции из давальческого сырья	СНД 20.02	СНК 20.02	ДО 20.02	КО 20.02	СКД 20.02	СКК 20.02	Номенклатура				

								Аналитики БУ			Доп. аналитики УУ	
Код счета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
21	**Полуфабрикаты** собственного производства	СНД 21	СНК 21	ДО 21	КО 21	СКД 21	СКК 21	Номенклатура	Склады			
23	Вспомогательные производства	СНД 23	СНК 23	ДО 23	КО 23	СКД 23	СКК 23	Номенклатурные группы	Статьи затрат (об)		Вид расхода (УУ)	
25	Общепроизводственные расходы	СНД 25	СНК 25	ДО 25	КО 25	СКД 25	СКК 25	Статьи затрат (об)			Вид расхода (УУ)	
26	Общехозяйственные расходы	СНД 26	СНК 26	ДО 26	КО 26	СКД 26	СКК 26	Статьи затрат (об)			Вид расхода (УУ)	
28	Брак в производстве	СНД 28	СНК 28	ДО 28	КО 28	СКД 28	СКК 28	Номенклатурные группы	Статьи затрат (об)		Вид расхода (УУ)	
29	Обслуживающие производства и хозяйства	СНД 29	СНК 29	ДО 29	КО 29	СКД 29	СКК 29	Номенклатурные группы	Статьи затрат (об)		Вид расхода (УУ)	
40	Выпуск продукции (работ, услуг)	СНД 40	СНК 40	ДО 40	КО 40	СКД 40	СКК 40	Номенклатурные группы	Виды стоимости (об)			
41	Товары	СНД 41	СНК 41	ДО 41	КО 41	СКД 41	СКК 41	Номенклатура	Склады			
41.01	**Товары** на складах	СНД 41.01	СНК 41.01	ДО 41.01	КО 41.01	СКД 41.01	СКК 41.01	Номенклатура	Склады			
41.02	**Товары** в розничной торговле (по покупной стоимости)	СНД 41.02	СНК 41.02	ДО 41.02	КО 41.02	СКД 41.02	СКК 41.02	Номенклатура	Склады			
41.03	Тара под товаром и порожняя	СНД 41.03	СНК 41.03	ДО 41.03	КО 41.03	СКД 41.03	СКК 41.03	Номенклатура	Склады			
41.04	Покупные изделия	СНД 41.04	СНК 41.04	ДО 41.04	КО 41.04	СКД 41.04	СКК 41.04	Номенклатура	Склады			
41.11	Товары в розничной торговле (в АТТ по продажной стоимости)	СНД 41.11	СНК 41.11	ДО 41.11	КО 41.11	СКД 41.11	СКК 41.11	Номенклатура	Склады			
41.12	Товары в розничной торговле (в НТТ по продажной стоимости)	СНД 41.12	СНК 41.12	ДО 41.12	КО 41.12	СКД 41.12	СКК 41.12	Склады				
41.К	**Корректировка** товаров прошлого периода	СНД 41.К	СНК 41.К	ДО 41.К	КО 41.К	СКД 41.К	СКК 41.К	Номенклатура	Склады			
42	Торговая наценка	СНД 42	СНК 42	ДО 42	КО 42	СКД 42	СКК 42					
42.01	Торговая наценка в автоматизированных торговых точках	СНД 42.01	СНК 42.01	ДО 42.01	КО 42.01	СКД 42.01	СКК 42.01	Номенклатура	Склады			

								Аналитики БУ		Доп. аналитики УУ	
Счет учета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4
42.02	Торговая наценка в неавтоматизированных торговых точках	СНД 42.02	СНК 42.02	ДО 42.02	КО 42.02	СКД 42.02	СКК 42.02	Склады			
43	Готовая продукция	СНД 43	СНК 43	ДО 43	КО 43	СКД 43	СКК 43	Номенклатура	Склады		
44	Расходы на продажу	СНД 44	СНК 44	ДО 44	КО 44	СКД 44	СКК 44	Статьи затрат	Номенклатурные группы	Вид расхода (УУ)	
44.01	Издержки обращения в организациях, осуществляющих торговую деятельность	СНД 44.01	СНК 44.01	ДО 44.01	КО 44.01	СКД 44.01	СКК 44.01	Статьи затрат	Номенклатурные группы	Вид расхода (УУ)	
44.02	Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность	СНД 44.02	СНК 44.02	ДО 44.02	КО 44.02	СКД 44.02	СКК 44.02	Статьи затрат	Номенклатурные группы	Вид расхода (УУ)	
46	Товары отгруженные	СНД 45	СНК 45	ДО 45	КО 45	СКД 45	СКК 45	Контрагенты	Номенклатура		
45.01	Покупные товары отгруженные	СНД 45.01	СНК 45.01	ДО 45.01	КО 45.01	СКД 45.01	СКК 45.01	Контрагенты	Номенклатура		
45.02	Готовая продукция отгруженная	СНД 45.02	СНК 45.02	ДО 45.02	КО 45.02	СКД 45.02	СКК 45.02	Контрагенты	Номенклатура		
45.03	Прочие товары отгруженные	СНД 45.03	СНК 45.03	ДО 45.03	КО 45.03	СКД 45.03	СКК 45.03	Контрагенты	Номенклатура		
45.04	Переданные объекты недвижимости	СНД 45.04	СНК 45.04	ДО 45.04	КО 45.04	СКД 45.04	СКК 45.04	Контрагенты	Основные средства		
46	Выполненные этапы по незавершенным работам	СНД 46	СНК 46	ДО 46	КО 46	СКД 46	СКК 46				
50	Касса	СНД 50	СНК 50	ДО 50	КО 50	СКД 50	СКК 50	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
50.01	Касса организации	СНД 50.01	СНК 50.01	ДО 50.01	КО 50.01	СКД 50.01	СКК 50.01	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
50.02	Операционная касса	СНД 50.02	СНК 50.02	ДО 50.02	КО 50.02	СКД 50.02	СКК 50.02	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
50.03	Денежные документы	СНД 50.03	СНК 50.03	ДО 50.03	КО 50.03	СКД 50.03	СКК 50.03	Денежные документы			

								Аналитики БУ			Доп. аналитики УУ	
Аналитика	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Статья ДДС	Субконто 1	Субконто 2	Вид движения ДС (УУ)	Проект
50.04	Касса по деятельности платежного агента	СНД 50.04	СНК 50.04	ДО 50.04	КО 50.04	СКД 50.04	СКК 50.04	Статьи движения денежных средств (об)			Вид движения ДС (УУ)	Проект
50.21	Касса организации (в валюте)	СНД 50.21	СНК 50.21	ДО 50.21	КО 50.21	СКД 50.21	СКК 50.21	Статьи движения денежных средств (об)			Вид движения ДС (УУ)	Проект
50.23	Денежные документы (в валюте)	СНД 50.23	СНК 50.23	ДО 50.23	КО 50.23	СКД 50.23	СКК 50.23	Денежные документы				
51	Расчетные счета	СНД 51	СНК 51	ДО 51	КО 51	СКД 51	СКК 51	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
52	Валютные счета	СНД 52	СНК 52	ДО 52	КО 52	СКД 52	СКК 52	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
55	Специальные счета в банках	СНД 55	СНК 55	ДО 55	КО 55	СКД 55	СКК 55	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
55.01	Аккредитивы	СНД 55.01	СНК 55.01	ДО 55.01	КО 55.01	СКД 55.01	СКК 55.01	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
55.02	Чековые книжки	СНД 55.02	СНК 55.02	ДО 55.02	КО 55.02	СКД 55.02	СКК 55.02	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
55.03	Депозитные счета	СНД 55.03	СНК 55.03	ДО 55.03	КО 55.03	СКД 55.03	СКК 55.03	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)			
55.04	Прочие специальные счета	СНД 55.04	СНК 55.04	ДО 55.04	КО 55.04	СКД 55.04	СКК 55.04	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
55.21	Аккредитивы (в валюте)	СНД 55.21	СНК 55.21	ДО 55.21	КО 55.21	СКД 55.21	СКК 55.21	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
55.23	Депозитные счета (в валюте)	СНД 55.23	СНК 55.23	ДО 55.23	КО 55.23	СКД 55.23	СКК 55.23	Банковские счета	Статья движения денежных средств (об)			Проект
55.24	Прочие специальные счета (в валюте)	СНД 55.24	СНК 55.24	ДО 55.24	КО 55.24	СКД 55.24	СКК 55.24	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		Вид движения ДС (УУ)	Проект
57	Переводы в пути	СНД 57	СНК 57	ДО 57	КО 57	СКД 57	СКК 57					

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УУ
Счет учета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто1	Субконто2	Субконто3	Субконто4	Субконто5
57.01	Переводы в пути	СНД 57.01	СНК 57.01	ДО 57.01	КО 57.01	СКД 57.01	СКК 57.01	Статьи движения денежных средств (об)			Вид движения ДС (УУ)	Проект
57.02	Приобретение иностранной валюты	СНД 57.02	СНК 57.02	ДО 57.02	КО 57.02	СКД 57.02	СКК 57.02	Контрагенты	Договоры			
57.03	Продажи по платежным картам	СНД 57.03	СНК 57.03	ДО 57.03	КО 57.03	СКД 57.03	СКК 57.03	Контрагенты	Договоры			
57.21	Переводы в пути (в валюте)	СНД 57.21	СНК 57.21	ДО 57.21	КО 57.21	СКД 57.21	СКК 57.21	Статьи движения денежных средств (об)			Вид движения ДС (УУ)	Проект
57.22	Ревизация иностранной валюты	СНД 57.22	СНК 57.22	ДО 57.22	КО 57.22	СКД 57.22	СКК 57.22	Контрагенты	Договоры			
58	Финансовые вложения	СНД 58	СНК 58	ДО 58	КО 58	СКД 58	СКК 58	Контрагенты				
58.01	Пай и акции	СНД 58.01	СНК 58.01	ДО 58.01	КО 58.01	СКД 58.01	СКК 58.01	Контрагенты				
58.01.1	Пай	СНД 58.01.1	СНК 58.01.1	ДО 58.01.1	КО 58.01.1	СКД 58.01.1	СКК 58.01.1	Контрагенты		Контрагенты		
58.01.2	Акции	СНД 58.01.2	СНК 58.01.2	ДО 58.01.2	КО 58.01.2	СКД 58.01.2	СКК 58.01.2	Контрагенты	Ценные бумаги	Контрагенты		
58.02	Долговые ценные бумаги	СНД 58.02	СНК 58.02	ДО 58.02	КО 58.02	СКД 58.02	СКК 58.02	Контрагенты	Ценные бумаги			
58.02.1	Долговые ценные бумаги краткосрочные	СНД 58.02.1	СНК 58.02.1	ДО 58.02.1	КО 58.02.1	СКД 58.02.1	СКК 58.02.1	Контрагенты	Ценные бумаги			
58.02.2	Долговые ценные бумаги долгосрочные	СНД 58.02.2	СНК 58.02.2	ДО 58.02.2	КО 58.02.2	СКД 58.02.2	СКК 58.02.2	Контрагенты	Ценные бумаги			
58.03	Предоставленные займы	СНД 58.03	СНК 58.03	ДО 58.03	КО 58.03	СКД 58.03	СКК 58.03	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
58.04	Вклады по договору простого товарищества	СНД 58.04	СНК 58.04	ДО 58.04	КО 58.04	СКД 58.04	СКК 58.04	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
58.05	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	СНД 58.05	СНК 58.05	ДО 58.05	КО 58.05	СКД 58.05	СКК 58.05	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
59	Резервы под обесценение финансовых вложений	СНД 59	СНК 59	ДО 59	КО 59	СКД 59	СКК 59	Контрагенты	Ценные бумаги			
59.01	Резервы по паям и акциям	СНД 59.01	СНК 59.01	ДО 59.01	КО 59.01	СКД 59.01	СКК 59.01	Контрагенты	Ценные бумаги			
59.01.1	Резервы по паям	СНД 59.01.1	СНК 59.01.1	ДО 59.01.1	КО 59.01.1	СКД 59.01.1	СКК 59.01.1	Контрагенты	Ценные бумаги			
59.01.2	Резервы по акциям	СНД 59.01.2	СНК 59.01.2	ДО 59.01.2	КО 59.01.2	СКД 59.01.2	СКК 59.01.2	Контрагенты	Ценные бумаги			

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УУ
Код счета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
59.02	Резервы по долговым ценным бумагам	СНД 59.02	СНК 59.02	ДО 59.02	КО 59.02	СКД 59.02	СКК 59.02	Контрагенты	Ценные бумаги			
59.02.1	Резервы по краткосрочным долговым ценным бумагам	СНД 59.02.1	СНК 59.02.1	ДО 59.02.1	КО 59.02.1	СКД 59.02.1	СКК 59.02.1	Контрагенты	Ценные бумаги			
59.02.2	Резервы по долгосрочным долговым ценным бумагам	СНД 59.02.2	СНК 59.02.2	ДО 59.02.2	КО 59.02.2	СКД 59.02.2	СКК 59.02.2	Контрагенты	Ценные бумаги			
59.03	Резервы по предоставленным займам	СНД 59.03	СНК 59.03	ДО 59.03	КО 59.03	СКД 59.03	СКК 59.03	Контрагенты	Договоры			
59.03.1	Резервы по предоставленным краткосрочным займам	СНД 59.03.1	СНК 59.03.1	ДО 59.03.1	КО 59.03.1	СКД 59.03.1	СКК 59.03.1	Контрагенты	Договоры			
59.03.2	Резервы по предоставленным долгосрочным займам	СНД 59.03.2	СНК 59.03.2	ДО 59.03.2	КО 59.03.2	СКД 59.03.2	СКК 59.03.2	Контрагенты	Договоры			
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	СНД 60	СНК 60	ДО 60	КО 60	СКД 60	СКК 60	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	СНД 60.01	СНК 60.01	ДО 60.01	КО 60.01	СКД 60.01	СКК 60.01	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
60.02	Расчеты по авансам выданным	СНД 60.02	СНК 60.02	ДО 60.02	КО 60.02	СКД 60.02	СКК 60.02	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
60.03	Векселя выданные	СНД 60.03	СНК 60.03	ДО 60.03	КО 60.03	СКД 60.03	СКК 60.03	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги	Тип срочности	
60.21	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в валюте)	СНД 60.21	СНК 60.21	ДО 60.21	КО 60.21	СКД 60.21	СКК 60.21	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
60.22	Расчеты по авансам выданным (в валюте)	СНД 60.22	СНК 60.22	ДО 60.22	КО 60.22	СКД 60.22	СКК 60.22	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
60.31	Расчёты с поставщиками и подрядчиками (в у.е.)	СНД 60.31	СНК 60.31	ДО 60.31	КО 60.31	СКД 60.31	СКК 60.31	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	

		Аналитики БУ										Доп. аналитики УУ
Счет БУ	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
60.32	Расчеты по авансам выданным (в у.е.)	СНД 60.32	СНК 60.32	ДО 60.32	КО 60.32	СКД 60.32	СКК 60.32	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
62	Расчеты с покупателями и заказчиками	СНД 62	СНК 62	ДО 62	КО 62	СКД 62	СКК 62	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
62.01	Расчеты с покупателями и заказчиками	СНД 62.01	СНК 62.01	ДО 62.01	КО 62.01	СКД 62.01	СКК 62.01	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
62.02	Расчеты по авансам полученным	СНД 62.02	СНК 62.02	ДО 62.02	КО 62.02	СКД 62.02	СКК 62.02	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
62.03	Векселя полученные	СНД 62.03	СНК 62.03	ДО 62.03	КО 62.03	СКД 62.03	СКК 62.03	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги	Тип срочности	
62.21	Расчеты с покупателями и заказчиками (в валюте)	СНД 62.21	СНК 62.21	ДО 62.21	КО 62.21	СКД 62.21	СКК 62.21	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
62.22	Расчеты по авансам полученным (в валюте)	СНД 62.22	СНК 62.22	ДО 62.22	КО 62.22	СКД 62.22	СКК 62.22	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
62.31	Расчеты с покупателями и заказчиками (в у.е.)	СНД 62.31	СНК 62.31	ДО 62.31	КО 62.31	СКД 62.31	СКК 62.31	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
62.32	Расчеты по авансам полученным (в у.е.)	СНД 62.32	СНК 62.32	ДО 62.32	КО 62.32	СКД 62.32	СКК 62.32	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
62.ОТ	Расчеты по авансам полученным (в у.е.) в счет отгрузки	СНД 62.ОТ	СНК 62.ОТ	ДО 62.ОТ	КО 62.ОТ	СКД 62.ОТ	СКК 62.ОТ	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
62.Р	Расчеты с розничными покупателями	СНД 62.Р	СНК 62.Р	ДО 62.Р	КО 62.Р	СКД 62.Р	СКК 62.Р	Склады				
63	Резервы по сомнительным долгам	СНД 63	СНК 63	ДО 63	КО 63	СКД 63	СКК 63	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	СНД 66	СНК 66	ДО 66	КО 66	СКД 66	СКК 66	Контрагенты	Договоры			
66.01	Краткосрочные кредиты	СНД 66.01	СНК 66.01	ДО 66.01	КО 66.01	СКД 66.01	СКК 66.01	Контрагенты	Договоры			

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УУ	
Счет учета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5	
66.02	Проценты по краткосрочным кредитам	СНД 66.02	СНК 66.02	ДО 66.02	КО 66.02	СКД 66.02	СКК 66.02	Контрагенты	Договоры				
66.03	Краткосрочные займы	СНД 66.03	СНК 66.03	ДО 66.03	КО 66.03	СКД 66.03	СКК 66.03	Контрагенты	Договоры				
66.04	Проценты по краткосрочным займам	СНД 66.04	СНК 66.04	ДО 66.04	КО 66.04	СКД 66.04	СКК 66.04	Контрагенты	Договоры				
66.21	Краткосрочные кредиты (в валюте)	СНД 66.21	СНК 66.21	ДО 66.21	КО 66.21	СКД 66.21	СКК 66.21	Контрагенты	Договоры				
66.22	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	СНД 66.22	СНК 66.22	ДО 66.22	КО 66.22	СКД 66.22	СКК 66.22	Контрагенты	Договоры				
66.23	Краткосрочные займы (в валюте)	СНД 66.23	СНК 66.23	ДО 66.23	КО 66.23	СКД 66.23	СКК 66.23	Контрагенты	Договоры				
66.24	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	СНД 66.24	СНК 66.24	ДО 66.24	КО 66.24	СКД 66.24	СКК 66.24	Контрагенты	Договоры				
67	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	СНД 67	СНК 67	ДО 67	КО 67	СКД 67	СКК 67	Контрагенты	Договоры				
67.01	Долгосрочные кредиты	СНД 67.01	СНК 67.01	ДО 67.01	КО 67.01	СКД 67.01	СКК 67.01	Контрагенты	Договоры				
67.02	Проценты по долгосрочным кредитам	СНД 67.02	СНК 67.02	ДО 67.02	КО 67.02	СКД 67.02	СКК 67.02	Контрагенты	Договоры				
67.03	Долгосрочные займы	СНД 67.03	СНК 67.03	ДО 67.03	КО 67.03	СКД 67.03	СКК 67.03	Контрагенты	Договоры				
67.04	Проценты по долгосрочным займам	СНД 67.04	СНК 67.04	ДО 67.04	КО 67.04	СКД 67.01	СКК 67.04	Контрагенты	Договоры				
67.21	Долгосрочные кредиты (в валюте)	СНД 67.21	СНК 67.21	ДО 67.21	КО 67.21	СКД 67.21	СКК 67.21	Контрагенты	Договоры				
67.22	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	СНД 67.22	СНК 67.22	ДО 67.22	КО 67.22	СКД 67.22	СКК 67.22	Контрагенты	Договоры				
67.23	Долгосрочные займы (в валюте)	СНД 67.23	СНК 67.23	ДО 67.23	КО 67.23	СКД 67.23	СКК 67.23	Контрагенты	Договоры				
67.24	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	СНД 67.24	СНК 67.24	ДО 67.24	КО 67.24	СКД 67.24	СКК 67.24	Контрагенты	Договоры				
68	Расчеты по налогам и сборам	СНД 68	СНК 68	ДО 68	КО 68	СКД 68	СКК 68	Виды платежей в бюджет (фонды)					

		Аналитики БУ									Доп. аналитики УУ	
Счет учета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто	Субконто
68.01	НДФЛ при исполнении обязанностей налогового агента	СНД 68.01	СНК 68.01	ДО 68.01	КО 68.01	СКД 68.01	СКК 68.01	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе			
68.02	Налог на добавленную стоимость	СНД 68.02	СНК 68.02	ДО 68.02	КО 68.02	СКД 68.02	СКК 68.02	Виды платежей в бюджет (фонды)				
68.03	Акцизы	СНД 68.03	СНК 68.03	ДО 68.03	КО 68.03	СКД 68.03	СКК 68.03	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе			
68.04	Налог на прибыль	СНД 68.04	СНК 68.04	ДО 68.04	КО 68.04	СКД 68.04	СКК 68.04	Виды платежей в бюджет (фонды)				
68.04.1	Расчеты с бюджетом	СНД 68.04.1	СНК 68.04.1	ДО 68.04.1	КО 68.04.1	СКД 68.04.1	СКК 68.04.1	Виды платежей в бюджет (фонды)	Уровни бюджетов	Регистрация в налоговом органе		
68.04.2	Расчет налога на прибыль	СНД 68.04.2	СНК 68.04.2	ДО 68.04.2	КО 68.04.2	СКД 68.04.2	СКК 68.04.2					
68.06	Земельный налог	СНД 68.06	СНК 68.06	ДО 68.06	КО 68.06	СКД 68.06	СКК 68.06	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе			
68.07	Транспортный налог	СНД 68.07	СНК 68.07	ДО 68.07	КО 68.07	СКД 68.07	СКК 68.07	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе			
68.08	Налог на имущество	СНД 68.08	СНК 68.08	ДО 68.08	КО 68.08	СКД 68.08	СКК 68.08	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе			
68.09	Налог на рекламу	СНД 68.09	СНК 68.09	ДО 68.09	КО 68.09	СКД 68.09	СКК 68.09	Виды платежей в бюджет (фонды)				
68.10	Прочие налоги и сборы	СНД 68.10	СНК 68.10	ДО 68.10	КО 68.10	СКД 68.10	СКК 68.10	Виды платежей в бюджет (фонды)	Уровни бюджетов			
68.11	Единый налог на вменённый доход	СНД 68.11	СНК 68.11	ДО 68.11	КО 68.11	СКД 68.11	СКК 68.11	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе			
68.12	Налог при упрощенной системе налогообложения	СНД 68.12	СНК 68.12	ДО 68.12	КО 68.12	СКД 68.12	СКК 68.12	Виды платежей в бюджет (фонды)				
68.13	Торговый сбор	СНД 68.13	СНК 68.13	ДО 68.13	КО 68.13	СКД 68.13	СКК 68.13	Виды платежей в бюджет (фонды)				
68.14	Налог при патентной системе налогообложения	СНД 68.14	СНК 68.14	ДО 68.14	КО 68.14	СКД 68.14	СКК 68.14	Виды платежей в бюджет (фонды)				

								Аналитики БУ			Доп. аналитики УУ	
Субсчет	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Аналитика 1	Аналитика 2	Аналитика 3	Аналитика 1	Аналитика 2
68.21	НДФЛ индивидуального предпринимателя	СНД 68.21	СНК 68.21	ДО 68.21	КО 68.21	СКД 68.21	СКК 68.21	Виды платежей в бюджет (фонды)				
68.22	НДС по экспорту к возмещению	СНД 68.22	СНК 68.22	ДО 68.22	КО 68.22	СКД 68.22	СКК 68.22	Контрагенты	Счета-фактуры выданные			
68.32	НДС при исполнении обязанностей налогового агента	СНД 68.32	СНК 68.32	ДО 68.32	КО 68.32	СКД 68.32	СКК 68.32	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом		
68.42	НДС при импорте товаров из Таможенного союза	СНД 68.42	СНК 68.42	ДО 68.42	КО 68.42	СКД 68.42	СКК 68.42	Контрагенты	Договоры	Счета-фактуры полученные		
69	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	СНД 69	СНК 69	ДО 69	КО 69	СКД 69	СКК 69	Виды платежей в бюджет (фонды)				
69.01	Расчеты по социальному страхованию	СНД 69.01	СНК 69.01	ДО 69.01	КО 69.01	СКД 69.01	СКК 69.01	Виды платежей в бюджет (фонды)				
69.02	Расчеты по пенсионному обеспечению	СНД 69.02	СНК 69.02	ДО 69.02	КО 69.02	СКД 69.02	СКК 69.02	Виды платежей в бюджет (фонды)				
69.02.1	Страховая часть трудовой пенсии	СНД 69.02.1	СНК 69.02.1	ДО 69.02.1	КО 69.02.1	СКД 69.02.1	СКК 69.02.1	Виды платежей в бюджет (фонды)				
69.02.2	Накопительная часть трудовой пенсии	СНД 69.02.2	СНК 69.02.2	ДО 69.02.2	КО 69.02.2	СКД 69.02.2	СКК 69.02.2	Виды платежей в бюджет (фонды)				
69.02.3	Взносы на доплату к пенсии членам летных экипажей	СНД 69.02.3	СНК 69.02.3	ДО 69.02.3	КО 69.02.3	СКД 69.02.3	СКК 69.02.3	Виды платежей в бюджет (фонды)				
69.02.4	Взносы на доплату к пенсии работникам организаций угольной промышленности	СНД 69.02.4	СНК 69.02.4	ДО 69.02.4	КО 69.02.4	СКД 69.02.4	СКК 69.02.4	Виды платежей в бюджет (фонды)				
69.02.5	Дополнительные взносы на страховую часть пенсии работникам, занятым на работах с вредными условиями труда	СНД 69.02.5	СНК 69.02.5	ДО 69.02.5	КО 69.02.5	СКД 69.02.5	СКК 69.02.5	Виды платежей в бюджет (фонды)				
69.02.6	Дополнительные взносы на страховую часть пенсии	СНД 69.02.6	СНК 69.02.6	ДО 69.02.6	КО 69.02.6	СКД 69.02.6	СКК 69.02.6	Виды платежей в бюджет (фонды)				

								Аналитики БУ			Доп. аналитики УУ
Код счета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто1	Субконто2	Субконто3	Субконто4
	работникам, занятым на работах с тяжелыми условиями труда										
69.02.7	Обязательное пенсионное страхование	СНД 69.02.7	СНК 69.02.7	ДО 69.02.7	КО 69.02.7	СКД 69.02.7	СКК 69.02.7	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.03	Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	СНД 69.03	СНК 69.03	ДО 69.03	КО 69.03	СКД 69.05	СКК 69.03	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.03.1	Федеральный фонд ОМС	СНД 69.03.1	СНК 69.03.1	ДО 69.03.1	КО 69.03.1	СКД 69.03.1	СКК 69.03.1	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.03.2	Территориальный фонд ОМС	СНД 69.03.2	СНК 69.03.2	ДО 69.03.2	КО 69.03.2	СКД 69.03.2	СКК 69.03.2	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.04	ЕСН в части, перечисляемой в федеральный бюджет	СНД 69.04	СНК 69.04	ДО 69.04	КО 69.04	СКД 69.04	СКК 69.04	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.05	Добровольные взносы на накопительную часть трудовой пенсии	СНД 69.05	СНК 69.05	ДО 69.05	КО 69.05	СКД 69.05	СКК 69.05	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.05.1	Взносы за счет работодателя	СНД 69.05.1	СНК 69.05.1	ДО 69.05.1	КО 69.05.1	СКД 69.05.1	СКК 69.05.1	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.05.2	Взносы, удерживаемые из доходов работника	СНД 69.05.2	СНК 69.05.2	ДО 69.05.2	КО 69.05.2	СКД 69.05.2	СКК 69.05.2	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.06	Расчеты по страховым взносам, уплачиваемым исходя из стоимости страхового года	СНД 69.06	СНК 69.06	ДО 69.06	КО 69.06	СКД 69.06	СКК 69.06	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.06.1	Взносы в ПФР (страховая часть)	СНД 69.06.1	СНК 69.06.1	ДО 69.06.1	КО 69.06.1	СКД 69.06.1	СКК 69.06.1	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.06.2	Взносы в ПФР (накопительная часть)	СНД 69.06.2	СНК 69.06.2	ДО 69.06.2	КО 69.06.2	СКД 69.06.2	СКК 69.06.2	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.06.3	Взносы в ФОМС	СНД 69.06.3	СНК 69.06.3	ДО 69.06.3	КО 69.06.3	СКД 69.06.3	СКК 69.06.3	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.06.4	Взносы в ФСС	СНД 69.06.4	СНК 69.06.4	ДО 69.06.4	КО 69.06.4	СКД 69.06.4	СКК 69.06.4	Виды платежей в бюджет (фонды)			
69.06.5	Обязательное пенсионное	СНД 69.06.5	СНК 69.06.5	ДО 69.06.5	КО 69.06.5	СКД 69.06.5	СКК 69.06.5	Виды платежей в бюджет (фонды)			

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УУ
Счет учета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
	страхование предпринимателя											
69.11	Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	СНД 69.11	СНК 69.11	ДО 69.11	КО 69.11	СКД 69.11	СКК 69.11	Виды платежей в бюджет (фонды)				
69.12	Расчеты по добровольным взносам в ФСС на страхование работников на случай временной нетрудоспособности	СНД 69.12	СНК 69.12	ДО 69.12	КО 69.12	СКД 69.12	СКК 69.12	Виды платежей в бюджет (фонды)				
69.13	Расчеты по средствам ФСС для страхователей, применяющих специальные режимы налогообложения	СНД 69.13	СНК 69.13	ДО 69.13	КО 69.13	СКД 69.13	СКК 69.13	Виды расчетов по средствам ФСС (об)				
69.13.1	Расчеты по средствам ФСС для страхователей, уплачивающих ЕНВД	СНД 69.13.1	СНК 69.13.1	ДО 69.13.1	КО 69.13.1	СКД 69.13.1	СКК 69.13.1	Виды расчетов по средствам ФСС (об)				
69.13.2	Расчеты по средствам ФСС для страхователей, применяющих УСН	СНД 69.13.2	СНК 69.13.2	ДО 69.13.2	КО 69.13.2	СКД 69.13.2	СКК 69.13.2	Виды расчетов по средствам ФСС (об)				
70	Расчеты с персоналом по оплате труда	СНД 70	СНК 70	ДО 70	КО 70	СКД 70	СКК 70	Вид начислений оплаты труда (об)				
71	Расчеты с подотчетными лицами	СНД 71	СНК 71	ДО 71	КО 71	СКД 71	СКК 71	Работники организаций				
71.01	Расчеты с подотчетными лицами	СНД 71.01	СНК 71.01	ДО 71.01	КО 71.01	СКД 71.01	СКК 71.01	Работники организаций				
71.21	Расчеты с подотчетными лицами (в валюте)	СНД 71.21	СНК 71.21	ДО 71.21	КО 71.21	СКД 71.21	СКК 71.21	Работники организаций				

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УУ
Субсчет	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК					
73	Расчеты с персоналом по прочим операциям	СНД 73	СНК 73	ДО 73	КО 73	СКД 73	СКК 73	Работники организаций				
73.01	Расчеты по предоставленным займам	СНД 73.01	СНК 73.01	ДО 73.01	КО 73.01	СКД 73.01	СКК 73.01	Работники организаций				
73.02	Расчеты по возмещению материального ущерба	СНД 73.02	СНК 73.02	ДО 73.02	КО 73.02	СКД 73.02	СКК 73.02	Работники организаций				
73.03	Расчеты по прочим операциям	СНД 73.03	СНК 73.03	ДО 73.03	КО 73.03	СКД 73.03	СКК 73.03	Работники организаций				
75	Расчеты с учредителями	СНД 75	СНК 75	ДО 75	КО 75	СКД 75	СКК 75	Контрагенты				
75.01	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	СНД 75.01	СНК 75.01	ДО 75.01	КО 75.01	СКД 75.01	СКК 75.01	Контрагенты				
75.02	Расчеты по выплате доходов	СНД 75.02	СНК 75.02	ДО 75.02	КО 75.02	СКД 75.02	СКК 75.02	Контрагенты				
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	СНД 76	СНК 76	ДО 76	КО 76	СКД 76	СКК 76	Контрагенты	Договоры			
76.01	Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	СНД 76.01	СНК 76.01	ДО 76.01	КО 76.01	СКД 76.01	СКК 76.01					
76.01.1	Расчеты по имущественному и личному страхованию	СНД 76.01.1	СНК 76.01.1	ДО 76.01.1	КО 76.01.1	СКД 76.01.1	СКК 76.01.1	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
76.01.2	Платежи (взносы) по добровольному страхованию на случай смерти и причинения вреда здоровью	СНД 76.01.2	СНК 76.01.2	ДО 76.01.2	КО 76.01.2	СКД 76.01.2	СКК 76.01.2	Контрагенты	Расходы будущих периодов	Работники организаций		
76.01.9	Платежи (взносы) по прочим видам страхования	СНД 76.01.9	СНК 76.01.9	ДО 76.01.9	КО 76.01.9	СКД 76.01.9	СКК 76.01.9	Контрагенты	Расходы будущих периодов			
76.02	Расчеты по претензиям	СНД 76.02	СНК 76.02	ДО 76.02	КО 76.02	СКД 76.02	СКК 76.02	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.03	Расчеты по причитающимся	СНД 76.03	СНК 76.03	ДО 76.03	КО 76.03	СКД 76.03	СКК 76.03	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	

		Аналитики БУ										Доп. аналитики УУ
Субсчет	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
	дивидендам и другим доходам											
76.04	Расчеты по депонированным суммам	СНД 76.04	СНК 76.04	ДО 76.04	КО 76.04	СКД 76.04	СКК 76.04					
76.05	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	СНД 76.05	СНК 76.05	ДО 76.05	КО 76.05	СКД 76.05	СКК 76.05	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.06	Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	СНД 76.06	СНК 76.06	ДО 76.06	КО 76.06	СКД 76.06	СКК 76.06	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.07	Расчеты по аренде	СНД 76.07	СНК 76.07	ДО 76.07	КО 76.07	СКД 76.07	СКК 76.07	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
76.07.1	Арендные обязательства	СНД 76.07.1	СНК 76.07.1	ДО 76.07.1	КО 76.07.1	СКД 76.07.1	СКК 76.07.1	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
76.07.2	Задолженность по лизинговым платежам	СНД 76.07.2	СНК 76.07.2	ДО 76.07.2	КО 76.07.2	СКД 76.07.2	СКК 76.07.2	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.07.3	НДС по ПС предмета лизинга	СНД 76.07.3	СНК 76.07.3	ДО 76.07.3	КО 76.07.3	СКД 76.07.3	СКК 76.07.3	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
76.07.9	НДС по арендным обязательствам	СНД 76.07.9	СНК 76.07.9	ДО 76.07.9	КО 76.07.9	СКД 76.07.9	СКК 76.07.9	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	СНД 76.09	СНК 76.09	ДО 76.09	КО 76.09	СКД 76.09	СКК 76.09	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.10	Прочие расчеты с физическими лицами	СНД 76.10	СНК 76.10	ДО 76.10	КО 76.10	СКД 76.10	СКК 76.10	Работники организаций				
76.21	Расчеты по имущественному и личному страхованию (в валюте)	СНД 76.21	СНК 76.21	ДО 76.21	КО 76.21	СКД 76.21	СКК 76.21	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	Валюта
76.22	Расчеты по претензиям (в валюте)	СНД 76.22	СНК 76.22	ДО 76.22	КО 76.22	СКД 76.22	СКК 76.22	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.25	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в валюте)	СНД 76.25	СНК 76.25	ДО 76.25	КО 76.25	СКД 76.25	СКК 76.25	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	

		Аналитики БУ									Доп. аналитики УУ	
Код счета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
76.26	Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (в валюте)	СНД 76.26	СНК 76.26	ДО 76.26	КО 76.26	СКД 76.26	СКК 76.26	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.27	Расчеты по аренде (в валюте)	СНД 76.27	СНК 76.27	ДО 76.27	КО 76.27	СКД 76.27	СКК 76.27	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	Валюта
76.27.1	Арендные обязательства (в валюте)	СНД 76.27.1	СНК 76.27.1	ДО 76.27.1	КО 76.27.1	СКД 76.27.1	СКК 76.27.1	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	Валюта
76.27.2	Задолженность по лизинговым платежам (в валюте)	СНД 76.27.2	СНК 76.27.2	ДО 76.27.2	КО 76.27.2	СКД 76.27.2	СКК 76.27.2	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.29	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в валюте)	СНД 76.29	СНК 76.29	ДО 76.29	КО 76.29	СКД 76.29	СКК 76.29	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.32	Расчеты по претензиям (в у.е.)	СНД 76.32	СНК 76.32	ДО 76.32	КО 76.32	СКД 76.32	СКК 76.32	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.35	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в у.е.)	СНД 76.35	СНК 76.35	ДО 76.35	КО 76.35	СКД 76.35	СКК 76.35	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.36	Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (в у.е.)	СНД 76.36	СНК 76.36	ДО 76.36	КО 76.36	СКД 76.36	СКК 76.36	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.37	Расчеты по аренде (в у.е.)	СНД 76.37	СНК 76.37	ДО 76.37	КО 76.37	СКД 76.37	СКК 76.37	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
76.37.1	Арендные обязательства (в у.е.)	СНД 76.37.1	СНК 76.37.1	ДО 76.37.1	КО 76.37.1	СКД 76.37.1	СКК 76.37.1	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
76.37.2	Задолженность по лизинговым платежам (в у.е.)	СНД 76.37.2	СНК 76.37.2	ДО 76.37.2	КО 76.37.2	СКД 76.37.2	СКК 76.37.2	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.37.9	НДС по арендным обязательствам (в у.е.)	СНД 76.37.9	СНК 76.37.9	ДО 76.37.9	КО 76.37.9	СКД 76.37.9	СКК 76.37.9	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
76.39	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в у.е.)	СНД 76.39	СНК 76.39	ДО 76.39	КО 76.39	СКД 76.39	СКК 76.39	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.41	Расчеты по исполнительным документам работников	СНД 76.41	СНК 76.41	ДО 76.41	КО 76.41	СКД 76.41	СКК 76.41	Контрагенты				
76.49	Расчеты по прочим удержаниям из	СНД 76.49	СНК 76.49	ДО 76.49	КО 76.49	СКД 76.49	СКК 76.49	Контрагенты				

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УЗ
Счет учета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
	заработной платы работников											
76.АВ	НДС по авансам и предоплатам	СНД 76.АВ	СНК 76.АВ	ДО 76.АВ	КО 76.АВ	СКД 76.АВ	СКК 76.АВ	Контрагенты	Счета-фактуры выданные			
76.ВА	НДС по авансам и предоплатам выданным	СНД 76.ВА	СНК 76.ВА	ДО 76.ВА	КО 76.ВА	СКД 76.ВА	СКК 76.ВА	Контрагенты	Счета-фактуры полученные			
76.К	Корректировка расчетов прошлого периода	СНД 76.К	СНК 76.К	ДО 76.К	КО 76.К	СКД 76.К	СКК 76.К	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	Тип срочности	
76.Н	Расчеты по НДС, отложенному для уплаты в бюджет	СНД 76.Н	СНК 76.Н	ДО 76.Н	КО 76.Н	СКД 76.Н	СКК 76.Н	Контрагенты	Счета-фактуры выданные			
76.НА	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	СНД 76.НА	СНК 76.НА	ДО 76.НА	КО 76.НА	СКД 76.НА	СКК 76.НА	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
76.ОТ	НДС, начисленный по отгрузке	СНД 76.ОТ	СНК 76.ОТ	ДО 76.ОТ	КО 76.ОТ	СКД 76.ОТ	СКК 76.ОТ	Контрагенты	Счета-фактуры выданные			
77	Отложенные налоговые обязательства	СНД 77	СНК 77	ДО 77	КО 77	СКД 77	СКК 77	Виды активов и обязательств				
79	Внутрихозяйственные расчеты	СНД 79	СНК 79	ДО 79	КО 79	СКД 79	СКК 79	Обособленные подразделения				
79.01	Расчеты по выделенному имуществу	СНД 79.01	СНК 79.01	ДО 79.01	КО 79.01	СКД 79.01	СКК 79.01	Обособленные подразделения				
79.02	Расчеты по текущим операциям	СНД 79.02	СНК 79.02	ДО 79.02	КО 79.02	СКД 79.02	СКК 79.02	Обособленные подразделения				
79.03	Расчеты по договору доверительного управления имуществом	СНД 79.03	СНК 79.03	ДО 79.03	КО 79.03	СКД 79.03	СКК 79.03	Контрагенты	Договоры		Тип срочности	
80	Уставный капитал	СНД 80	СНК 80	ДО 80	КО 80	СКД 80	СКК 80	Контрагенты	Ценные бумаги			
80.01	Обыкновенные акции	СНД 80.01	СНК 80.01	ДО 80.01	КО 80.01	СКД 80.01	СКК 80.01	Контрагенты	Ценные бумаги			
80.02	Привилегированные акции	СНД 80.02	СНК 80.02	ДО 80.02	КО 80.02	СКД 80.02	СКК 80.02	Контрагенты	Ценные бумаги			
80.09	Прочий капитал	СНД 80.09	СНК 80.09	ДО 80.09	КО 80.09	СКД 80.09	СКК 80.09	Контрагенты				
81	Собственные акции (доли)	СНД 81	СНК 81	ДО 81	КО 81	СКД 81	СКК 81	Контрагенты	Ценные бумаги			

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УУ
Корр. сч.	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
81.01	Обыкновенные акции	СНД 81.01	СНК 81.01	ДО 81.01	КО 81.01	СКД 81.01	СКК 81.01	Контрагенты	Ценные бумаги			
81.02	Привилегированные акции	СНД 81.02	СНК 81.02	ДО 81.02	КО 81.02	СКД 81.02	СКК 81.02	Контрагенты	Ценные бумаги			
81.09	Прочий капитал	СНД 81.09	СНК 81.09	ДО 81.09	КО 81.09	СКД 81.09	СКК 81.09	Контрагенты				
82	Резервный капитал	СНД 82	СНК 82	ДО 82	КО 82	СКД 82	СКК 82					
82.01	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	СНД 82.01	СНК 82.01	ДО 82.01	КО 82.01	СКД 82.01	СКК 82.01					
82.02	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	СНД 82.02	СНК 82.02	ДО 82.02	КО 82.02	СКД 82.02	СКК 82.02					
83	Добавочный капитал	СНД 83	СНК 83	ДО 83	КО 83	СКД 83	СКК 83					
83.01	Прирост стоимости внеоборотных активов по переоценке	СНД 83.01	СНК 83.01	ДО 83.01	КО 83.01	СКД 83.01	СКК 83.01					
83.01.1	Прирост стоимости основных средств	СНД 83.01.1	СНК 83.01.1	ДО 83.01.1	КО 83.01.1	СКД 83.01.1	СКК 83.01.1	Основные средства				
83.01.2	Прирост стоимости нематериальных активов	СНД 83.01.2	СНК 83.01.2	ДО 83.01.2	КО 83.01.2	СКД 83.01.2	СКК 83.01.2	Нематериальные активы				
83.01.3	Прирост стоимости прочих внеоборотных активов	СНД 83.01.3	СНК 83.01.3	ДО 83.01.3	КО 83.01.3	СКД 83.01.3	СКК 83.01.3					
83.02	Эмиссионный доход от выпуска обыкновенных акций	СНД 83.02	СНК 83.02	ДО 83.02	КО 83.02	СКД 83.02	СКК 83.02	Ценные бумаги				
83.03	Эмиссионный доход от выпуска привилегированных акций	СНД 83.03	СНК 83.03	ДО 83.03	КО 83.03	СКД 83.03	СКК 83.03	Ценные бумаги				
83.09	Другие источники	СНД 83.09	СНК 83.09	ДО 83.09	КО 83.09	СКД 83.09	СКК 83.09					
84	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	СНД 84	СНК 84	ДО 84	КО 84	СКД 84	СКК 84	Направления использования прибыли				
84.01	Прибыль, подлежащая распределению	СНД 84.01	СНК 84.01	ДО 84.01	КО 84.01	СКД 84.01	СКК 84.01					

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УУ
Субсчет	Вид хозяйственного учета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
84.02	Убыток, подлежащий покрытию	СНД 84.02	СНК 84.02	ДО 84.02	КО 84.02	СКД 84.02	СКК 84.02					
84.03	Нераспределённая прибыль в обращении	СНД 84.03	СНК 84.03	ДО 84.03	КО 84.03	СКД 84.03	СКК 84.03	Направления использования прибыли				
84.04	Нераспределенная прибыль использованная	СНД 84.04	СНК 84.04	ДО 84.04	КО 84.04	СКД 84.04	СКК 84.04	Направления использования прибыли				
86	Целевое финансирование	СНД 86	СНК 86	ДО 86	КО 86	СКД 86	СКК 86					
86.01	Целевое финансирование из бюджета	СНД 86.01	СНК 86.01	ДО 86.01	КО 86.01	СКД 86.01	СКК 86.01	Назначение целевых средств	Договоры	Движения целевых средств (об)		
86.02	Прочее целевое финансирование и поступления	СНД 86.02	СНК 86.02	ДО 86.02	КО 86.02	СКД 86.02	СКК 86.02	Назначение целевых средств	Договоры	Движения целевых средств (об)		
90	Продажи	СНД 90	СНК 90	ДО 90	КО 90	СКД 90	СКК 90	Номенклатурные группы (об)				
90.01	Выручка	СНД 90.01	СНК 90.01	ДО 90.01	КО 90.01	СКД 90.01	СКК 90.01	Номенклатурные группы (об)	Ставки НДС (об)		Проект	
90.01.1	Выручка по деятельности с основной системой налогообложения	СНД 90.01.1	СНК 90.01.1	ДО 90.01.1	КО 90.01.1	СКД 90.01.1	СКК 90.01.1	Номенклатурные группы (об)	Ставки НДС (об)	Номенклатура (об)	Проект	
90.01.2	Выручка по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	СНД 90.01.2	СНК 90.01.2	ДО 90.01.2	КО 90.01.2	СКД 90.01.2	СКК 90.01.2	Номенклатурные группы (об)	Номенклатура (об)		Проект	
90.02	Себестоимость продаж	СНД 90.02	СНК 90.02	ДО 90.02	КО 90.02	СКД 90.02	СКК 90.02	Номенклатурные группы (об)	Элементы затрат (об)	Статьи затрат (об)	Проект	
90.02.1	Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения	СНД 90.02.1	СНК 90.02.1	ДО 90.02.1	КО 90.02.1	СКД 90.02.1	СКК 90.02.1	Номенклатурные группы (об)	Элементы затрат (об)	Статьи затрат (об)	Проект	
90.02.2	Себестоимость продаж по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	СНД 90.02.2	СНК 90.02.2	ДО 90.02.2	КО 90.02.2	СКД 90.02.2	СКК 90.02.2	Номенклатурные группы (об)	Элементы затрат (об)	Статьи затрат (об)	Проект	
90.03	Налог на добавленную стоимость	СНД 90.03	СНК 90.03	ДО 90.03	КО 90.03	СКД 90.03	СКК 90.03	Номенклатурные группы (об)	Ставки НДС (об)			

								Аналитики БУ				Доп. аналитики УУ
Счет БУ	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК					
90.04	Акцизы	СНД 90.04	СНК 90.04	ДО 90.04	КО 90.04	СКД 90.04	СКК 90.04	Номенклатурные группы (об)				
90.05	Экспортные пошлины	СНД 90.05	СНК 90.05	ДО 90.05	КО 90.05	СКД 90.05	СКК 90.05	Номенклатурные группы (об)				
90.07	Расходы на продажу	СНД 90.07	СНК 90.07	ДО 90.07	КО 90.07	СКД 90.07	СКК 90.07	Элементы затрат (об)	Статьи затрат (об)	Номенклатурные группы	Вид расхода (УУ)	
90.07.1	Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения	СНД 90.07.1	СНК 90.07.1	ДО 90.07.1	КО 90.07.1	СКД 90.07.1	СКК 90.07.1	Элементы затрат (об)	Статьи затрат (об)	Номенклатурные группы	Вид расхода (УУ)	
90.07.2	Расходы на продажу по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	СНД 90.07.2	СНК 90.07.2	ДО 90.07.2	КО 90.07.2	СКД 90.07.2	СКК 90.07.2	Элементы затрат (об)	Статьи затрат (об)	Номенклатурные группы	Вид расхода (УУ)	
90.08	Управленческие расходы	СНД 90.08	СНК 90.08	ДО 90.08	КО 90.08	СКД 90.08	СКК 90.08	Элементы затрат (об)	Статьи затрат (об)	Номенклатурные группы	Вид расхода (УУ)	
90.08.1	Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	СНД 90.08.1	СНК 90.08.1	ДО 90.08.1	КО 90.08.1	СКД 90.08.1	СКК 90.08.1	Элементы затрат (об)	Статьи затрат (об)	Номенклатурные группы	Вид расхода (УУ)	
90.08.2	Управленческие расходы по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	СНД 90.08.2	СНК 90.08.2	ДО 90.08.2	КО 90.08.2	СКД 90.08.2	СКК 90.08.2	Элементы затрат (об)	Статьи затрат (об)	Номенклатурные группы	Вид расхода (УУ)	
90.09	Прибыль / убыток от продаж	СНД 90.09	СНК 90.09	ДО 90.09	КО 90.09	СКД 90.09	СКК 90.09	Номенклатурные группы (об)				
91	Прочие доходы и расходы	СНД 91	СНК 91	ДО 91	КО 91	СКД 91	СКК 91	Прочие доходы и расходы (об)				
91.01	Прочие доходы	СНД 91.01	СНК 91.01	ДО 91.01	КО 91.01	СКД 91.01	СКК 91.01	Прочие доходы и расходы (об)	Реализуемые активы (об)		Вид дохода (УУ)	
91.02	Прочие расходы	СНД 91.02	СНК 91.02	ДО 91.02	КО 91.02	СКД 91.02	СКК 91.02	Прочие доходы и расходы (об)	Реализуемые активы (об)		Вид расхода (УУ)	
91.09	Сальдо прочих доходов и расходов	СНД 91.09	СНК 91.09	ДО 91.09	КО 91.09	СКД 91.09	СКК 91.09	Прочие доходы и расходы (об)				
94	Недостачи и потери от порчи ценностей	СНД 94	СНК 94	ДО 94	КО 94	СКД 94	СКК 94					

								Аналитики БУ			Доп. аналитики УУ
Счет учета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4
96	Резервы предстоящих расходов	СНД 96	СНК 96	ДО 96	КО 96	СКД 96	СКК 96	Оценочные обязательства и резервы			
96.01	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	СНД 96.01	СНК 96.01	ДО 96.01	КО 96.01	СКД 96.01	СКК 96.01	Оценочные обязательства и резервы			
96.01.1	Оценочные обязательства по вознаграждениям	СНД 96.01.1	СНК 96.01.1	ДО 96.01.1	КО 96.01.1	СКД 96.01.1	СКК 96.01.1	Оценочные обязательства и резервы			
96.01.2	Оценочные обязательства по страховым взносам	СНД 96.01.2	СНК 96.01.2	ДО 96.01.2	КО 96.01.2	СКД 96.01.2	СКК 96.01.2	Оценочные обязательства и резервы			
96.09	Резервы предстоящих расходов прочие	СНД 96.09	СНК 96.09	ДО 96.09	КО 96.09	СКД 96.09	СКК 96.09	Оценочные обязательства и резервы			
97	Расходы будущих периодов	СНД 97	СНК 97	ДО 97	КО 97	СКД 97	СКК 97	Расходы будущих периодов			
97.01	Расходы на оплату труда будущих периодов	СНД 97.01	СНК 97.01	ДО 97.01	КО 97.01	СКД 97.01	СКК 97.01	Расходы будущих периодов			
97.02	Расходы будущих периодов на добровольное страхование работников	СНД 97.02	СНК 97.02	ДО 97.02	КО 97.02	СКД 97.02	СКК 97.02	Расходы будущих периодов	Работники организаций		
97.21	Прочие расходы будущих периодов	СНД 97.21	СНК 97.21	ДО 97.21	КО 97.21	СКД 97.21	СКК 97.21	Расходы будущих периодов			
98	Доходы будущих периодов	СНД 98	СНК 98	ДО 98	КО 98	СКД 98	СКК 98				
98.01	Доходы, полученные в счет будущих периодов	СНД 98.01	СНК 98.01	ДО 98.01	КО 98.01	СКД 98.01	СКК 98.01	Доходы будущих периодов	Контрагенты	Договоры	
98.02	Безвозмездные поступления	СНД 98.02	СНК 98.02	ДО 98.02	КО 98.02	СКД 98.02	СКК 98.02				
98.03	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	СНД 98.03	СНК 98.03	ДО 98.03	КО 98.03	СКД 98.03	СКК 98.03	Работники организаций			

								Аналитики БУ			Доп. аналитики УУ	
Субсчет	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК					
98.04	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	СНД 98.04	СНК 98.04	ДО 98.04	КО 98.04	СКД 98.04	СКК 98.04	Работники организаций				
99	Прибыли и убытки	СНД 99	СНК 99	ДО 99	КО 99	СКД 99	СКК 99					
99.01	Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)	СНД 99.01	СНК 99.01	ДО 99.01	КО 99.01	СКД 99.01	СКК 99.01	Прибыли и убытки (об)				
99.01.1	Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения	СНД 99.01.1	СНК 99.01.1	ДО 99.01.1	КО 99.01.1	СКД 99.01.1	СКК 99.01.1	Прибыли и убытки (об)				
99.01.2	Прибыли и убытки по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	СНД 99.01.2	СНК 99.01.2	ДО 99.01.2	КО 99.01.2	СКД 99.01.2	СКК 99.01.2	Прибыли и убытки (об)				
99.02	Налог на прибыль	СНД 99.02	СНК 99.02	ДО 99.02	КО 99.02	СКД 99.02	СКК 99.02					
99.02.1	Условный расход по налогу на прибыль	СНД 99.02.1	СНК 99.02.1	ДО 99.02.1	КО 99.02.1	СКД 99.02.1	СКК 99.02.1					
99.02.2	Условный доход по налогу на прибыль	СНД 99.02.2	СНК 99.02.2	ДО 99.02.2	КО 99.02.2	СКД 99.02.2	СКК 99.02.2					
99.02.3	Постоянное налоговое обязательство (актив)	СНД 99.02.3	СНК 99.02.3	ДО 99.02.3	КО 99.02.3	СКД 99.02.3	СКК 99.02.3					
99.02.4	Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств	СНД 99.02.4	СНК 99.02.4	ДО 99.02.4	КО 99.02.4	СКД 99.02.4	СКК 99.02.4					
99.09	Прочие прибыли и убытки	СНД 99.09	СНК 99.09	ДО 99.09	КО 99.09	СКД 99.09	СКК 99.09					
001	Арендованные основные средства	СНД 001	СНК 001	ДО 001	КО 001	СКД 001	СКК 001	Контрагенты	Основные средства	Договоры		
002	Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	СНД 002	СНК 002	ДО 002	КО 002	СКД 002	СКК 002	Номенклатура	Контрагенты	Договоры		
003	Материалы, принятые в переработку	СНД 003	СНК 003	ДО 003	КО 003	СКД 003	СКК 003	Контрагенты	Номенклатура	Договоры		

								Аналитики БУ			Доп. аналитики УУ	
Субсчет	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
003.01	Материалы на складе	СНД 003.01	СНК 003.01	ДО 003.01	КО 003.01	СКД 003.01	СКК 003.01	Контрагенты	Номенклатура	Склады		
003.02	Материалы, переданные в производство	СНД 003.02	СНК 003.02	ДО 003.02	КО 003.02	СКД 003.02	СКК 003.02	Контрагенты	Номенклатура			
004	Товары, принятые на комиссию	СНД 004	СНК 004	ДО 004	КО 004	СКД 004	СКК 004	Партии	Номенклатура	? Договоры		
004.01	Товары на складе	СНД 004.01	СНК 004.01	ДО 004.01	КО 004.01	СКД 004.01	СКК 004.01	Партии	Номенклатура	Склады		
004.02	Товары, переданные на комиссию	СНД 004.02	СНК 004.02	ДО 004.02	КО 004.02	СКД 004.02	СКК 004.02	Партии	Контрагенты	Номенклатура		
004.К	Корректировка комиссионных товаров прошлого периода	СНД 004.К	СНК 004.К	ДО 004.К	КО 004.К	СКД 004.К	СКК 004.К	Партии	Номенклатура			
005	Оборудование, принятое для монтажа	СНД 005	СНК 005	ДО 005	КО 005	СКД 005	СКК 005	Контрагенты	Номенклатура	Договоры		
006	Бланки строгой отчетности	СНД 006	СНК 006	ДО 006	КО 006	СКД 006	СКК 006	Бланки строгой отчетности	Склады			
007	Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	СНД 007	СНК 007	ДО 007	КО 007	СКД 007	СКК 007	Контрагенты	Договоры			
008	Обеспечения обязательств и платежей полученные	СНД 008	СНК 008	ДО 008	КО 008	СКД 008	СКК 008	Контрагенты	Договоры			
009	Обеспечения обязательств и платежей выданные	СНД 009	СНК 009	ДО 009	КО 009	СКД 009	СКК 009	Контрагенты	Договоры			
010	Износ основных средств	СНД 010	СНК 010	ДО 010	КО 010	СКД 010	СКК 010	Основные средства				
011	Основные средства, сданные в аренду	СНД 011	СНК 011	ДО 011	КО 011	СКД 011	СКК 011	Контрагенты	Основные средства			
ГТД	Учет импортных товаров по номерам ГТД	СНД ГТД	СНК ГТД	ДО ГТД	КО ГТД	СКД ГТД	СКК ГТД	Номенклатура	Номера ГТД	Страны происхождения		
КВ	Амортизационная премия	СНД КВ	СНК КВ	ДО КВ	КО КВ	СКД КВ	СКК КВ	Основные средства	Документы амортизационной премии			
МЦ	Материальные ценности в эксплуатации	СНД МЦ	СНК МЦ	ДО МЦ	КО МЦ	СКД МЦ	СКК МЦ					

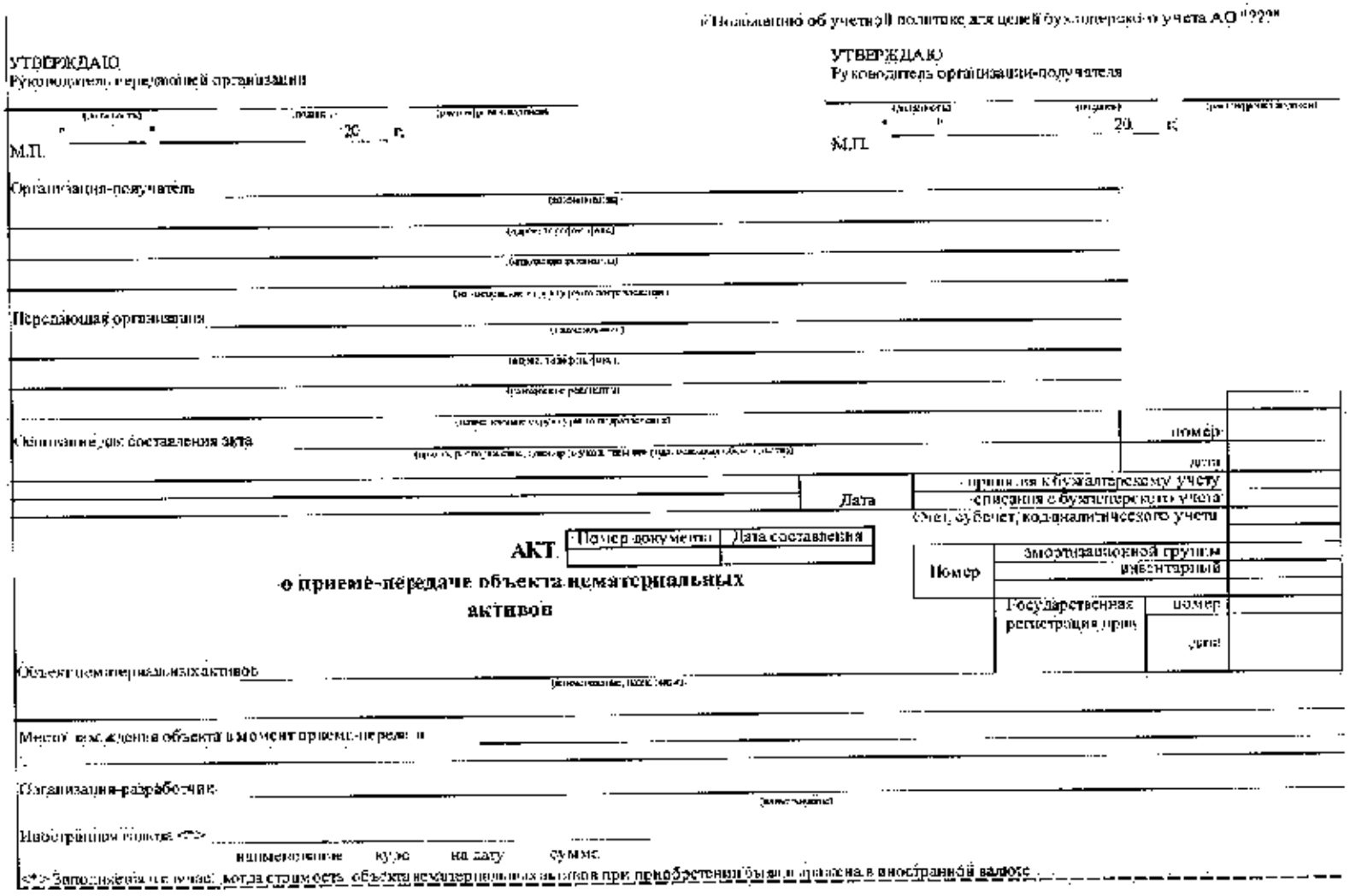
								Аналитики БУ				Доп. аналитики УУ
Код вида	Наименование вида	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто	Субконто	Субконто	Субконто	Субконто
МЦ.02	Спецодежда в эксплуатации	СНД МЦ.02	СНК МЦ.02	ДО МЦ.02	КО МЦ.02	СКД МЦ.02	СКК МЦ.02	Номенклатура	Партии материалов в эксплуатации	Работники организаций		
МЦ.03	Спецоснастка в эксплуатации	СНД МЦ.03	СНК МЦ.03	ДО МЦ.03	КО МЦ.03	СКД МЦ.03	СКК МЦ.03	Номенклатура	Партии материалов в эксплуатации	МОЛ		
МЦ.04	Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации	СНД МЦ.04	СНК МЦ.04	ДО МЦ.04	КО МЦ.04	СКД МЦ.04	СКК МЦ.04	Номенклатура	Партии материалов в эксплуатации	Работники организаций	Подразделения	
НЕ	Доходы и расходы, не учитываемые в целях налогообложения	СНД НЕ	СНК НЕ	ДО НЕ	КО НЕ	СКД НЕ	СКК НЕ					
НЕ.01	Расходы, которые не учтены на основании пунктов 1 – 48 статьи 270 НК	СНД НЕ.01	СНК НЕ.01	ДО НЕ.01	КО НЕ.01	СКД НЕ.01	СКК НЕ.01					
НЕ.01.1	Выплаты в пользу физических лиц	СНД НЕ.01.1	СНК НЕ.01.1	ДО НЕ.01.1	КО НЕ.01.1	СКД НЕ.01.1	СКК НЕ.01.1					
НЕ.01.9	Другие выплаты	СНД НЕ.01.9	СНК НЕ.01.9	ДО НЕ.01.9	КО НЕ.01.9	СКД НЕ.01.9	СКК НЕ.01.9					
НЕ.02	Расходы, которые не учтены на основании пункта 49 статьи 270 НК	СНД НЕ.02	СНК НЕ.02	ДО НЕ.02	КО НЕ.02	СКД НЕ.02	СКК НЕ.02					
НЕ.02.1	Выплаты в пользу физических лиц	СНД НЕ.02.1	СНК НЕ.02.1	ДО НЕ.02.1	КО НЕ.02.1	СКД НЕ.02.1	СКК НЕ.02.1					
НЕ.02.9	Другие выплаты	СНД НЕ.02.9	СНК НЕ.02.9	ДО НЕ.02.9	КО НЕ.02.9	СКД НЕ.02.9	СКК НЕ.02.9					
НЕ.03	Внереализационные расходы, не учитываемые в целях налогообложения	СНД НЕ.03	СНК НЕ.03	ДО НЕ.03	КО НЕ.03	СКД НЕ.03	СКК НЕ.03					
НЕ.04	Доходы, не учитываемые в целях налогообложения	СНД НЕ.04	СНК НЕ.04	ДО НЕ.04	КО НЕ.04	СКД НЕ.04	СКК НЕ.04					
ОТ	Расчеты для целей НДС по товарам (в у.е.), отгруженным без перехода права собственности	СНД ОТ	СНК ОТ	ДО ОТ	КО ОТ	СКД ОТ	СКК ОТ	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом		
РВ	Розничная выручка	СНД РВ	СНК РВ	ДО РВ	КО РВ	СКД РВ	СКК РВ	Склады				

								Аналитики БУ			Доп. аналитики УУ	
Счет	Наименование	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 4	Субконто 5
РВ.1	Наличная нераспределенная розничная выручка	СНД РВ.1	СНК РВ.1	ДО РВ.1	КО РВ.1	СКД РВ.1	СКК РВ.1	Склады	Ставки НДС			
РВ.2	НДС в наличной нераспределенной розничной выручке	СНД РВ.2	СНК РВ.2	ДО РВ.2	КО РВ.2	СКД РВ.2	СКК РВ.2	Склады	Ставки НДС			
РВ.3	Безналичная нераспределенная розничная выручка	СНД РВ.3	СНК РВ.3	ДО РВ.3	КО РВ.3	СКД РВ.3	СКК РВ.3	Склады	Ставки НДС			
РВ.4	НДС в безналичной нераспределенной розничной выручке	СНД РВ.4	СНК РВ.4	ДО РВ.4	КО РВ.4	СКД РВ.4	СКК РВ.4	Склады	Ставки НДС			
УСН	Вспомогательные счета по упрощенной системе налогообложения	СНД УСН	СНК УСН	ДО УСН	КО УСН	СКД УСН	СКК УСН	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом		
УСН.01	Расчеты с покупателями по деятельности ЕНВД	СНД УСН.01	СНК УСН.01	ДО УСН.01	КО УСН.01	СКД УСН.01	СКК УСН.01	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом		
УСН.02	Расчеты с покупателями за товары комитента	СНД УСН.02	СНК УСН.02	ДО УСН.02	КО УСН.02	СКД УСН.02	СКК УСН.02	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом		
УСН.03	Расчеты с покупателями по деятельности на патенте	СНД УСН.03	СНК УСН.03	ДО УСН.03	КО УСН.03	СКД УСН.03	СКК УСН.03	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом		
УСН.04	Расчеты с покупателями по деятельности на торговом сборе	СНД УСН.04	СНК УСН.04	ДО УСН.04	КО УСН.04	СКД УСН.04	СКК УСН.04	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом		
УСН.21	Расчеты с покупателями в валюте по деятельности ЕНВД	СНД УСН.21	СНК УСН.21	ДО УСН.21	КО УСН.21	СКД УСН.21	СКК УСН.21	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом		
УСН.22	Расчеты с покупателями в валюте за товары комитента	СНД УСН.22	СНК УСН.22	ДО УСН.22	КО УСН.22	СКД УСН.22	СКК УСН.22	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом		
УСН.23	Расчеты с покупателями в валюте по деятельности на патенте	СНД УСН.23	СНК УСН.23	ДО УСН.23	КО УСН.23	СКД УСН.23	СКК УСН.23	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом		

								Аналитики БУ			Доп. аналитики УУ	
Код счета	Наименование счета	СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Субконто 1	Субконто 2
УСН 24	Расчеты с покупателями в валюте по деятельности на торговом сборе	СНД УСН.24	СНК УСН.24	ДО УСН.24	КО УСН.24	СКД УСН.24	СКК УСН.24	Контрагенты	Договоры	Документы расчётов с контрагентом		
Я69.06.5	(не используется) Обязательное пенсионное страхование предпринимателя	СНД Я69.06.5	СНК Я69.06.5	ДО Я69.06.5	КО Я69.06.5	СКД Я69.06.5	СКК Я69.06.5	Виды платежей в бюджет (фонды)	(не используется) Виды страховых взносов			
Я96	не используется	СНД Я96	СНК Я96	ДО Я96	КО Я96	СКД Я96	СКК Я96					
Я96.01	не используется	СНД Я96.01	СНК Я96.01	ДО Я96.01	КО Я96.01	СКД Я96.01	СКК Я96.01	(не используется) Оценочные обязательства				
Я01.К	не используется	СНД Я01.К	СНК Я01.К	ДО Я01.К	КО Я01.К	СКД Я01.К	СКК Я01.К	Основные средства				

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Формы неунифицированных учетных документов

1. Акт приема–передачи НМА



«Положению об учетной политике для целей бухгалтерского учета АО "???"

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель передающей организации

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

"__" _____ 20__ г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-получателя

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

"__" _____ 20__ г.

М.П.

Организация-получатель _____
(наименование)
(адрес местонахождения)
(идентификационный код)
(наименование структурного подразделения)

Передающая организация _____
(наименование)
(адрес, телефон, факс)
(банковские реквизиты)
(наименование структурного подразделения)

Основание для составления акта _____
(договор, распоряжение, номер руководителя (уполномоченного должностного лица))

номер	
дата	

Дата | принятия к бухгалтерскому учету | |
списания с бухгалтерского учета | |

Счет, субсчет, код аналитического учета

Номер документа	Дата составления

АКТ
о приеме-передаче объекта нематериальных активов

Номер	амортизационной группы	
	инвентарный	
Государственная регистрация при	номер	
	дата	

Объект нематериальных активов _____
(наименование, краткие сведения)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи _____

Организация-разработчик _____
(наименование)

Иностранная валюта <**> _____ _____ _____ _____
наименование код на дату сумма

<**> Заполняется в случае, когда стоимость объекта нематериальных активов при приобретении была оплачена в иностранной валюте.

1. Сведения о состоянии объекта нематериальных активов на дату передачи

Дата		Патентообладатель (лицо, владеющее на законных основаниях объектом нематериальных активов)	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Срок полезного использования	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (балансовая стоимость), руб.
создания (разработки), номер, дата выдачи патента (иного охранного документа)	ввода в эксплуатацию (первоначальная)						
1	2	3	4	5	6	7	8

2. Сведения об объекте нематериальных активов на дат принятия к бухгалтерскому учету

Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления	
		наименование	норма
1	2	3	4

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта нематериальных активов

Объект нематериальных активов		Характеристика
наименование	количество	
1	2	3

Другие характеристики, в том числе информация о материальном носителе

Комиссия по приему-передаче

Принятие на учет "___" _____ 20___ г.

Объект нематериальных активов использовавшийся: годен / не годен

Доведение до состояния пригодного к использованию: требуется / не требуется

(указать, что не соответствует) (указать, что требуется)

Заключение комиссии: _____

Приложение: Техническая документация _____

Председатель комиссии _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Объект нематериальных активов

Сдал

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

"___" _____ 20___ г.

Принял

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

"___" _____ 20___ г.

По доверенности от "___" _____ 20___ г. № _____,

выданной _____ (кем, кому (фамилия, инициалы, должность))

Объект нематериальных активов принял

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

"___" _____ 20___ г.

Отметка бухгалтерии:

В карточке учета нематериальных активов выбытие отмечено

Главный бухгалтер _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Отметка бухгалтерии об открытии карточки учета нематериальных активов

Номер документа	Дата составления

Главный бухгалтер _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Акционерное общество "Бизнес–Недвижимость"

наименование организации

	номер документа	дата
ПРИКАЗ	07-10/107	**29.12.2017г.**

Об утверждении Учетной политики для целей налогообложения

Руководствуясь нормами Налогового Кодекса Российской Федерации, Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 года № 402–ФЗ «О бухгалтерском учете», иными положениями и нормами, регламентирующими порядок ведения налогового учета в РФ, налогообложения и отчетности, в целях обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей, контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты в бюджет Обществом налогов

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие с 01 января 2018 года прилагаемую Учетную политику АО «Бизнес–Недвижимость» для целей налогообложения на 2018 год.

2. Положения учетной политики обязательны для исполнения всеми работниками

АО «Бизнес–Недвижимость», ответственными за ведение бухгалтерского и налогового учета, подготовку первичных документов. А также для ответственных работников сторонней организации ООО «Единый центр обслуживания» в соответствии с условиями заключенного договора на оказание услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета.

3. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на Главного бухгалтера АО «Бизнес–Недвижимость» В.М. Филатову.

Генеральный директор **В.Р. Хван**

Лист согласования

Приказ

Ответственный: Главный бухгалтер, Бухгалтер по налоговому учету, Викторова Лариса Васильевна

Дата начала: 27.12.2017 17:46 Дата окончания: 29.12.2017 10:03 **Согласовано**

Должность	ФИО	Виза	Комментарий	Дата
Член Правления – Начальник управления	Сотников Дмитрий Олегович	Согласовано		29.12.2017 10:02
Член Правления – Заместитель Генерального директора по финансам	Твердохлеб Андрей Александрович	Согласовано		28.12.2017 17:20
Имущественно-правовое управление. Член Правления – Начальник управления	Сотников Дмитрий Олегович	Согласовано		29.12.2017 10:03
Главный бухгалтер	Филатова Вера Максимовна	Согласовано		27.12.2017 20:38

История

Дата начала: 27.12.2017 17:46 Дата окончания: 27.12.2017 20:28 **Согласовано**

Должность	ФИО	Виза	Комментарий	Дата
Главный бухгалтер.	Филатова Вера Максимовна	Согласовано		27.12.2017 20:28

Приложение
к Приказу от 29.12.2017 N 07-10/107

Учетная политика АО «Бизнес–Недвижимость» для целей налогообложения на 2018 год

Содержание

1. Общие положения 5

1.1. Общие положения по налогу на прибыль 5

1.2. Особенности оценки отдельных видов активов для целей налогообложения прибыли 6

1.3. Общие положения по налогу на добавленную стоимость 6

1.4. Общие положения в части порядка раздельного учета НДС 6

1.5. Порядок ведения раздельного учета НДС 7

1.6. Общие положения по налог на имущество организаций 9

1.7. Общие положения по налогу на доходы физических лиц 10

1.8. Общие положения по страховым взносам 11

1.9. Общие положения по транспортному налогу 11

2. Организация налогового учета 11

3. Учет основных средств 12

3.1. Налог на прибыль 12

3.2. Налог на добавленную стоимость 21

4. Учет нематериальных активов 22

4.1. Налог на прибыль 22

4.2. Налог на добавленную стоимость 23

5. Учет незавершенных капитальных вложений 23

5.1. Налог на прибыль организаций 23

5.2. Налог на добавленную стоимость 24

6. Учет материально–производственных запасов 24

7. Учет расходов относящихся к нескольким периодам 24

8. Учет доходов 26

8.1. Налог на прибыль 26

8.2. Налог на добавленную стоимость 24

9. Налоговый учет расходов 26

9.1. Налог на прибыль 27

9.2. Налог на добавленную стоимость 31

10. Учет финансовых вложений 41

10.1. Особенности налогового учета операций с ценными бумагами 41

11. Налоговый учет резервов 43

12. Учет кредитов и займов 43

13. Учет недостач и потерь от порчи ценностей 44

14. Учет курсовых разниц 44

15.Госпошлина.....45
16. Исправление ошибок.....45
17. Первичные учетные документы, правила документооборота 46
17.1. Налог на прибыль организаций 46
17.2. Налог на добавленную стоимость 46
18. Заключительные положения.....50

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ЦЕЛЕВАЯ ГРУППА – Компании, являющиеся клиентами Единого центра обслуживания и получателями сервисной услуги по ведению бухгалтерского учета, и подготовки бухгалтерской и налоговой отчетности.

Единый центр обслуживания (далее ЕЦО) – структура, основным направлением деятельности которой является ведение бухгалтерского и налогового учета целевой группы.

ОБЩЕСТВО – субъект(ы) экономической деятельности, входящий в целевую группу, являющийся налогоплательщиком в соответствии с НК РФ и составляющий соответствующую налоговую отчетность.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.1. Настоящая учетная политика для целей налогообложения Целевой группы является внутренним нормативным документом и разработана в целях соблюдения единой методики отражения операций для целей налогообложения.

1.1.2. Ведение налогового учета осуществляется в соответствии с нормами Налогового Кодекса РФ (далее НК), принятых в соответствии с ним законов субъектов Российской Федерации, а также иных нормативно–правовых актов о налогах и сборах.

1.1.3. Кроме настоящей Учетной политики вопросы налогового учета и налоговой отчетности регулируются также внутренними документами, к которым относятся стандарты, регламенты процесса, информационные письма и иные документы Департамента методологии ЕЦО, разъясняющие вопросы налогового учета и налоговой отчетности в Целевой группе.

1.1.4. Ведение налогового учета осуществляется в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета для целей налогообложения хозяйственных операций, осуществленных Обществом в течение отчетного (налогового) периода, а также обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей для контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью исчисления и уплаты в бюджет налогов.

1.1.5. Территориально обособленные подразделения Общества не вправе устанавливать собственные способы ведения учета, отличные от требований настоящего документа.

1.1.6. Общество не применяет систему налогообложения в виде единого налога на вменённый доход на основании п. 2.1. ст. 346.26 НК.

1.1.7. Все налоговые декларации (расчеты), которые Общество обязано представлять в соответствии с НК в электронном виде, направляет в налоговые органы по электронным каналам связи через налоговый орган по месту учета.

1.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

1.2.1. При расчете налоговой базы по налогу на прибыль – прибыль определяется как разница между полученными в отчетном периоде доходами и осуществленными расходами.

1.2.2. В соответствии со статьей 313 НК Общество исчисляет налоговую базу по итогам каждого отчетного (налогового) периода на основе данных налогового учета. Источниками данных налогового учета, на основе которых осуществляется расчет налога на прибыль, являются:

- первичные учетные документы (включая справку бухгалтера);
- данные, сформированные в соответствии со стандартами бухгалтерского учета;
- данные аналитических регистров налогового учета (налоговые регистры), разработанных самостоятельно на основе положений главы 25 НК и специфики деятельности.

1.2.3. Данные налогового учета по требованиям (обязательствам), стоимости имущества в виде валютных ценностей, выраженным в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на дату перехода права собственности на указанное имущество, прекращения (исполнения) требований (обязательств) и (или) на последнее число текущего месяца в зависимости от того, что произошло раньше. Если при пересчете выраженной в иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимости требований (обязательств),

подлежащих оплате в рублях, применяется иной курс иностранной валюты, установленный законом или соглашением сторон, пересчет требований (обязательств) производится по такому курсу.

1.2.4. Отчетными периодами по налогу признаются месяц, два месяца, три месяца и так далее до окончания календарного года. Налоговым периодом признается календарный год (НК РФ Статья 285).

1.2.5. Операции, служащие основанием для определения налоговой базы по налогу на прибыль, группируются в налоговых регистрах по отчетным периодам налогового периода, нарастающим итогом с начала года.

1.2.6. Исчисление суммы авансовых платежей производится в соответствии с порядком, установленным статьей 286 НК РФ. Исчисление сумм авансовых платежей производится налогоплательщиками исходя из ставки налога и фактически полученной прибыли, рассчитываемой нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания соответствующего месяца.

1.2.7. При этом сумма авансовых платежей (сумма налога), подлежащая уплате в бюджет, определяется с учетом ранее начисленных сумм авансовых платежей.

1.2.8. Расчет налога на прибыль осуществляется на основе обобщения данных бухгалтерского учета и данных налоговых регистров в соответствии с принципами и порядком, закрепленными в настоящей Учетной политике и в иных локальных нормативных актах по применению отдельных регистров налогового учета.

1.2.9. При расчете и составлении налоговой декларации по налогу на прибыль определяется разница между данными бухгалтерского и налогового учета с составлением регистра «Постоянные и временные разницы».

1.2.10. Налог на прибыль в федеральный бюджет исчисляется и платится по ставке 3 процента, по ставке 17 процентов – в бюджет субъекта РФ.

1.3. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ АКТИВОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ПРИБЫЛИ

1.3.1. Стоимость имущества (имущественных и неимущественных прав), полученного АО «Бизнес–Недвижимость» в процессе реорганизации, признается в оценке, по данным налогового учета передающей стороны на дату перехода права собственности на указанное имущество, имущественные и неимущественные права (п. 2.1, ст. 252 НК РФ).

1.4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО НАЛОГУ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ

1.4.1. Общество исчисляет налоговую базу по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) по итогам каждого налогового периода в соответствии со статьей 153 НК. Налоговым периодом в соответствии со статьей 163 НК признается квартал.

1.4.2. Моментом определения налоговой базы по НДС признаются события, указанные в статье 167 НК.

1.4.3. При приобретении за иностранную валюту товаров (работ, услуг), имущественных прав иностранная валюта в целях определения суммы НДС, подлежащей включению в состав налоговых вычетов, пересчитывается в рубли по курсу Центрального банка РФ на дату принятия на учет соответствующих товаров (работ, услуг), имущественных прав. Положения данного пункта не применяются в отношении сумм НДС, уплаченных Обществом в качестве налогового агента. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав в рамках договоров, предусматривающих исполнение обязательств по оплате таких товаров (работ, услуг), имущественных прав в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах, в состав налоговых вычетов подлежат включению суммы НДС, указанные в соответствующих счетах–фактурах, полученных от поставщиков таких товаров (работ, услуг), имущественных прав при их фактической поставке. Разницы в части НДС, возникающие у Общества при последующей оплате указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав,

учитываются в составе внереализационных доходов/ внереализационных расходов в соответствии с положениями настоящей Учетной политики.

1.4.4. НДС исчисляется и уплачивается централизованно по месту постановки на учет в качестве налогоплательщика. Уплата налога осуществляется равными долями не позднее 25–го числа каждого из трех месяцев, следующих за истекшим налоговым периодом.

1.5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ В ЧАСТИ ПОРЯДКА РАЗДЕЛЬНОГО УЧЕТА НДС

1.5.1. Обществом ведется раздельный учет операций, облагаемых НДС по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) в порядке, предусмотренном статьей 149 НК РФ ведется их раздельный учет. Под раздельным учетом понимается раздельный учет доходов, полученных от операций по реализации товаров (работ, услуг), облагаемых по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению.

1.6. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ РАЗДЕЛЬНОГО УЧЕТА НДС

1.6.1. Для обеспечения раздельного учета по НДС к счету 19 открываются субсчета:
– «НДС к вычету»;
– «НДС к распределению»

1.6.2. Входные суммы НДС, предъявленные поставщиками и относящиеся к операциям, не подлежащим налогообложению (освобожденным от налогообложения), включаются в стоимость товаров, работ или услуг (учитываются на соответствующих счетах по субсчету «Операции, освобожденные от налогообложения») без отражения по счету 19.

1.6.3. Входные суммы НДС, относящиеся к товарам (работам, услугам), учтенным на соответствующих счетах по субсчету «Операции, облагаемые НДС», отражаются по счету 19 субсчет «НДС к вычету».

1.6.4. Входные суммы НДС, относящиеся к товарам (работам, услугам), учтенным на соответствующих счетах по субсчету «Операции, облагаемые НДС и освобожденные от налогообложения», отражаются по счету 19 субсчет «НДС к распределению».

1.6.5. Входные суммы НДС, учтенные по счету 19 субсчет «НДС к распределению», распределяются исходя из следующей пропорции:

Сумма НДС, подлежащего вычету, определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), операции по реализации которых подлежат налогообложению, в общей стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за налоговый период. Указанная сумма списывается на счет 19 субсчет «НДС к вычету».

Сумма НДС, подлежащая включению в стоимость товаров (работ, услуг), определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), операции по реализации, которых не подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за налоговый период. Указанная сумма списывается на счета учета соответствующих активов (на субсчет «НДС в стоимости товаров (работ, услуг)»).

При расчете указанных пропорций общая стоимость товаров (работ, услуг), отгруженных за налоговый период, учитывается без НДС.

1.6.6. По основным средствам и нематериальным активам, принимаемым к учету в первом или втором месяцах налогового периода, входные суммы НДС, учтенные по счету 19 субсчет «НДС к распределению», распределяются исходя из следующей пропорции:

Сумма НДС, подлежащего вычету, определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), реализация которых подлежит налогообложению, в общей стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных в соответствующем месяце. Указанная сумма списывается на счет 19 субсчет «НДС к вычету».

Сумма НДС, подлежащая включению в первоначальную стоимость основных средств и нематериальных активов, определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), реализация которых не подлежит налогообложению, в общей стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных в соответствующем месяце. Указанная сумма списывается на счета учета соответствующих активов (на субсчет «НДС в стоимости товаров (работ, услуг)»).

При расчете указанных пропорций общая стоимость товаров (работ, услуг), отгруженных за расчетный месяц, учитывается без НДС.

1.6.7. При списании суммы входного НДС в дебет соответствующего счета по субсчету «НДС в стоимости товаров (работ, услуг)» дальнейшее списание указанных сумм производится по следующим правилам:

Если на момент включения НДС в стоимость имущества суммы, учтенные на счете 10, были списаны на счета учета затрат на производство, суммы НДС, включенные в стоимость товаров (работ, услуг) и учтенные на субсчете «НДС в стоимости товаров (работ, услуг)», списываются пропорционально доле материально-производственных запасов (МПЗ), списанных на счета учета затрат на производство в налоговом периоде, в общей стоимости МПЗ, учтенных в налоговом периоде. При этом общая стоимость МПЗ, учтенных в налоговом периоде, рассчитывается по формуле:

Общая стоимость МПЗ	=	Остаток по счету 10 на конец налогового периода	+	Стоимость МПЗ, списанных на счета учета затрат на производство в налоговом периоде

Для аналитического учета сумм входного НДС, относящегося как к операциям, облагаемым НДС, так и к операциям, не подлежащим налогообложению (освобожденным от налогообложения), используется аналитический регистр раздельного учета сумм НДС.

1.6.8. Показатели «совокупные расходы на производство товаров (работ, услуг), операций по реализации, которых освобождены от обложения НДС» и «совокупные расходы на производство» рассчитываются исходя из данных бухгалтерского учета.

1.6.9. Сумма совокупных расходов на производство определяется на основании данных бухгалтерского учета о себестоимости товаров (работ, услуг), произведенных за налоговый период. При определении суммы совокупных расходов на производство учитываются в том числе общехозяйственные и общепроизводственные расходы.

Сумма совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), операции по реализации, которых освобождены от обложения НДС, определяется на основании данных бухгалтерского учета о себестоимости товаров (работ, услуг), операции по реализации, которых освобождены от обложения НДС.

1.6.10. Расчет доли совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), операции по реализации, которых освобождены от обложения НДС, производится в аналитическом регистре раздельного учета сумм НДС.

1.6.11. В случаях, когда доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), операции по реализации, которых освобождены от обложения НДС, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство в налоговом периоде, все суммы входного НДС учитываются на счете 19 субсчет «НДС к вычету» и подлежат вычету в соответствии с порядком, предусмотренным в налоговом законодательстве.

Для целей расчета пропорции, определяемой исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, используются данные бухгалтерского учета – доходы. При этом в расчете пропорции не учитываются доходы, не признаваемые выручкой от реализации:

– проценты по банковским депозитам и остаткам на банковских счетах (Письма Минфина России от 17.03.2010 N 03–07–11/64, от 11.11.2009 N 03–07–11/295);

– дивиденды по акциям (Письма Минфина России от 17.03.2010 N 03–07–11/64, от 11.11.2009 N 03–07–11/295). На то, что при определении указанной пропорции не учитываются получаемые налогоплательщиком доходы от участия в уставных капиталах дочерних и зависимых обществ, Минфин России обратил внимание в Письмах от 08.07.2015 N 03–07–11/39228, от 03.08.2010 N 03–07–11/339;

– дисконты по векселям (Письмо Минфина России от 17.03.2010 N 03–07–11/64);

– средства, полученные подразделением в качестве финансирования от головной организации (Письмо Минфина России от 27.10.2011 N 03–07–08/298, Постановление Президиума ВАС РФ от 30.07.2012 N 2037/12);

– суммы (включая уплату процентов), полученные в связи с изменением сроков предоставления средств, в том числе штрафные санкции за досрочное погашение займа (кредита), а также в связи с изменением процентных ставок и иных условий займа (кредита) (Письмо Минфина России от 19.07.2012 N 03–07–08/188).

Суммы входного НДС по таким товарам (работам, услугам), имущественным правам в части, используемой в необлагаемой (освобождаемой от налогообложения) НДС деятельности,

включаются в стоимость приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав.

1.6.12. Для расчета показателей, предусмотренных разделом 1.6 настоящей Учетной политики, в целях организации раздельного учета НДС принимаются данные бухгалтерского учета о доходах/расходах, полученных/осуществленных в течение соответствующего налогового периода (квартала), сформированные по состоянию на момент расчета указанных показателей. В случае последующего внесения изменений в данные бухгалтерского учета, использованные при расчете показателей, предусмотренных разделом 1.6 настоящей Учетной политики, перерасчет таких показателей не производится.

1.7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО НАЛОГУ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ

1.7.1. Налог на имущество исчисляется и уплачивается в соответствии с положениями Главы 30 НК РФ и принятыми в соответствии с ней законами субъектов Российской Федерации.

1.7.2. Налоговая база определяется как среднегодовая (средняя) стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, и учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденного в Учетной политике для целей бухгалтерского учета. При этом в случае, если остаточная стоимость имущества включает в себя денежную оценку предстоящих в будущем затрат, связанных с данным имуществом, остаточная стоимость указанного имущества для целей определения налоговой базы определяется без учета таких затрат. Результаты обесценения, определенные по правилам бухгалтерского учета, не учитываются при определении налоговой базы.

В случае, если для отдельных объектов основных средств начисление амортизации не предусмотрено, стоимость таких объектов для целей определения налоговой базы определяется как разница между их первоначальной стоимостью и величиной износа, исчисляемой по установленным нормам амортизационных отчислений для целей бухгалтерского учета в конце каждого налогового (отчетного) периода.

1.7.3. Налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 01 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 НК РФ. При этом указанные объекты должны быть включены в перечень, утверждаемый органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

1.7.4. В случае, если объект недвижимого имущества образован в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего законодательству РФ действия с объектами недвижимого имущества, включенными в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, указанный вновь образованный объект недвижимого имущества при условии соответствия его критериям, предусмотренным ст. 378.2 НК РФ, до включения его в перечень подлежит налогообложению по кадастровой стоимости, определенной на дату постановки такого объекта на государственный кадастровый учет.

1.7.5. Изменение кадастровой стоимости объектов налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в таком и предыдущих налоговых периодах, за исключением следующих случаев:

- если изменение кадастровой стоимости объектов налогообложения произошло вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, при ведении государственного кадастра недвижимости, такое изменение учитывается при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором была допущена такая техническая ошибка;
- если изменение кадастровой стоимости произведено по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», сведений о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

1.7.6. В случае возникновения (прекращения) в течение налогового (отчетного) периода права собственности на объекты недвижимого имущества, указанные в ст. 378.2 НК РФ, исчисление суммы налога (сумм авансовых платежей по налогу) в отношении данных

объектов недвижимого имущества осуществляется с учетом коэффициента, определяемого как отношение количества полных месяцев, в течение которых данные объекты недвижимого имущества находились в собственности, к количеству месяцев в налоговом (отчетном) периоде.

1.7.7. Если кадастровая стоимость установлена в целом для всего здания, в котором расположено нежилое помещение, являющееся объектом обложения налогом на имущество организаций, и при этом кадастровая стоимость данного помещения не определена, то последняя исчисляется как доля кадастровой стоимости здания, пропорциональная доле площади данного помещения в общей площади здания.

Налоговая база исчисляется отдельно:

- по имуществу, находящемуся в административно-территориальных единицах г. Москвы, Московской области;
- по имуществу, в отношении которого, налоговая база определяется, как его кадастровая стоимость.

1.7.8. При определении суммы налога, подлежащей уплате в бюджет, используются ставки налога, установленные соответствующим законом субъекта Российской Федерации. В случае если такой закон не принят, используется максимальная ставка, установленная НК РФ.

1.7.9. Уплата налога и представление налоговых деклараций осуществляется в региональные налоговые органы с учетом требований, предъявляемых к процедуре сдачи налоговой отчетности.

1.7.10. При определении налоговых обязательств по налогу на имущество в соответствии с Законом от 27.11.2017 № 335-ФЗ с 1 января 2018 года движимое имущество, принятое на учет в качестве объектов основных средств, начиная с 01.01.2013 года облагается налогом на движимое имущество по ставке 1,1%. При этом под движимым имуществом понимается имущество, не признаваемое недвижимым имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Закон от 27.11.2017 № 335-ФЗ

1.7.11. Имущество, принятое на учет в качестве объектов основных средств, относящееся к первой или второй амортизационной группе в соответствии с Классификацией основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы», не признается в качестве объекта налогообложения налогом на имущество.

1.8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО НАЛОГУ НА ДОХОДЫ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

1.8.1. Налог на доходы физических лиц исчисляется и уплачивается в соответствии с положениями Главы 23 НК РФ. Налоговые декларации (расчеты), представляются в соответствии с НК РФ, по установленным форматам в электронном виде в налоговый орган по месту учета в качестве налогоплательщика.

1.8.2. По окончании года на каждого человека, получившего доход в организации, составляется справка о доходах по форме № 2-НДФЛ. Ежеквартальные расчеты сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом, по форме 6-НДФЛ представляются в следующем порядке:

– в налоговый орган по месту своего учета в отношении только тех физических лиц, источником выплаты для которых оно является;

– в отношении работников обособленных подразделений в налоговый орган по месту учета таких обособленных подразделений;

– в отношении физических лиц, получивших доходы по договорам гражданско-правового характера обособленных подразделений, в налоговый орган по месту учета обособленных подразделений.

1.8.3. Общество является налоговым агентом по налогу на доходы физических лиц (п. 1 ст. 230 НК РФ). В целях исполнения обязанностей налогового агента по налогу на доходы физических лиц организуется учет доходов, полученных физическими лицами, предоставленных налоговых вычетов, исчисленных и удержанных налогов посредством использования учетной системы 1С: Предприятие ЗУП. Регистры налогового учета по налогу на доходы

физических лиц ведутся и формируются в системе 1С: Предприятие ЗУП в электронном виде и по мере необходимости распечатываются на бумажных носителях.

1.9. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО СТРАХОВЫМ ВЗНОСАМ.

1.9.1. Страховые взносы в государственные внебюджетные фонды исчисляются и уплачиваются в соответствии с Федеральными законами от 24.07.1998 № 125–ФЗ, от 03 июля 2016г. №250–ФЗ, главой 34 части второй и части первой НК РФ, Постановлением Правительства РФ от 01.12.2005 № 713.

1.9.2. В базу для начисления страховых взносов включаются выплаты физическим лицам независимо от отнесения их на расходы, уменьшающие налогооблагаемую базу по налогу на прибыль, в рамках существующих трудовых отношений.

1.9.3. В соответствии с пп. 2 п.3.4 ст. 23, п. 4 ст. 431 НК РФ учет сумм начисленных выплат и иных вознаграждений, а также относящихся к ним сумм страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, на обязательное медицинское страхование, по каждому физическому лицу, в пользу которого осуществлялись выплаты и в отношении, которого Общество выступает плательщиком, ведется в регистрах учета.

1.9.4. В соответствии с пп. 17 п. 2 ст. 17 Федерального закона от 24.07.1998 № 125–ФЗ учет начислений и перечислений страховых взносов, а также производимых выплат по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний ведется на карточках учета.

1.9.5. Все необходимые расчеты, которые необходимо представлять в соответствии с установленным законодательством представляются в контролирующие органы, по установленным форматам в электронном виде

1.10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ТРАНСПОРТНОМУ НАЛОГУ

1.10.1. Транспортный налог исчисляется и уплачивается в соответствии с положениями Главы 28 НК РФ и соответствующих законов Субъектов Российской Федерации. Представление налоговых деклараций осуществляется в региональные налоговые органы по месту постановки на учет транспортных средств, с учетом требований, предъявляемых к процедуре сдачи налоговых деклараций.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ НАЛОГОВОГО УЧЕТА.

2.1 Ведение налогового учета Общества осуществляется сторонней организацией ООО «Единый центр обслуживания» на основании части 3 статьи 7 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402–ФЗ с которой заключен договор возмездного оказания услуг в соответствии с пунктом 2 статьи 779 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2 ЕЦО обеспечивает организацию, ведение налогового учета и составление налоговой отчетности в полном объеме.

2.3 Налоговый учет ведется в автоматизированной форме с применением программного комплекса «1С: Управление холдингом».

2.4 Учет имущества, обязательств, хозяйственных и финансовых операций для целей налогообложения осуществляется в рублях и копейках в отдельных учетных регистрах, сформированных в системе в соответствии с требованиями Главы 25 НК РФ.

2.5 По видам затрат и (или) видам доходов, суммы которых для целей бухгалтерского и налогового учета совпадают, отдельные учетные регистры для целей налогового учета не ведутся. В качестве учетных регистров для налогового учета и для составления декларации по налогу на прибыль используются регистры бухгалтерского учета

2.6 В случаях, когда порядок ведения учета доходов/расходов для бухгалтерского и налогового учета не совпадают, ведутся аналитические регистры налогового учета, разработочные таблицы, ведомости, необходимые для создания регистров, производятся расчеты налоговых баз по соответствующим налогам.

2.7 В случае если в регистрах бухгалтерского учета содержится недостаточно информации для определения налоговой базы по налогу на прибыль, то регистры бухгалтерского учета дополняются необходимыми реквизитами, формируя тем самым регистры налогового учета.

2.8 Основанием для записи в регистрах налогового учета являются первичные документы, фиксирующие факт совершения хозяйственной операции, содержащие в себе всю необходимую информацию и отвечающие требованиям, установленным НК РФ.

2.9 При хранении документов налогового учета обеспечивается их защита от несанкционированных исправлений. Исправление ошибки в документах налогового учета должно быть обосновано и оформлено справкой за подписью лица, внесшего исправление, с указанием наименования хозяйственной операции, подлежащей исправлению, даты ее отражения в налоговом учете, со суммы и причин исправления.

2.10 Содержание записей в регистрах налогового учета и налоговой отчетности является коммерческой тайной. Лица, получившие доступ к информации, содержащейся в регистрах налогового учета и в налоговой отчетности, обязаны хранить коммерческую тайну. За ее разглашение они несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и внутренними распорядительными документами.

2.11 Документы налогового учета подлежат обязательному хранению в течение 7 лет, либо в течение срока, установленного п. 4 ст. 283 НК, но не менее 7 лет, если больший срок не устанавлен правилами организации государственного архивного дела. Ответственность за обеспечение сохранности в период работы с назваными документами и своевременную передачу их в архив возлагается на руководителя ЕЦО.

3. УЧЕТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Налог на прибыль

3.1. Общие вопросы

3.1.1. Амортизируемым имуществом признается имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у Общества на праве собственности и используются им для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации. Объекты внешнего благоустройства, созданные без привлечения источников бюджетного или иного аналогичного целевого финансирования, отвечающие указанным требованиям, также признаются амортизируемым имуществом, амортизация по которым начисляется и учитывается в целях определения налоговой базы в общем порядке.

Амортизируемым имуществом также признаются:

– капитальные вложения в предоставленные в аренду (в безвозмездное пользование) объекты основных средств в форме неотделимых улучшений, произведенные арендатором (ссудополучателем) с согласия арендодателя (ссудодателя), стоимость которых подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем);

– капитальные вложения в форме неотделимых улучшений в арендованные (полученные в безвозмездное пользование) объекты основных средств, произведенные с согласия арендодателя (ссудодателя), стоимость которых не подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем).

Амортизируемым признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 руб.

3.1.2. Под основными средствами (ОС) как частью амортизируемого имущества в целях налогового учета признается имущество со сроком полезного использования, превышающим 12 месяцев, используемое в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией и стоимостью свыше 100 000 руб.[1]

3.1.3. Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, признаются объектами амортизируемого имущества с момента получения соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу

[1] Данное стоимостное ограничение не распространяется на имущество, находящееся по состоянию на 01.01.16 в эксплуатации. Начисление амортизации по такому имуществу осуществляется в соответствии с нормами, действующими до 01.01.16.

о передаче такого имущества при условии фактического использования такого имущества (ввода в эксплуатацию).

3.1.4. В целях исчисления налога на прибыль стоимость приобретаемых изданий (книг, брошюр и иных подобных объектов), за исключением произведений искусства, включается в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией в полной сумме в момент приобретения указанных объектов.

3.1.5. Объекты компьютерной техники, признаваемые ОС в соответствии с настоящей Учетной политикой, учитываются в качестве самостоятельных инвентарных объектов аналогично порядку, применяемому для целей бухгалтерского учета.

3.1.6. Объект основных средств, представляющий собой комплекс конструктивно сочлененных компонентов и частей, в отношении которого в соответствии с правилами бухгалтерского учета применяется покомпонентный учет, в целях налогообложения прибыли рассматривается в качестве единого объекта основных средств за исключением случаев, указанных в п. 3.1.5 настоящей Учетной политики.
Перемещение отдельных компонентов объекта основных средств (основного актива) на другой объект основных средств, обусловленное технологическими особенностями производства, рассматривается в качестве демонтажа/частичного демонтажа объекта основных средств, с которого осуществляется указанное перемещение. В целях расчета амортизации по объекту основных средств, с которого осуществляется перемещение компонента, производится уменьшение остаточной стоимости на величину остаточной стоимости, приходящейся на перемещаемый компонент. Результаты изменения остаточной стоимости объекта основных средств, с которого было осуществлено перемещение компонента, учитываются для целей расчета амортизации по такому объекту начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было осуществлено соответствующее перемещение. При этом перерасчет амортизации, начисленной ранее по указанному объекту основных средств (основному активу), не производится. В указанных случаях в отношении перемещаемых компонентов положения п. 3.1.10.10 настоящей Учетной политики применению не подлежат. Остаточная стоимость перемещаемого компонента рассматривается в качестве расходов на модернизацию объекта основных средств (основного актива), на который осуществляется перемещение такого компонента, учитываемых в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном п. 3.1.8.13 настоящей Учетной политики (с учетом положений п. 3.1.7.11 настоящей Учетной политики), если иное не предусмотрено настоящим пунктом. В случаях, если перемещаемый компонент продолжает использоваться в качестве самостоятельного объекта основных средств (признается основным активом), такой объект основных средств в целях налогообложения прибыли рассматривается в качестве вновь созданного объекта основных средств (с учетом положений п. 3.1.2 настоящей Учетной политики); если перемещаемый компонент включается в качестве компонента в состав вновь созданного объекта основных средств, стоимость данного компонента включается в состав первоначальной стоимости такого вновь созданного объекта основных средств. При этом в составе расходов в целях п. 3.1.7 настоящей Учетной политики учитывается остаточная стоимость перемещаемого компонента, сформированная по данным налогового учета по состоянию на последнее число месяца, в котором было осуществлено перемещение такого компонента.

3.1.7. Определение стоимости ОС
Первоначальная стоимость основного средства определяется в соответствии с порядком, установленным статьей 257 НК как сумма расходов на его приобретение (а в случае, если основное средство получено безвозмездно, в порядке, установленном п. 3.1.7.8 настоящей Учетной политики), сооружение, изготовление, достанку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования (в том числе расходы капитального характера в арендованные/предоставленные в аренду (полученные/переданные в безвозмездное пользование) основные средства), за исключением налога на добавленную стоимость и

акцизов (кроме случаев, установленных налоговым законодательством). Госпошлина в первоначальную стоимость основных средств не включается, а включается в состав расходов на дату ее уплаты. Таможенные пошлины, связанные с приобретением ОС, увеличивают первоначальную стоимость соответствующих ОС.

3.1.8. Аналитический учет объектов ОС ведется посредством применения учетной системы 1С: Управление холдингом в аналитике по подразделениям.

3.1.9. Первоначальная стоимость основных средств, изготовленных собственными силами, определяется исходя из суммы фактических расходов на его изготовление. При использовании объектов основных средств собственного производства (товарной продукции) первоначальная стоимость таких объектов определяется как стоимость готовой продукции, исчисленная в соответствии с п. 2 ст. 319 НК, увеличенная на сумму соответствующих акцизов для основных средств, являющихся подакцизными товарами.

3.1.10. При строительстве основных средств их первоначальная стоимость включает в себя расходы, связанные с компенсацией стоимости строений и посадок, которые подлежат сносу в рамках реализации строительства.

3.1.11. Первоначальная стоимость основных средств, стоимость приобретения которых выражена в иностранной валюте, формируется путем пересчета суммы выраженной в иностранной валюте обязательств в рубли по официальному курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на дату перехода права собственности на приобретаемые основные средства. Если при пересчете выраженной в иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимости основных средств, подлежащей оплате в рублях, применяется иной курс иностранной валюты, установленный законом или соглашением сторон, пересчет соответствующих обязательств, указанных в настоящем пункте, производится по такому курсу. Данное правило не подлежит применению в случаях перечисления аванса (задатка) в счет оплаты стоимости/части стоимости основных средств, стоимость приобретения которых выражена в иностранной валюте. В указанных случаях пересчет выраженной в иностранной валюте стоимости приобретения основных средств в рубли осуществляется по официальному курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на дату перечисления аванса, задатка (в части, приходящейся на аванс, задаток), а в случаях, если стоимость приобретаемых основных средств подлежит оплате в рублях, стоимость приобретения таких основных средств (в части, приходящейся на аванс, задаток) определяется в размере фактически уплаченной суммы аванса (задатка).

3.1.12. Неисключительные имущественные права на программное обеспечение, приобретенные в целях обеспечения функционирования конкретного основного средства, подлежат включению в первоначальную стоимость такого основного средства как доведение имущества до состояния пригодного к использованию, в случае если указанное программное обеспечение по своим техническим характеристикам может быть использовано исключительно на данном оборудовании и не может быть использовано на ином амортизируемом имуществе без нарушения условий лицензионного соглашения о приобретении программного обеспечения и (или) причинения несоразмерного ущерба оборудованию и (или) программному обеспечению (далее в настоящем пункте – базовое программное обеспечение). В случаях, если в договоре на приобретение неисключительных имущественных прав (лицензий) и (или) экземпляров программного обеспечения стоимость таких прав (лицензий) и (или) экземпляров программного обеспечения выделена отдельно, положения настоящего пункта подлежат применению в случаях наличия заключения технических служб о квалификации соответствующего программного обеспечения в качестве базового программного обеспечения.

3.1.13. Затраты, связанные с услугами по установке (переустановке) обновленных версий программного обеспечения на отдельных объектах основных средств, рассматриваются в качестве расходов на модернизацию соответствующих основных средств.

3.1.14. Первоначальной стоимостью основных средств, полученных безвозмездно, либо выявленных в результате инвентаризации является сумма, в которую оценено такое имущество в соответствии с п.п. 8 и 20 ст. 250 НК, то есть исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений статьи 105.3 НК, но не ниже определяемой в целях налогообложения прибыли остаточной стоимости, исчисленной по данным передающей стороны, в случае если полученное имущество числилось в составе амортизируемых основных средств у передающей стороны, и не ниже затрат на производство (приобретение) по имуществу, которое у передающей стороны не учитывалось в составе амортизируемых основных средств. При этом информация о ценах должна подтверждаться документально или путем проведения независимой оценки. В первоначальную стоимость указанных основных средств также включаются расходы на доставку основного средства и доведение его до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов (кроме случаев, установленных налоговым законодательством). В случае если передающая сторона не может подтвердить стоимость ОС по данным налогового учета, то первоначальная стоимость ОС определяется на основании результатов независимой оценки.

3.1.15. Расходы на ремонт основных средств учитываются в составе текущих расходов. В случае, если расходы на ремонт основных средств имеют спорный характер и могут квалифицироваться в качестве модернизации, реконструкции, то квалификация затрат проводится на основании экспертного заключения соответствующих служб с учетом нормативных документов, регулирующих данный вопрос.

3.1.16. Расходы по арендной плате за земельный участок/площадку под размещение основного средства не включаются в состав первоначальной стоимости такого основного средства, а учитываются в качестве прочих расходов, связанных с производством и реализацией вне зависимости от того, понесены ли данные расходы до или после даты ввода такого основного средства в эксплуатацию.

3.1.17. Расходы на монтаж/демонтаж основных средств, произведенные до ввода оборудования в эксплуатацию, учитываются в первоначальной стоимости основных средств.

3.1.18. Расходы на монтаж/демонтаж эксплуатируемых основных средств учитываются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, и не увеличивают сформированную стоимость основных средств, если вследствие такого переноса не нарушается целостность переносимого основного средства и не возникает необходимость по проведению дополнительных работ по доведению основного средства до состояния, в котором оно пригодно для использования. При этом повторный монтаж и демонтаж эксплуатируемых основных средств должен быть экономически оправданным, что должно быть подтверждено письменным обоснованием соответствующих технических служб.

3.1.19. Первоначальная стоимость основных средств изменяется в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям. Если в процессе реконструкции Обществом производится демонтаж старого оборудования, то стоимость демонтажа, а также расходы на ликвидацию старого оборудования учитываются в составе внереализационных расходов.

3.2. Особенности налогового учета амортизации ОС

3.1.1. Для целей налогового учета амортизация ОС начисляется линейным методом.

3.1.2. Классификация ОС, включаемых в амортизационные группы, и срок их полезного использования определяется на основании Постановления Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы». Приобретенные объекты ОС, бывшие в употреблении и включенные у предыдущего собственника в определенные амортизационные группы (подгруппы), включаются в состав амортизационных групп (подгрупп), в которые они были включены у предыдущего

собственника. При этом в случае выявления фактов некорректного определения предыдущим собственником амортизационной группы (подгруппы) в отношении приобретенного объекта ОС, такое ОС включается в состав амортизационной группы, определяемой на основании Постановления Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы». Контроль корректности определения предыдущим собственником амортизационной группы в отношении приобретенного объекта ОС осуществляется на момент принятия к учету соответствующего ОС.

3.1.3. Для основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей. В случае отсутствия возможности получения от изготовителя соответствующих данных, определение срока полезного использования производится с учетом всех (любых) данных, имеющихся у организации и влияющих на срок полезного использования

3.1.4. Для основных средств, бывших в эксплуатации у предыдущего собственника, срок полезного использования, вне зависимости от срока ввода таких объектов в эксплуатацию, в целях определения нормы амортизации устанавливается исходя из срока полезного использования, определенного предыдущим собственником, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации у предыдущего собственника. В случае если срок полезного использования у предыдущего собственника равняется сроку, установленному Классификацией основных средств, либо превышает его, то срок полезного использования определяется Обществом самостоятельно с учетом требований техники безопасности и иных факторов и оформляется соответствующим первичным учетным документом по предприятию. При этом срок полезной эксплуатации у предыдущего собственника должен быть подтвержден документально. В целях применения данного пункта предельный срок полезного использования, установленный Классификацией основных средств, определяется с учетом особенностей, установленных настоящей Учетной политики.

3.1.5. ОС включаются в амортизационные группы с момента приобретения права собственности на ОС. Начисление амортизации по объектам ОС, в том числе по объектам ОС, введенным в эксплуатацию начиная с 01.12.2012 г., права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ (независимо от даты государственной регистрации таких объектов), начинается с 1–го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. Начисление амортизации по объектам ОС, введенным в эксплуатацию до 01.12.2012 г., права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, начинается с 1–го числа месяца, следующего за месяцем подачи документов на государственную регистрацию указанных прав. При этом дата ввода объекта ОС в эксплуатацию определяется на основании Акта о приеме–передаче объекта основных средств. Под Актом о приеме–передаче объекта основных средств в целях настоящей Учетной политики понимается первичный учетный документ, составляемый по утвержденной в учетной политике для целей бухгалтерского учета форме, которым оформляется факт приема–передачи объекта основных средств / группы объектов основных средств в эксплуатацию.

3.1.6. ОС включаются в амортизационные группы с момента приобретения права собственности на ОС. Начисление амортизации по объектам ОС, в том числе по объектам ОС, введенным в эксплуатацию начиная с 01.12.2012 г., права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ (независимо от даты государственной регистрации таких объектов), начинается с 1–го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. Начисление амортизации по объектам ОС, введенным в эксплуатацию до 01.12.2012 г., права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, начинается с 1–го числа месяца, следующего за месяцем подачи документов на государственную регистрацию указанных прав. При этом дата ввода объекта ОС в эксплуатацию определяется на основании Акта о приеме–передаче объекта основных средств. Под Актом о приеме–передаче объекта основных средств в целях настоящей Учетной политики понимается первичный учетный документ, составляемый по утвержденной в учетной политике для целей бухгалтерского

учета форме, которым оформляется факт приема передачи объекта основных средств / группы объектов основных средств в эксплуатацию.

3.1.7. По объектам основных средств, первоначальная стоимость которых на момент их ввода в эксплуатацию полностью не сформирована (отсутствует полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), расчет амортизации для целей налогообложения не производится. Расчет и начисление амортизации по таким объектам за период начиная с месяца, следующего за датой ввода таких объектов в эксплуатацию (с месяца, следующего за месяцем подачи документов на государственную регистрацию прав на соответствующие объекты – в случаях, установленных настоящим пунктом) осуществляется в месяце, в котором первоначальная стоимость таких объектов полностью сформирована (сформирован полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), с признанием соответствующих расходов в порядке, установленном настоящей Учетной политикой. Последующее начисление амортизации по таким объектам осуществляется в общем порядке.

3.1.8. По капитальным вложениям в предоставленные со стороны Общества в аренду (в безвозмездное пользование) объекты основных средств в форме неотделимых улучшений, произведенных арендатором (ссудополучателем) с согласия Общества, стоимость которых подлежит возмещению со стороны Общества, амортизация начисляется у Общества с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором это имущество было введено в эксплуатацию. Стоимость основного средства – объекта аренды (ссуды) увеличивается на стоимость указанных капитальных вложений в форме неотделимых улучшений.

3.1.9. По капитальным вложениям в форме неотделимых улучшений в арендованные (полученные в безвозмездное пользование) объекты основных средств, на которые получено согласие арендодателя (ссудодателя) и стоимость которых не подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем), амортизация начисляется у Общества в течение срока действия договора аренды (ссуды) (в том числе в случаях пролонгации договора аренды (ссуды)) с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором это имущество было введено в эксплуатацию. Величина амортизационных отчислений определяется исходя из срока полезного использования объектов, созданных в результате осуществления капитальных вложений, определяемого в соответствии с Классификацией основных средств. В случае если осуществленные капитальные вложения не могут быть квалифицированы в качестве отдельных объектов имущества, в отношении которых Классификацией основных средств установлены сроки полезного использования, величина амортизационных отчислений по таким капитальным вложениям определяется исходя из срока полезного использования, определяемого для арендованных (полученных в безвозмездное пользование) объектов основных средств в соответствии с Классификацией основных средств.

3.1.10. Амортизация по безвозмездно полученным и (или) выявленным в результате инвентаризации основным средствам начисляется в общем порядке. Суммы начисленной амортизации учитываются при исчислении налогооблагаемой прибыли.

3.1.11. Не подлежат амортизации земельные участки и объекты природопользования.

3.1.12. Из состава амортизируемого имущества исключаются:

– основные средства, находящиеся по решению руководства организации на реконструкции и модернизации продолжительностью свыше 12 месяцев, за исключением случаев, если такие основные средства в процессе реконструкции или модернизации продолжают использоваться в деятельности, направленной на получение дохода;

– основные средства, переданные по договорам в безвозмездное пользование, за исключением основных средств, переданных в безвозмездное пользование органам государственной власти и управления и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, государственным и муниципальным унитарным предприятиям в случаях, если эта обязанность возникает у Общества в силу требований законодательства РФ;

– основные средства, переведенные по решению руководства организации на консервацию продолжительностью свыше трех месяцев.

Амортизация по указанным объектам ОС перестает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем передачи объектов ОС на реконструкцию и модернизацию / в безвозмездное пользование

/ на консервацию (соответственно).
При последующем возврате объектов ОС из безвозмездного пользования / расконсервации объектов ОС / окончании реконструкции (модернизации) амортизация начисляется в порядке, установленном настоящей Учетной политикой, с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошел указанный возврат / расконсервация / завершение реконструкции (модернизации) объекта ОС. При этом при расконсервации объекта ОС срок его полезного использования продлевается на период нахождения объекта ОС на консервации.

3.1.13. Начисление амортизации в отношении амортизируемых основных средств, используемых для работы в условиях агрессивной среды и (или) повышенной сменности, осуществляется с применением специального коэффициента 2. Перечень видов основных средств, в отношении которых в соответствии с настоящим пунктом подлежит применению повышающий коэффициент 2, определяется внутренними регламентирующими документами Общества.

3.1.14. В случае изменения первоначальной стоимости ОС в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям, начисление амортизации производится следующим образом:

– Если изменение первоначальной стоимости ОС не привело к изменению срока полезного использования ОС, ежемесячная сумма амортизационных отчислений определяется как частное от деления остаточной стоимости ОС, определенной с учетом результатов достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации и проч., сложившейся по состоянию на конец месяца, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта, и оставшегося срока полезного использования имущества, определенного как разность между сроком полезного использования, установленным на дату ввода объекта в эксплуатацию, и сроком, в течение которого осуществлялось начисление амортизации по этому ОС.

– Если изменение первоначальной стоимости ОС привело к изменению срока полезного использования этого имущества, в отношении таких ОС определяется новая норма амортизации в порядке, установленном п. 2 ст. 259.1 НК. При этом увеличение срока полезного использования ОС осуществляется в пределах сроков, установленных для той амортизационной группы, в которую ранее было включено такое ОС. При расчете новой нормы амортизации в качестве срока полезного использования (знаменатель) используется оставшийся срок полезного использования соответствующего объекта ОС с учетом его увеличения. Ежемесячная сумма амортизационных отчислений определяется как произведение остаточной стоимости ОС, определенной с учетом результатов достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации и проч., сложившейся по состоянию на конец месяца, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта, и новой нормы амортизации, определенной для данного объекта ОС.

Начисление амортизации исходя из величины амортизационных отчислений, рассчитанных указанными выше способами, начинается с месяца, следующего за месяцем изменения стоимости ОС.

3.1.15. При осуществлении модернизации ОС, остаточная стоимость которых на момент осуществления модернизации равна нулю, налоговый учет затрат на модернизацию производится следующим образом:

– В случае если затраты на модернизацию составляют не более 100 000 руб., такие затраты признаются единовременно в периоде их возникновения;

– В случае, если затраты на модернизацию составляют более 100 000 руб., то амортизация по такому объекту начисляется в течение остающегося срока полезного использования, который исчисляется исходя из разницы между максимальным сроком, установленным для амортизационной группы и фактическим сроком эксплуатации модернизируемого объекта. Если максимальный срок полезного использования у эксплуатируемого объекта

закончился, то затраты на модернизацию учитываются в качестве первоначальной стоимости нового объекта со сроком полезного использования, установленным в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

В случае отсутствия возможности получения от изготовителя соответствующих данных определение срока полезного использования производится с учетом всех (любых) данных, имеющихся у Общества и влияющих на срок полезного использования. Амортизация по временно не используемым основным средствам учитывается в целях налогообложения прибыли в случае всех видов ремонта, включая капитальный ремонт амортизируемого имущества.

3.1.16. Начисление амортизации прекращается с 1–го числа месяца, следующего за месяцем, когда произошло полное списание стоимости объекта ОС, либо, когда данный объект выбыл из состава амортизируемого имущества по любым основаниям.

3.1.17. В случае если акт приемки–передачи имущества покупателю, переход права собственности на которое подлежит государственной регистрации, составляется до даты государственной регистрации перехода соответствующего права к покупателю, то начисление амортизации по такому амортизируемому имуществу прекращается в месяце, следующем за месяцем составления акта приемки–передачи данного амортизируемого имущества.

3.1.18. Применение амортизационной премии

В рамках реализации права, предусмотренного п. 9 ст. 258 НК, в составе расходов отчётного (налогового) периода учитываются расходы на капитальные вложения в размере 10 процентов (30 процентов – в отношении основных средств, относящихся к третьей – седьмой амортизационным группам) первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно), а также 10 процентов (30 процентов – в отношении основных средств, относящихся к третьей – седьмой амортизационным группам) расходов, понесенных в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств (указанные расходы в целях настоящей Учетной политики именуются амортизационной премией). Для расчета ежемесячных амортизационных отчислений первоначальная/измененная стоимость основных средств, сформированная в налоговом учете на дату начала начисления амортизации, уменьшается на сумму амортизационной премии, примененной в отношении расходов на соответствующие капитальные вложения, формирующие такую первоначальную/измененную стоимость.

3.1.19. Расходы в виде амортизационной премии включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода, на который приходится дата начала амортизации либо дата изменения первоначальной стоимости основных средств, в отношении которых были осуществлены капитальные вложения.

По объектам основных средств, первоначальная стоимость которых на момент их ввода в эксплуатацию полностью не сформирована (отсутствует полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), расчет амортизационной премии не производится. Расчет и начисление амортизационной премии осуществляется в месяце, в котором первоначальная стоимость таких объектов полностью сформирована (сформирован полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), с признанием соответствующих расходов в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

3.2. Выбытие основных средств.

3.2.1. В целях налогообложения прибыли доходом / расходом от реализации основных средств признается, соответственно, прибыль / убыток от реализации, определенный по каждому отдельному реализуемому объекту основных средств в порядке, установленном ст. 323 и п. 3 ст. 268 НК. Прибыль от реализации объекта ОС подлежит включению в состав налоговой

базы в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата перехода права собственности на реализуемый объект ОС.

3.2.2. Убыток от реализации основного средства включается в состав прочих расходов равными долями в течение срока, определяемого как разница между сроком полезного использования этого имущества и фактическим сроком его эксплуатации до момента реализации.

3.2.3. Убыток от реализации амортизируемого имущества, в отношении которого при расчете ежемесячных амортизационных отчислений до 01.01.2009 г. использовался коэффициент 0,5, учитывается для целей налогообложения прибыли в составе расходов равномерно в течение срока, который определяется в порядке, указанном в п. 3.1.10.2 настоящей Учетной политики.

3.2.4. При реализации основных средств лицам, которые в соответствии со ст. 105.1 НК признаются взаимозависимыми, расчет прибыли / убытка от реализации объектов ОС определяются с учетом положений ст. 105.3 НК.

3.2.5. Передача страховщику (в соответствии с п. 5 ст. 10 Закона РФ № 4015–1 от 27.11.1992 г. «Об организации страхового дела в Российской Федерации») права собственности на застрахованные объекты ОС в случае их утраты/гибели, в целях налогообложения признается реализацией. При этом доходом от реализации объекта ОС, учитываемым при расчете финансового результата от реализации такого объекта ОС, признается величина, определяемая как разница между суммой страхового возмещения без учета остаточной стоимости передаваемого имущества в поврежденном состоянии и суммой страхового возмещения с учетом остаточной стоимости имущества в поврежденном состоянии, уменьшенная на соответствующую сумму НДС, определяемую по расчетной ставке 18/118.

3.2.6. Выбытие основных средств, права на которые подлежат государственной регистрации, в случае их реализации осуществляется на основании передаточного акта или иного документа о передаче соответствующего имущества. При этом датой реализации основных средств, права на которые подлежат государственной регистрации, признается дата передачи такого имущества приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче вне зависимости от даты государственной регистрации перехода соответствующего права.

3.2.7. Безвозмездная передача объектов ОС не признается реализацией для целей исчисления налога на прибыль. Доходы и расходы по таким операциям определяются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

3.2.8. Расходы, связанные с выбытием основных средств, передаваемых в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, паевой фонд, не учитываются в целях налогообложения прибыли, а учитываются при определении стоимости осуществляемых финансовых вложений.

3.2.9. Расходы на ликвидацию объектов ОС, выводимых из эксплуатации по основаниям, не связанным с реализацией таких объектов, включая суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

3.2.10. Восстановление расходов, учтенных в целях налогообложения в качестве амортизационной премии.

В случае реализации объектов основных средств лицам, признаваемым взаимозависимыми, ранее чем по истечении пяти лет с момента введения соответствующих основных средств в эксплуатацию, учтенные ранее расходы в виде амортизационной премии, относящейся к таким основным средствам, подлежат включению в состав внереализационных доходов периода, в котором была осуществлена такая реализация. При этом под периодом реализации основных средств понимается отчетный (налоговый) период, на который приходится дата составления документов, являющихся основанием для перехода права собственности на соответствующее имущество, а в отношении имущества, право собственности на которое подлежит государственной регистрации – дата передачи покупателю соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу о передаче такого имущества.

3.2.11. В отношении объектов ОС, которые согласно правилам бухгалтерского учета, переведены в категорию «Товары», подлежит применению порядок налогового учета, установленный настоящей Учетной политикой в отношении основных средств.

3.2.12. Учет операций по выбытию объектов основных средств, введенных в эксплуатацию до 01.12.2012 г., права на которые подлежат государственной регистрации и по которым амортизация не начислялась по основаниям, установленным п. 3.1.8.5 настоящей Учетной политики (отсутствует факт подачи документов на государственную регистрацию прав как основание для начисления амортизации), осуществляется в общем порядке, установленном разделом 3.1.10. настоящей Учетной политики. При этом в качестве остаточной стоимости таких объектов принимается их первоначальная стоимость, сформированная по данным налогового учета.

3.3. Налог на добавленную стоимость

3.3.1. Вычеты сумм НДС, предъявленного продавцами при приобретении, либо уплаченные при ввозе на таможенную территорию РФ основных средств, в том числе, оборудования к установке, приобретенного для передачи в монтаж на объект капитального строительства, и (или) нематериальных активов, производятся в полном объеме после принятия на учет данных объектов (отражение на счетах учета оборудования к установке и вложений во внеоборотные активы, в том числе принятые к учету в качестве основных средств, не требующих монтажа).

3.3.2. Вычеты сумм НДС, предъявленного лизингодателем по лизинговым платежам, производятся по каждому лизинговому платежу при условии, что предмет лизинга предназначен для осуществления операций, признаваемых объектами налогообложения НДС. Налоговые вычеты производятся при наличии счета-фактуры лизингодателя и первичных документов, подтверждающих получение предмета лизинга, независимо от того, на чьем балансе числится имущество, полученное в лизинг.

3.3.3. Суммы НДС, предъявленные при приобретении товаров, работ, услуг для выполнения работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации, техническому перевооружению основных средств, а также суммы налога, предъявленные налогоплательщику при проведении капитального строительства, сборке (монтаже) основных средств, принимаются к вычету после принятия на учет указанных товаров (работ, услуг) при наличии соответствующих первичных документов.

4. УЧЕТ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

4.1. Налог на прибыль

4.1.1. Под нематериальными активами (НМА), как частью амортизируемого имущества в целях налогового учета признаются приобретенные и (или) созданные АО «Бизнес Недвижимость» результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд организации в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

4.1.2. Первоначальная стоимость амортизируемых нематериальных активов определяется, как сумма расходов на их приобретение (создание) и доведение их до состояния, в котором они пригодны для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов, кроме случаев, предусмотренных НК РФ.

4.1.3. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией, определяется, как сумма фактических расходов на их создание, изготовление (в том числе материальных расходов, расходов на оплату труда, расходов на услуги сторонних организаций, патентные пошлины, связанные с получением патентов, свидетельств), за исключением сумм налогов, учитываемых в составе расходов в соответствии с НК РФ.

4.1.4. Стоимость безвозмездно полученных, либо выявленных в результате инвентаризации НМА

определяется в порядке, аналогичном установленному настоящей Учетной политикой для случаев определения первоначальной стоимости ОС, полученных безвозмездно, либо выявленных в результате инвентаризации. При этом расходы в виде амортизационных отчислений по таким НМА не учитываются в целях налогообложения.

4.1.5. Расходы на приобретение исключительных прав на программы для ЭВМ, стоимостью менее 100 000 руб. (в отношении объектов, введенных в эксплуатацию с 01.01.2016) учитываются единовременно в качестве прочих расходов, связанных с производством и реализацией в периоде приобретения соответствующих исключительных прав.

4.1.6. НМА включаются в амортизационные группы исходя из срока их полезного использования.

Определение срока полезного использования объекта НМА производится исходя из срока действия патента, свидетельства и из других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя из полезного срока использования НМА, обусловленного соответствующими договорами. По НМА, по которым невозможно определить срок полезного использования, нормы амортизации устанавливаются в расчете на десять лет.

4.1.7. Для целей налогового учета амортизация НМА начисляется линейным методом.

4.1.8. Начисление амортизации по объектам НМА начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. При этом месяцем ввода в эксплуатацию объекта НМА признается месяц возникновения исключительных прав на данный объект НМА.

4.1.9. Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, когда произошло полное списание стоимости объекта НМА либо, когда данный объект выбыл из состава амортизируемого имущества АО «Бизнес-Недвижимость» по любым основаниям.

4.1.10. В целях налогообложения прибыли доходом / расходом от реализации НМА признается, соответственно, прибыль / убыток от реализации, определенный по каждому отдельному реализуемому объекту НМА в порядке, установленном ст. 323 и п. 3 ст. 268 НК РФ. Прибыль от реализации объекта НМА подлежит включению в состав налоговой базы в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата передачи исключительных прав на реализуемый объект НМА.

4.1.11. Убыток от реализации объекта НМА включается в состав прочих расходов равными долями в течение срока, определяемого как разница между сроком полезного использования такого объекта НМА и фактическим сроком его эксплуатации до момента реализации.

4.1.12. При реализации НМА лицам, которые в соответствии со ст. 105.1 НК РФ признаются взаимозависимыми, расчет прибыли / убытка от реализации объектов НМА определяются с учетом положений ст. 105.3 НК РФ.

4.1.13. Выбытие нематериальных активов, права на которые подлежат государственной регистрации.

Выбытие НМА, права на которые подлежат государственной регистрации, в случае их реализации осуществляется на основании акта приемки-передачи имущественных прав покупателю, составленного на дату государственной регистрации перехода права.

В случае если акт приемки–передачи имущественных прав покупателю составляется до даты государственной регистрации перехода права к покупателю, то начисление амортизации по такому объекту НМА прекращается в месяце, следующем за месяцем составления акта приемки–передачи данного объекта НМА.

4.1.14. Безвозмездная передача НМА не признается реализацией для целей исчисления налога на прибыль. Доходы и расходы по таким операциям определяются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

4.1.15. Расходы, связанные с выбытием НМА, передаваемых в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, паевой фонд, не учитываются в целях налогообложения прибыли, а учитываются при определении стоимости осуществляемых финансовых вложений.

4.1.16. Расходы на списание НМА, включая суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации, выводимых из эксплуатации по основаниям, не связанным с реализацией таких объектов, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

4.2. Налог на добавленную стоимость

4.2.1. Операции по реализации НМА (за исключением ПМА в виде исключительных прав, указанных в пп. 26 п. 1 ст. 149 НК РФ), признаются объектом налогообложения НДС. Результаты осуществления таких операций учитываются при формировании налоговой базы по НДС.

4.2.2. Операции по безвозмездной передаче НМА, являющихся имущественными правами, не признаются в качестве объекта налогообложения НДС.

5. УЧЕТ НЕЗАВЕРШЕННЫХ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

5.1. Налог на прибыль организаций

5.1.1. Расходы на ликвидацию объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен (расходы на демонтаж, разборку, вывоз разобранного имущества и другие аналогичные работы), а также расходы в виде стоимости таких ликвидируемых объектов/имущества, определенной по данным налогового учета, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

5.1.2. Разукомплектация оборудования, не принятого к учету в качестве амортизируемого имущества, и использование его в дальнейшем в качестве отдельных запчастей расценивается как приобретение запасных частей (материалов). При этом оценка указанных запчастей производится исходя из учетной стоимости оборудования, а так же стоимости работ по его разборке в части прямых затрат (сумм заработной платы работников, осуществлявших разборку оборудования, и сумм начисленных взносов на обязательное социальное страхование (с учетом взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний) за минусом стоимости полученных отходов, оцениваемых в зависимости от их использования:

- по цене возможного использования (по пониженной цене исходного материального ресурса, если эти отходы могут быть использованы для производства, но с повышенными расходами),
- по цене возможной реализации.

5.2. Налог на добавленную стоимость

5.2.1. В случаях ликвидации объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен, суммы НДС, предъявленные поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав, использованных при создании ликвидируемых объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен, принятые к вычету в соответствии с НК РФ и настоящей Учетной политикой, не подлежат восстановлению.

6. УЧЕТ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ

6.1.1. В налоговом учете применяется порядок учета материально-производственных запасов, установленный Учетной политикой для целей бухгалтерского учета, соответственно, налоговая база формируется с учетом особенностей, приведенных в Учетной политике для целей бухгалтерского учета.

6.1.2. При этом стоимость инструмента, инвентаря и другого имущества, не являющегося амортизируемым (пп. 3 п. 1 ст. 254 НК РФ), включается в состав материальных расходов по мере ввода в эксплуатацию.

6.1.3. НМА, стоимость которых не превышает 100 000 руб., не признаются амортизируемым имуществом. Их стоимость в полной сумме включается в состав прочих расходов.

6.1.4. Расходы в виде стоимости материально-производственных запасов, которые в соответствии с настоящей Учетной политикой в налоговом учете не признаются в качестве расходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль, отражаются в качестве расходов в бухгалтерском учете на затратных счетах, имеющих признак «Не учитываемые расходы».

6.1.5. Стоимость материально-производственных запасов, прочего имущества в виде излишков, выявленных в ходе инвентаризации, и (или) имущества, полученного при демонтаже или разборке ОС, а также при ремонте, модернизации, реконструкции, техническом перевооружении, частичной ликвидации ОС, по мере использования такого имущества для

целей производства и реализации товаров/работ/услуг включается в состав расходов, учитываемых в целях налогообложения, в размере, учтенном в целях налогообложения в составе доходов и в порядке, предусмотренном п. 8.1.4.2 настоящей Учетной политики.

7. УЧЕТ РАСХОДОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К НЕСКОЛЬКИМ ПЕРИОДАМ

7.1. Расходы, относящиеся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, признаются в налоговом учете в соответствии с принципом равномерности признания доходов и расходов. Срок, к которому относятся такие расходы, определяется исходя из условий сделок и документов, экспертного заключения технических специалистов.

7.2. В отношении расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, подлежит применению следующий порядок признания для целей налогообложения прибыли:

Описание расходов	Признание в НУ
Расходы в виде взносов на страхование имущества и работников, уплачиваемые в рамках договоров страхования, заключенных на срок менее года.	В соответствии условиями договора. Данные расходы учитываются в целях налогообложения прибыли при условии в части добровольного страхования работников - наличие таких расходов в перечне, установленном ст. 255 НК РФ, периода, на который заключен договор со страховой компанией, в рамках которого осуществляется страхование работника, а т.ж. нормы, установленной пп. 48.2 п. 1 ст. 264 НК РФ, в части имущественного страхования - наличие таких расходов в перечне, установленном ст. 263 НК РФ.
Расходы, связанные с приобретением прав пользования результатами интеллектуальной деятельности, в том числе единовременные расходы в виде платежей за использование товарного знака при заключении лицензионного договора.	Единовременно - в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляется лицензия. В течение срока, на который предоставляются права - в случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия.
Расходы в виде стоимости лицензий на видео-аудиопродукцию - периодические, на условиях как исключительного права пользования (исключительной лицензии), так и неисключительного права пользования.	Единовременно - в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляется лицензия. В течение срока, на который предоставляются права - в случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия.
Дисконт по облигациям. Расходы в виде начисленного дисконта по облигациям, размещенным с дисконтом.	Равномерно в течение срока действия договора по состоянию на последнее число каждого месяца/дату прекращения договора в порядке, установленной ст. 269 НК РФ (ст. 269, пп.2 п.1 ст. 265, п. 8 ст. 272 НК РФ) с учетом п. 13.1 настоящей Учетной политики.
Расходы на приобретение или разработку программных продуктов, неисключительных прав в виде платы за лицензии на ПО, электронных ключей для доступа и т.п.	Единовременно - в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляется лицензия. В соответствии с условиями договора - случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия. В случае пролонгации срока действия лицензии связанные с этим расходы в виде единовременного лицензионного платежа учитываются равномерно в течение дополнительного срока действия договора.
Расходы, связанные с обслуживанием ПО; Прочие расходы, в том числе расходы на НИОКР.	Единовременно (в части расходов на НИОКР – с учетом положений раздела 7 настоящей Учетной политики).
Расходы на приобретение видео-аудиороликов в рамках пополнения Контента.	Единовременно - в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляется лицензия. В течение срока, на который предоставляются права – в случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия.
Прочие расходы, в том числе расходы на контент для предоставления услуг.	В части расходов в виде стоимости приобретаемых услуг: единовременно (в размере стоимости, указанной в Акте сдачи-приемки услуг) в периоде их фактического осуществления (в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата подписания Акта сдачи-приемки услуг). Выплаты, осуществляемые в адрес исполнителя в части превышения стоимости оказанных услуг, признаются авансом. В части расходов на контент - в порядке, установленном настоящей Учетной политикой для расходов в виде стоимости лицензий/неисключительных прав (в зависимости от того, к какой категории относятся приобретаемый контент исходя из условий заключаемых договоров).

Описание расходов	Признание в НУ
Расходы, связанные с оформлением, переоформлением договора аренды земельных участков (помещений), в том числе госпошлины за гос. регистрацию права, работы по землеустройству и т.д.	Единовременно в отношении следующих расходов: - расходы, связанные с оформлением, переоформлением договора аренды земельных участков (помещений) - консультационные расходы; - расходы, связанные с оформлением, переоформлением договора аренды земельных участков (помещений), в части государственной пошлины за гос. регистрацию права - государственная пошлина. Включаются в первоначальную стоимость амортизируемого имущества расходы в виде стоимости: - работ по землеустройству; - подготовительных работ к капитальному строительству.
Единовременные периодические расходы по оплате банку за обслуживание расчетного счета	Единовременно.
Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств по кредитам и займам (консультационные услуги, аудиторские заключения, вознаграждение за поручительство и т.д.).	Единовременно.
Расходы, связанные с оказанием сервисного, гарантийного обслуживания приобретенных товаров, возникшие до непосредственного оказания услуг, если они выделены отдельной суммой по условиям сделки.	Единовременно (в размере стоимости, указанной в Акте сдачи-приемки услуг) в периоде их фактического осуществления (в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата подписания Акта сдачи-приемки услуг) Выплаты, осуществляемые в адрес исполнителя в части превышения стоимости оказанных услуг, признаются авансом.
Расходы в виде взносов на страхование имущества и работников, уплачиваемых в рамках договоров страхования, заключенных на срок не менее года.	В части добровольного страхования работников налоговый учет таких расходов должен осуществляться в порядке, установленном п.п. 10.1.7.5 и 10.1.7.6 настоящей Учетной политики. В части имущественного страхования налоговый учет таких расходов должен осуществляться в порядке, установленном ст. 263 и п.6 ст.272 НК.
Расходы, связанные с получением права ограниченного пользования (сервитут), в т.ч. расходы по созданию охранной зоны.	Единовременно в периоде, на который приходится дата государственной регистрации права.

7.3. При отсутствии принципа жесткой технологической связи приобретаемого программного обеспечения и оборудования, на котором такое программное обеспечение может быть использовано, то есть в случае, если приобретаемое программное обеспечение (неисключительные права на программное обеспечение) может быть использовано на различном оборудовании, либо оборудование, приобретаемое совместно с программным обеспечением, может функционировать на ином программном обеспечении, либо программное обеспечение согласно условиям лицензионного соглашения на его приобретение может использоваться вне приобретенного оборудования, стоимость такого программного обеспечения учитывается в составе прочих расходов Общества, связанных с производством и реализацией в порядке, установленном разделом 7 настоящей Учетной политики.

7.4. В случаях, если в течение налогового периода осуществляются операции, предполагающие возникновение расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, порядок признания которых для целей налогообложения прибыли не определен настоящей Учетной политикой, информация о порядке налогового учета таких расходов (в разрезе субсчетов бухгалтерского учета в группировке однотипных хозяйственных операций), согласованная с руководителем Общества и методологом ЕЦО , оформляется в виде сводной таблицы (Приложение 2 к настоящей Политике).

8. УЧЕТ ДОХОДОВ

8.1. Налог на прибыль

8.1.1 Классификация доходов

Для целей налогового учета доходы Общества определяются в порядке, установленном статьями 248 – 251 НК РФ и подразделяются на доходы от реализации, внереализационные доходы и доходы, не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

К доходам от реализации относятся доходы от видов деятельности, осуществляемых Обществом, а также доходы от реализации основных средств, нематериальных активов, ценных бумаг, иного имущества и имущественных прав. Прочие виды доходов признаются внереализационными доходами.

8.1.2. Признание доходов

Для целей налогообложения прибыли доходы признаются по методу начисления в порядке, установленном статьей 271 НК. Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и имущественных прав.

8.1.3. Доходы от реализации

8.1.3.1. Общие вопросы определения сумм доходов от реализации

Поскольку доходы от реализации признаются в по правилам бухгалтерского учета также по методу начисления, то данные о доходах от реализации, отраженные на счетах бухгалтерского учета, соответствуют требованиям статьи 271 НК РФ, за исключением доходов, которые:

- в бухгалтерском учете учитываются/признаются в качестве отложенных, а в налоговом учете – в момент наступления даты реализации товаров, работ, услуг и (или) имущественных прав;
- не признаются в бухгалтерском учете, но подлежат признанию в качестве доходов в налоговом учете.

Иные доходы (не относящиеся к предыдущим абзацам), не признаваемые в качестве таковых согласно принципам бухгалтерского учета, но подлежащие признанию в качестве доходов в налоговом учете в связи с осуществлением сделок с взаимозависимыми лицами и (или) иными лицами, сделки с которыми признаются контролируемыми, отражаются в налоговом учете на основе информации, предусмотренной законодательством о трансфертном ценообразовании.

Таким образом, при расчете налога на прибыль данные о доходах от реализации извлекаются с субсчетов счета 90 «Продажи», а также с субсчетов счета 91 «Прочие доходы и расходы» в части доходов, признаваемых в качестве доходов от реализации в соответствии с главой 25 НК.

8.1.3.2. Особенности налогового учета доходов от реализации.

Доходы от реализации признаются в порядке, установленном статьей 271 НК РФ. Перечень доходов, а также особенности их учета для целей налогового учета определяются внутренними регламентирующими документами Общества.

В частности, к таким доходам можно отнести:

8.1.3.3. Доходы от оказания услуг по сдаче имущества в аренду. Доходы от предоставления в аренду имущества признаются на последнее число отчетного месяца в размере,

определяемом исходя из условий заключенных договоров с учетом скидок (надбавок), применяемых в соответствии с внутренними локальными нормативными актами.

8.1.3.4. При осуществлении посреднических операций, в которых Общество является принципалом (комитентом) датой получения дохода от реализации признается дата реализации принадлежащего комитенту (принципалу) имущества (имущественных прав), указанная в извещении комиссионера (агента) о реализации и (или) в отчете комиссионера (агента).

8.1.3.5. Доходы от посреднической деятельности. При осуществлении посреднических операций, в которых Общество выступает агентом (комиссионером), доходы от реализации посреднических услуг признаются на дату подписания принципалом (комитентом) акта приемки-передачи оказанных услуг.

8.1.3.6. При возврате покупателем проданного товара, когда в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации существует обязанность принять от покупателя ранее проданный ему товар (в том числе в течение действия гарантийного срока), в налоговом учете отражается уменьшение доходов от реализации такого товара.

8.1.3.7. Доходы по строительно-монтажной деятельности. Доходы по строительно-монтажной деятельности определяются в отношении каждого отдельного заказа на осуществление строительно-монтажных работ. Доходы признаются в момент принятия заказчиками результатов выполненных работ на дату подписания актов приемки-передачи строительно-монтажных работ. Оформление передачи результатов выполненных работ производится с использованием формы КС-2.

8.1.3.8. Доходы от торговой деятельности. Моментом признания доходов от торговой деятельности является момент перехода права собственности на реализуемые товары, определяемый в соответствии с условиями заключенных договоров.

8.1.3.9. Доходы от реализации имущества, переход права собственности на которые требует государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, признаются на дату передачи покупателю соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу о передаче такого имущества.

8.1.3.10. Доходы от выполнения (оказания) прочих работ (услуг). При реализации прочих работ (услуг), в отношении которых настоящей Учетной политикой или внутренними документами Общества, специально не установлен порядок признания для целей налогообложения прибыли, доходы от реализации таких работ (услуг) признаются на дату подписания акта приемки-передачи выполненных работ (оказанных услуг).

8.1.3.11. Общество применяет положения п. 2 ст. 271 НК в части равномерного признания доходов по операциям, потенциально предполагающим осуществление расходов в течение одного или нескольких отчетных (налоговых) периодов, следующих за отчетным (налоговым) периодом, в котором исходя из особенностей заключенных сделок возникают соответствующие требования по оплате стоимости оказанных услуг (выполненных работ). В указанных случаях суммы дохода признаются ежемесячно по состоянию на последнее число каждого месяца. При этом под периодом, в течение которого осуществляется равномерное признание указанного дохода, принимается период, в течение которого исходя из условий сделок предполагается осуществление расходов, прямо или косвенно связанных с получением соответствующего дохода.

8.1.4. Внереализационные доходы

8.1.4.1. Общие вопросы признания внереализационных доходов

Внереализационные доходы признаются по методу начисления в соответствии с порядком, установленным статьей 271 НК. В тех случаях, когда порядок признания отдельных видов внереализационных доходов в соответствии с правилами бухгалтерского учета соответствует порядку, установленному статьей 271 НК, данные бухгалтерского учета на субсчетах счета 91 «Прочие доходы» используются без дополнительной обработки при определении налоговой базы по налогу на прибыль. В случаях, когда порядок признания доходов по правилам бухгалтерского учета отличен от порядка, установленного НК, при расчете налоговой базы используются данные налоговых регистров.

8.1.4.2. Особенности налогового учета внереализационных доходов

Внереализационные доходы признаются в порядке, установленном статьей 271 НК. Внереализационные доходы, не поименованные в указанной статье НК, признаются с учетом следующих особенностей:

- доходы в виде процентов (дисконта) по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги), срок действия которых приходится более чем на один отчетный период, признаются полученными и включаются в состав доходов на конец каждого месяца соответствующего отчетного периода, либо на дату прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) в случае прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) до истечения календарного месяца, на который приходится дата прекращения действия такого договора (погашения долгового обязательства); в случае, если договором займа или иным аналогичным договором (включая долговые обязательства, оформленные ценными бумагами) предусмотрено, что исполнение обязательства по такому договору зависит от стоимости (или иного значения) базового актива с начислением в период действия договора фиксированной процентной ставки, доходы, начисленные исходя из этой фиксированной ставки, признаются на последнее число каждого месяца соответствующего отчетного (налогового) периода, а доходы, фактически полученные исходя из сложившейся стоимости (или иного значения) базового актива, признаются на дату исполнения обязательства по этому договору;

- доходы в виде лицензионных платежей за пользование объектами интеллектуальной собственности признаются полученными и включаются в состав доходов на дату осуществления расчетов в соответствии с условиями заключенных договоров либо в последний день отчетного (налогового периода);

- доходы в виде штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных или долговых обязательств, а также в виде сумм возмещения убытков (ущерба) признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания задолженности должником либо дата вступления в законную силу решения суда;

- доходы в виде дивидендов от долевого участия в деятельности других организаций признаются полученными и включаются в состав доходов на дату фактического поступления денежных средств;

- доходы в виде сумм кредиторской задолженности, подлежащей списанию в связи с истечением срока исковой давности, а также по иным основаниям признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат

- дата истечения срока исковой давности или дата наступления иных событий, служащих основанием для прекращения учета такой задолженности;

- доходы в виде страхового возмещения по договорам страхования признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания должником убытков (ущерба) либо дата вступления в законную силу решения суда; при этом сумма страхового возмещения, выплачиваемая в пользу страхователя в связи с утратой/гибелью застрахованного имущества, право собственности на которое передается страховщику (в соответствии с п. 5 ст. 10 Закона РФ № 4015-1 от 27.11.1992 г. «Об организации страхового дела в Российской Федерации»), в целях налогообложения прибыли признается внереализационным доходом в части, превышающей доход от реализации такого имущества, определяемый в соответствии с настоящей Учетной политикой;

- доходы в виде стоимости излишков товарно-материальных ценностей и (или) прочего имущества, выявленных в результате инвентаризации, признаются на дату утверждения Руководителем Общества (уполномоченным лицом) результатов проведенной инвентаризации; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК;

- доходы в виде стоимости имущества, полученного при демонтаже или разборке выводимых из эксплуатации основных средств, а также при ремонте основных средств признаются на дату принятия к учету полученного имущества; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК;

- доходы в виде стоимости иного имущества, полученного безвозмездно, признаются на дату принятия к учету полученного имущества: величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК.

8.1.4.3. Данные о доходах в виде прибылей прошлых лет, выявленных в отчетном году, не подлежащих отражению согласно правилам бухгалтерского учета, в качестве внереализационных доходов, аккумулируются в Регистре «Внереализационные доходы» и учитываются в целях налогообложения в порядке, установленном настоящей Учетной политикой в зависимости от вида полученного дохода.

8.1.4.4. Доходы, выявленные в текущем налоговом периоде, относящиеся к прошлым налоговым периодам, признаются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном разделом 17 настоящей Учетной политики для случаев выявления в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы прошлых налоговых периодов.

Налог на добавленную стоимость

8.1.5 Операции по реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, указанные в п. 1 ст. 146 НК, признаются объектом налогообложения по НДС и облагаются данным налогом в порядке, предусмотренном Главой 21 НК.

8.1.6. При определении налоговой базы по НДС не учитываются результаты операций, которые в соответствии со ст. 149 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения), а также операции, которые в соответствии с отдельными специальными нормами Главы 21, а также в соответствии со ст. 39 НК не признаются реализацией. В случае выявления ошибок, допущенных в процессе

определения стоимости переданных товаров, выполненных работ, оказанных услуг, приведших к определению стоимости в порядке, не соответствующем условиям заключенного договора, устранение таких ошибок изменяет величину налоговой базы по стоимости соответствующей операции.

8.1.7. Безвозмездная передача товаров, выполнение работ, оказание услуг признается реализацией товаров, работ, услуг для целей налогообложения НДС. При безвозмездной передаче для определения налога на добавленную стоимость налоговая база исчисляется на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг).

8.1.8. В целях определения налоговой базы стоимость безвозмездно переданных товаров (работ, услуг) исчисляется исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 105.3 НК. Аналогичным образом определяется стоимость реализуемых товаров (работ, услуг), не имеющих стоимостной оценки.

8.1.9. В соответствии с положениями настоящей Учетной политики, устанавливающими порядок исправления ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, при обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в текущем налоговом (отчетном) периоде перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения). При этом:

- В случаях достижения соглашения об изменении в сторону увеличения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в том числе из-за изменения цены (тарифа) и (или) увеличения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, результаты такого пересмотра учитываются при определении налоговой базы по НДС за налоговый период, в котором были составлены документы, являющиеся основанием для выставления корректировочных счетов-фактур в соответствии с п. 10 ст. 172 НК.

- В случаях достижения соглашения об изменении в сторону уменьшения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в том числе в случае уменьшения цен (тарифов) и (или) уменьшения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, налоговая база вследствие осуществления указанных операций пересмотру не подлежит. В данном случае разница между суммами налога, исчисленными исходя из стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав до и после такого уменьшения подлежит вычету в порядке, установленном настоящей Учетной политикой. Указанные вычеты применяются на основании корректировочных счетов-фактур при наличии договора, соглашения, иного первичного документа, подтверждающего согласие покупателя на изменение стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав.

8.1.10. При определении налоговой базы по операциям по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или условных денежных единицах, моментом определения которой является дата отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи

имущественных прав, стоимость отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, выраженная в иностранной валюте или условных денежных единицах в части, не оплаченной на момент отгрузки соответствующих товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

В целях определения налоговой базы, моментом определения которой является дата отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, суммы полученной предоплаты в счет соответствующей поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав принимаются:

- по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или условных денежных единицах - в размере фактически поступившей суммы в рублях;

- по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в иностранной валюте - по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

При этом налоговая база при реализации товаров (работ, услуг), предусмотренных п. 1 ст. 164 НК РФ, в случае расчетов по таким операциям в иностранной валюте, определяется в рублях по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг).

При последующей оплате товаров (работ, услуг), имущественных прав налоговая база не корректируется. Разницы в части налога, возникающие при получении последующей оплаты товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываются в составе внереализационных доходов/расходов в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

8.1.11. Доход в виде процента (дисконта) по векселям и облигациям, полученным в счет оплаты за реализованные товары (работы, услуги), включается в налоговую базу в части, превышающей размер процента, рассчитанного в соответствии со ставками рефинансирования ЦБ РФ. Сумма указанного дополнительного дохода определяется при его фактическом получении в виде денежных средств (других активов) при выбытии, погашении векселей и облигаций либо при получении купонного (процентного) дохода по указанным ценным бумагам.

8.1.12. При уступке первоначальным кредитором денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), или переходе указанного требования к другому лицу на основании закона, налоговая база определяется как сумма превышения суммы дохода, полученного при уступке права требования, над размером денежного требования, права по которому уступлены.

При уступке Обществом (новым кредитором) приобретенного денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), операции, по реализации которых подлежат налогообложению, налоговая база определяется как сумма превышения сумм дохода, полученного Обществом (новым кредитором) при последующей уступке требования или прекращении соответствующего обязательства, над суммой расходов на приобретение указанного требования.

8.1.13. Особенности определения налоговой ставки

8.1.13.1. При реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав, а также при передаче товаров (работ, услуг) на безвозмездной основе, налоговая ставка определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 164 НК.

8.1.13.2. При реализации товаров (работ, услуг) для официального пользования иностранными дипломатическими и приравненными к ним представительствами или административно-техническим персоналом этих представительств, включая проживающих вместе с ними членов их семей, применяется ставка 0 процентов в соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 164 НК. Данный порядок подлежит применению в отношении договоров, заключенных с указанными лицами до 01 октября 2009 г. В отношении операций по реализации товаров (работ, услуг), осуществляемых в рамках договоров с указанными лицами, заключенных, начиная с 01 октября 2009 г., подлежит применению налоговая ставка, определяемая в соответствии с пунктом 3 статьи 164 НК.

8.1.13.3. При реализации товаров (работ, услуг) для официального использования международными организациями и их представительствами, осуществляющими деятельность на территории РФ, включенными в перечень международных организаций, утвержденный федеральным органом исполнительной власти в сфере международных отношений совместно с Министерством финансов Российской Федерации, применяется ставка 0 процентов в соответствии с подпунктом 11 пункта 1 статьи 164 НК. Налоговая ставка 0 процентов в указанных случаях применяется на основании положений международных договоров РФ, предусматривающих освобождение от налога.

8.1.14. Суммы НДС, исчисленные по операциям, облагаемым НДС по ставке 0 процентов, в связи с непредставлением в течение срока, установленного статьей 165 НК, подтверждения обоснованности применения налоговой ставки 0 процентов, подлежат вычету в налоговом периоде, в котором такое подтверждение представлено.

8.1.15. Суммы НДС, исчисленные в связи с получением сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), подлежат вычету. Налоговый вычет по налогу на добавленную стоимость, исчисленному с сумм оплаты, частичной оплаты, полученной в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), применяется в налоговом периоде, на который приходится дата отгрузки товаров, выполнения работ, оказания услуг.

9. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ РАСХОДОВ

9.1. Налог на прибыль

9.1.1. Общие положения

Расходами в соответствии со статьей 252 НК РФ признаются все экономически обоснованные и документально подтвержденные затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода. Под документальным подтверждением понесенных расходов понимается оформление операций, связанных с возникновением (несением) расходов, первичными документами, составленными в соответствии с законодательством РФ, либо документами, оформленными в соответствии с обычаями делового оборота, применяемыми в иностранном государстве, на территории которого были произведены соответствующие расходы, или документами, косвенно подтверждающими произведенные расходы (в том числе таможенные декларации, приказы о командировке, проездные документы, отчеты о выполненной работе в соответствии с договором).

Расходы в целях налогообложения прибыли признаются по методу начисления в порядке, установленном статьей 272 НК. Поскольку в соответствии с правилами бухгалтерского учета расходы, связанные с производством и реализацией, признаются по методу начисления, то данные бухгалтерского учета используются без дополнительной обработки для налогового учета в тех случаях, когда порядок признания расходов в соответствии с правилами бухгалтерского учета соответствует порядку, установленному НК. Источником формирования данных о произведенных в периоде расходах в таких случаях являются данные бухгалтерского учета о расходах и затратах.

Расходы (не относящиеся к предыдущим абзацам), не признаваемые в качестве таковых согласно принципам бухгалтерского учета, но подлежащие признанию в качестве расходов в налоговом учете, и (или) расходы, признаваемые в качестве таковых в бухгалтерском учете, но не подлежащие признанию в качестве расходов в налоговом учете в связи с осуществлением сделок с взаимозависимыми лицами и (или) иными лицами, сделки с которыми признаются контролируемыми, отражаются в налоговом учете на основе информации, ежегодно представляемой Методологом ЕЦО по факту формирования документации, предусмотренной законодательством о трансфертном ценообразовании.

Осуществленные расходы, которые в соответствии с НК не подлежат принятию в качестве расходов в целях налогообложения прибыли, не учитываются при расчете налоговой базы по налогу на прибыль.

9.1.2. Классификация расходов

9.1.2.1. Расходы подразделяются на расходы, связанные с производством и реализацией, внереализационные расходы и расходы, не учитываемые в целях налогообложения. Расходы, связанные с производством и реализацией, осуществленные в течение месяца, подразделяются на прямые и косвенные в соответствии со статьей 318 НК РФ.

9.1.2.2. Прямые расходы, связанными с производством и реализацией, оказанием услуг, осуществлением работ, включают в себя:

- стоимость материалов, комплектующих и полуфабрикатов, используемых при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- амортизационные отчисления по амортизируемому имуществу, используемому при выполнении работ, оказании услуг;
- Расходы на оплату труда персонала (без расходов на страхование), участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, включая любые начисления работникам в денежной и (или) натуральной формах;
- расходы на обязательное пенсионное страхование, на обязательное медицинское страхование, на обязательное социальное страхование (все виды), начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда.

9.1.2.3. Данные о прямых расходах и затратах, осуществленных в течение периода (месяца), извлекаются с субсчетов счетов 20 и 44 (в части стоимости реализованных товаров) бухгалтерского учета, а также регистров налогового учета, и учитываются при расчете налоговой базы в соответствии со статьями 318, 319 и 320 НК РФ с учетом особенностей, предусмотренных настоящей Учетной политикой.

9.1.2.4. К косвенным расходам в разрезе видов деятельности АО «Бизнес–Недвижимость» относятся все остальные расходы отчетного (налогового) периода, которые подлежат списанию на счета 90.2 «Себестоимость», кроме не учитываемых в целях налогообложения, или учитываемых по определенным нормам и расчетам.

Косвенные расходы в полном размере уменьшают доходы от реализации соответствующего отчетного (налогового) периода.

9.1.3. Расходы, связанные с производством и реализацией

9.1.3.1. Прямые расходы, связанные с оказанием услуг по сдаче в аренду имущества.

В связи с тем, что услуги по сдаче в аренду имущества потребляются в момент оказания таких услуг, у АО «Бизнес–Недвижимость» не возникает незавершенного производства (далее – НЗП), определяемого в соответствии со статьей 319 НК РФ, в отношении деятельности по оказанию услуг по сдаче в аренду имущества. Ввиду отсутствия НЗП прямые расходы, связанные с оказанием услуг, не распределяются на остатки НЗП, а признаются в периоде их возникновения.

9.1.4. Учет расходов, связанных с СМР

Учет расходов по СМР ведется аналогично бухгалтерскому учету.

9.1.5. Особенности учёта отдельных видов расходов, связанных с производством и реализацией

9.1.5.1. Материальные расходы на приобретение работ/услуг.

В состав материальных расходов включаются расходы на приобретение:

- сырья и материалов;
- услуг производственного характера, выполняемых сторонними организациями.

Датой осуществления материальных расходов признается:

- дата передачи в производство сырья и материалов – в части сырья и материалов, приходящихся на произведенные товары (работы, услуги).
- дата перехода права собственности на реализованные товары;
- дата подписания акта приемки–передачи услуг (работ) – для услуг (работ) производственного характера.

Если из предоставленных первичных документов (акты приемки–передачи работ/оказанных услуг) следует, что расходы относятся к прошлым налоговым периодам (независимо от даты составления документа), то такие расходы признаются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном настоящей Учетной политикой для случаев выявления в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы прошлых налоговых периодов.

При списании материально–производственных запасов (МПЗ) в производство и ином выбытии их оценка производится компанией:

- при партионном учете – по себестоимости каждой выбывающей единицы в пределах партии;
- в остальных случаях – по средней себестоимости (скользящая оценка), сложившейся в целом по организации.

Порядок формирования себестоимости МПЗ, включаемых в материальные расходы, в бухгалтерском и налоговом учете одинаковый.

Расходы на приобретение инструментов, приспособлений, инвентаря, спецодежды стоимостью не более 100 000 руб., независимо от срока полезного использования учитываются в составе материальных расходов в полной сумме по мере ввода их в эксплуатацию. Спецодежда стоимостью более 100 000 руб. и имеющая нормативный срок службы более 12 месяцев в компании отсутствует.

Расходы на проведение модернизации оборудования, стоимость которого списана единовременно в состав материальных расходов при вводе в эксплуатацию, в налоговом учете подлежат единовременному включению в состав материальных расходов не зависимо от их суммы.

При передаче в производство МПЗ, полученных в результате демонтажа (ликвидации) основных средств или выявленных при инвентаризации, их стоимость, ранее включенная в состав внереализационных доходов, включается в состав материальных расходов единовременно в полном размере (абз. 2 п. 2 ст. 254 НК РФ).

9.1.5.2. Расходы в виде амортизации по объектам амортизируемого имущества.

К данным расходам относятся расходы в виде амортизации по объектам амортизируемого имущества, в том числе в виде амортизационных отчислений по затратам капитального характера, произведенным в отношении полученных в аренду (полученных в безвозмездное пользование) основных средств и не подлежащим возмещению арендодателем (ссудодателем), а также расходы АО «Бизнес–Недвижимость», выступающего в качестве арендодателя (ссудодателя), в виде амортизации неотделимых улучшений капитального характера, произведенных арендатором (ссудополучателем) в арендованное (полученное в безвозмездное пользование) имущество с согласия АО «Бизнес–Недвижимость», если стоимость произведенных улучшений подлежит возмещению арендатору (ссудополучателю).

Датой признания расходов в виде амортизационных отчислений является последний день текущего месяца отчетного (налогового) периода.

9.1.5.3. Расходы на аренду. Датой признания расходов по аренде имущества признается последний день текущего месяца отчетного (налогового) периода. Расходы признаются на основе договора аренды (субаренды), акта приема–передачи арендованного имущества. Наличие ежемесячных актов оказанных услуг для целей налогообложения прибыли (документального подтверждения расходов) не требуется за исключением случаев, когда стороны договора отдельно согласовали, что факт оказания услуг (аренды) подтверждается составлением периодического акта сдачи – приемки оказанных услуг.

9.1.5.4. Убытки от реализации амортизируемого имущества. Расчет суммы расходов текущего месяца по убыткам от реализации амортизируемого имущества осуществляется в порядке, установленном п. 3 ст. 268 НК РФ.

Нормируемые расходы. Расходы, вычет которых ограничен в соответствии со статьями 255 и 264 НК РФ, учитываются по РСБУ обособленно. Суммы расходов, не принимаемые для целей налогообложения (за исключением расходов на оплату суточных и расходов на нотариальные услуги), рассчитываются в регистрах налогового учета и учитываются (переносятся) на отдельных субсчетах бухгалтерского учета. Расходы на оплату суточных и расходы на нотариальные услуги в части, превышающей соответствующие нормативы, учитываются (отражаются) на отдельных субсчетах бухгалтерского учета непосредственно на этапе принятия к учету соответствующих расходов. Указанные суммы не учитываются при расчете налога на прибыль. Контроль за размером расходов осуществляется в отношении следующих видов расходов:

Расходы на добровольное медицинское страхование работников;

Отдельные виды расходов на рекламу;

Представительские расходы;

Расходы на оплату суточных (размер суточных определяется в соответствии с внутренними локальными актами АО «Бизнес–Недвижимость»);

Расходы на нотариальные услуги.

9.1.5.5. Расходы на обучение

Расходы на обучение по основным и дополнительным профессиональным образовательным программам, профессиональную подготовку и переподготовку работников признаются в составе прочих расходов, связанным с производством и реализацией, в случаях и в порядке, предусмотренных п. 3 ст. 264 НК РФ.

В том же порядке признаются расходы на обучение физических лиц – не работников, заключивших с компанией договора, предусматривающие обязанность физического лица, не позднее трех месяцев после окончания обучения (профессиональной подготовки и переподготовки), заключить с АО «Бизнес–Недвижимость» трудовой договор и отработать не менее одного года (пп.2 п.3 ст.264 НК РФ). В случае если трудовой договор в указанные сроки не будет заключен, или будет расторгнут досрочно, расходы на обучение в полной сумме подлежат включению в состав внереализационных доходов отчетного (налогового) периода, в котором истек срок заключения трудового договора (в котором досрочно прекратил действие трудовой договор).

В соответствии с п.3 ст. 1 закона от 03 июля 2016 года № 251–ФЗ подлежит включению в составе прочих расходов стоимость независимой оценки сотрудников на соответствие профессиональным стандартам.

9.1.5.6. Расходы, связанные с амортизационными начислениями, расходы, связанные с приобретением прав на использование программ для ЭВМ и баз данных по договорам с правообладателями (по лицензионным соглашениям), не являющиеся НМА, подлежат отражению в соответствии с положениями настоящей Учетной политики.

Расходы на ГСМ.

Горюче–смазочные материалы (сокращенно – ГСМ) - нефтепродукты, к которым относят различные виды горючего и смазки, в основном в применении к автомобильному транспорту: топливо (бензин, дизельное топливо, сжиженный нефтяной газ, сжатый природный газ), смазочные материалы (моторные, трансмиссионные и специальные масла, пластичные смазки), специальные жидкости (тормозные и охлаждающие).

Стоимость всего количества ГСМ, потраченного за месяц, включается в расходы на последнее число месяца (Письмо Минфина от 30.01.2013 N 03–03–06/2/12).

Унифицированные формы первичной учетной документации по учету работ в автомобильном транспорте утверждены Постановлением Госкомстата России от 28 ноября 1997 г. N 78 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работы строительных машин и механизмов, работ в автомобильном транспорте" (далее – Постановление N 78).

В частности, Постановлением N 78 утверждены следующие формы путевых листов:

– путевой лист легкового автомобиля (форма N 3);
– путевой лист специального автомобиля (форма N 3–спец.);
– путевой лист легкового такси (форма N 4);
– путевой лист грузового автомобиля (форма N N 4–С, 4–П);
– путевой лист автобуса (форма N 6);
– путевой лист автобуса необщего пользования (форма N 6 (спец)).

Обязательные реквизиты и порядок заполнения путевых листов утверждены Приказом Минтранса России от 18 сентября 2008 г. N 152 (далее – Приказ N 152). Путевой лист с заполненными обязательными реквизитами является одним из документов, подтверждающих расходы на приобретение горюче-смазочных материалов, о чем сказано в Письме Минфина России от 25 августа 2009 г. N 03-03-06/2/161.

В соответствии с п. 10 Приказа N 152 путевой лист оформляется на один день или срок, не превышающий одного месяца. Напомним, что Постановлением N 78 было установлено, что путевой лист действителен только на один день или смену и на более длительный срок он мог выдаваться только в случае командировки.

При определении обоснованности произведенных затрат на приобретение топлива для служебного автомобиля налогоплательщик вправе учитывать Методические рекомендации "Нормы расхода топлив и смазочных материалов на автомобильном транспорте", введенные в действие Распоряжением Минтранса от 14 марта 2008 г. N АМ-23-р.

Надбавки определены на основе значений среднемесячных, максимальных и минимальных температур воздуха, данных о средней продолжительности зимнего периода, обобщения опыта эксплуатации автомобильного транспорта в регионах – в соответствии с ГОСТ 16350-80 "Государственный стандарт Союза ССР. Климат СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей". В частности, для Москвы надбавка составляет 10 процентов.

Для легковых автомобилей нормативное значение расхода топлив рассчитывается по формуле:

$$Qн = 0,01 \times Hs \times S \times (1 + 0,01 \times D),$$

где Qн – нормативный расход топлив, л;

Hs – базовая норма расхода топлив на пробег автомобиля, л/100 км;

S – пробег автомобиля, км;

D – поправочный коэффициент (суммарная относительная надбавка или снижение) к норме, в %.

Расходы на приобретение ГСМ для собственных и арендованных автомобилей учитываются одинаково. Для учета стоимости ГСМ в налоговых расходах нужны документы, подтверждающие оба факта:

1) приобретение ГСМ. Перечень документов зависит от способа приобретения ГСМ:

Способ приобретения ГСМ	Документы, подтверждающие приобретение ГСМ
Наличный расчет	Чеки ККТ, авансовые отчеты водителей
Топливные карты	Отчет эмитента карты о количестве топлива, отпущенного за месяц

2) использование транспорта (далее – ТС) в служебных целях, а также расходование ГСМ. Здесь набор документов зависит от того, оснащено ли ТС электронной системой контроля (Письмо Минфина от 16.06.2011 N 03-03-06/1/354):

Наличие электронных систем контроля в ТС	Документы, подтверждающие	
	"служебный" пробег ТС	расходование ГСМ
Отсутствуют	Путевые листы, которые по вашему выбору можно составлять: – либо по унифицированной форме; – либо по форме, разработанной самостоятельно. Главное, чтобы в путевом листе были все	Бухгалтерская справка
Только система контроля расхода топлива		Распечатанные отчеты системы

	обязательные реквизиты, утвержденные Минтрансом	
Только система контроля пробега	Распечатанные отчеты системы, подписанные лицом, ответственным за эксплуатацию ТС	Бухгалтерская справка
Система контроля пробега и расхода топлива	Распечатанные отчеты системы, подписанные лицом, ответственным за эксплуатацию ТС	

9.1.6. Внереализационные расходы

9.1.6.1. Расходы по процентам.

Расходы по процентам учитываются в целях налогообложения прибыли в порядке, указанном в разделе «Учет кредитов и займов» настоящей Учетной политики.

9.1.6.2. Расходы в виде отрицательной курсовой разницы, возникающей от переоценки требований (обязательств), выраженных в иностранной валюте.

Выданные (полученные) авансы, выраженные в иностранной валюте, не подлежат переоценке.

9.1.6.3. Расходы в виде убытков прошлых лет, выявленных в отчетном году, не подлежащих отражению согласно правилам бухгалтерского учета, в качестве внереализационных расходов, систематизируются по признаку «Дата документа» и учитываются в целях налогообложения в порядке, установленном настоящей Учетной политикой в зависимости от вида расхода.

9.1.6.4. Убытки в виде сумм безнадежных долгов, возникших вне связи с реализацией товаров, выполнением работ или оказанием услуг, полученные АО «Бизнес–Недвижимость» в отчетном (налоговом) периоде, учитываются непосредственно в состав внереализационных расходов при расчете налоговой базы по налогу на прибыль за соответствующий отчетный (налоговый) период.

9.2. Налог на добавленную стоимость

9.2.3. При передаче АО «Бизнес–Недвижимость» товаров (выполнении работ, оказании услуг) для собственных нужд, расходы на которые не принимаются к вычету (в том числе через амортизационные отчисления) при исчислении налога на прибыль организаций, стоимость таких товаров (работ, услуг) включается в состав налоговой базы по НДС в размере, определяемом как стоимость соответствующих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен реализации идентичных (а при их отсутствии – однородных) товаров (аналогичных работ, услуг), действовавших в предыдущем налоговом периоде, а при их отсутствии – исходя из рыночных цен с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога (пп.2 п.1 ст.146, п.1 ст. 159 НК РФ).

9.2.4. При выполнении АО «Бизнес–Недвижимость» строительно–монтажных работ для собственного потребления в состав налоговой базы включается стоимость указанных работ, исчисленная исходя из всех фактических расходов АО «Бизнес–Недвижимость» на их выполнение (пп.3 п.1 ст. 146, п.2 ст. 159 НК РФ). При этом при применении данного пункта необходимо учесть, что если строительные работы осуществляются подрядной организацией на основе заключенных с АО «Бизнес–Недвижимость» договоров/контрактов, и, соответственно, созданное имущество подлежит приемке АО «Бизнес–Недвижимость» от подрядной организации и (или) подлежат приемке отдельные этапы выполненных работ, то расходы АО «Бизнес–Недвижимость», осуществленные по таким объектам, не образуют объект налогообложения по НДС в смысле, установленном пп. 3 п.1 ст. 146 НК РФ.

9.2.5. При приобретении услуг у иностранных лиц, не состоящих в российских налоговых органах в качестве налогоплательщиков, налоговая база определяется как полная стоимость таких услуг. НДС, подлежащий удержанию из доходов иностранного лица, рассчитывается по ставке 18/118 от стоимости услуг по договору. В случае указания в договоре цены без учета российских налогов и отдельно – НДС по российскому законодательству, налог подлежит удержанию из полной суммы договора, равной сумме величин цены без российского НДС и российского НДС.

9.2.6. При исполнении АО «Бизнес–Недвижимость» обязанностей налогового агента в порядке

статьи 161 НК РФ сумма налога, подлежащая перечислению в бюджет, исчисляется и удерживается с доходов лиц, поименованных в статье 161 НК РФ, в момент перечисления этим лицам денежных средств за приобретаемые товары, работы, услуги, а также в рамках исполнения обязанностей участвующего в расчетах комиссионера (агента) независимо от того, является ли такое перечисление оплатой, предоплатой (авансом, задатком), либо суммами, подлежащими перечислению в качестве участвующего в расчетах комиссионера (агента). В указанных случаях сумма НДС, подлежащая перечислению в бюджет, пересчитывается в рубли по курсу, установленному ЦБ РФ на дату перечисления доходов лицам, поименованным в статье 161 НК, из которых осуществляется удержание соответствующего НДС вне зависимости от того, является ли такое перечисление оплатой, предоплатой (авансом, задатком), либо суммами, подлежащими перечислению в качестве участвующего в расчетах комиссионера (агента).

При применении данного подпункта следует иметь в виду следующее: налог, уплаченный в соответствии с данным подпунктом, подлежит принятию к вычету в том налоговом периоде, в котором выполняются все условия, необходимые для принятия уплаченного налога к вычету, установленные НК РФ, а именно: существует документальное подтверждение, что налог был уплачен в бюджет и товары (работы, услуги), имущественные права были приняты АО «Бизнес–Недвижимость» к учету. Указанный НДС подлежит принятию к вычету в размере фактически уплаченного НДС, приходящегося на стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав, принятых АО «Бизнес–Недвижимость» к учету.

В случаях, когда в соответствии с пп. 2 и 3 ст. 161 НК РФ АО «Бизнес–Недвижимость» признается налоговым агентом, при приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав формируются соответствующие счета–фактуры с заполнением всех необходимых реквизитов, предусмотренных пп. 5 (5.1) и 6 ст. 169 НК РФ.

9.2.7. В случаях изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону уменьшения вследствие уменьшения цены (тарифа) и (или) количества (объема) приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав, суммы НДС, предъявленные продавцами таких товаров (работ, услуг), имущественных прав, подлежат восстановлению в части, определяемой, как разница между суммами НДС, исчисленными исходя из стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав до и после такого уменьшения. Восстановление производится в налоговом периоде, на который приходится наиболее ранняя из следующих дат:

- дата получения первичных документов на изменение в сторону уменьшения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), полученных имущественных прав;
- дата получения корректировочного счета–фактуры, выставленного продавцом при изменении стоимости в сторону уменьшения.

9.2.8. В случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону увеличения вследствие увеличения цен (тарифов) и (или) увеличения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав вычету подлежит разница между суммами НДС, исчисленными исходя из стоимости таких товаров (работ, услуг), имущественных прав до и после такого увеличения. Вычеты, указанные в настоящем пункте, применяются на основании корректировочных счетов–фактур при наличии договора, соглашения, иного первичного документа, подтверждающего согласие АО «Бизнес–Недвижимость» на указанное в настоящем пункте изменение стоимости. Сумма НДС принимается к вычету в налоговом периоде, на который приходится наиболее ранняя из следующих дат:

- дата получения первичных документов на изменение в сторону увеличения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), полученных имущественных прав;
- дата получения корректировочного счета–фактуры, выставленного продавцом при изменении стоимости в сторону увеличения.

9.2.9. При приобретении товаров (работ, услуг) за наличный расчет в организациях розничной торговли, когда в соответствующих документах (накладных, актах, квитанциях и т.п.) сумма НДС выделена отдельной строкой и от поставщика не получен соответствующий счет–фактура, выделенная поставщиком сумма НДС отражается на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» и к вычету не принимается до момента получения соответствующего счета–фактуры. В случае неполучения или невозможности получать от поставщика товаров (работ, услуг) счета–фактуры сумма НДС подлежит списанию на счет

91 «Прочие доходы и расходы» в состав внереализационных расходов. Решение о списании НДС на счет 91 «Прочие доходы и расходы» принимается по результатам инвентаризации сумм, учтенных по счету 19 «НДС по приобретенным ценностям».

Данный порядок не подлежит применению в отношении сумм НДС, уплаченных по расходам на командировки (расходам по проезду к месту служебной командировки и обратно, включая расходы на пользование в поездах постельными принадлежностями, а также расходам на наем жилого помещения) и представительским расходам, учитываемым в целях налогообложения прибыли. Указанные суммы НДС при отсутствии соответствующих счетов- фактур подлежат вычету на основании документов, подтверждающих уплату таких сумм налога, в том числе и в случаях, если в соответствующих документах, содержащих указание на наличие НДС в составе приведенных в них сумм, такой НДС отдельно не выделен.

9.2.10. В случае использования товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, как в деятельности, облагаемой налогом, так и в деятельности, не облагаемой налогом, предъявленные суммы НДС принимаются к вычету либо учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются в отношении операций, подлежащих налогообложению (не подлежащих налогообложению), с учетом положений п. 9.2 «Налог на добавленную стоимость» настоящей Учетной политики. Указанная пропорция рассчитывается один раз по итогам налогового периода, в котором, согласно законодательству, применяется налоговый вычет. Сумма налога, принятого к вычету (включенного в стоимость имущества), при изменении в следующих налоговых периодах указанной пропорции не корректируется.

9.2.11. Суммы НДС, предъявленные в налоговом периоде поставщиками товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, используемых для осуществления необлагаемых (освобождаемых от налогообложения) НДС операций, а также как облагаемых НДС, так и необлагаемых (освобождаемых от налогообложения) операций, подлежат вычету в полном объеме при условии, что в данном налоговом периоде доля расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению НДС, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав не превышает 5 процентов. В налоговых периодах, в которых указанная доля составляет более 5 процентов, суммы НДС, предъявленные в соответствующих налоговых периодах, подлежат принятию к вычету / включению в стоимость таких товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав.

9.2.12. Вычеты сумм налога, исчисленного по строительно–монтажным работам, выполненным собственными силами (хозяйственный способ) за соответствующий налоговый период, производятся на момент определения налоговой базы, установленный п. 10 ст. 167 НК РФ, то есть на последнее число соответствующего налогового периода.

9.2.13. Вычетам подлежат суммы НДС, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, приходящиеся на перечисленные суммы оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок таких товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи таких имущественных прав. Указанные вычеты производятся на основании счетов–фактур, выставленных продавцами при получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, документов, подтверждающих фактическое перечисление сумм таких сумм оплаты / частичной оплаты при наличии договора, предусматривающего перечисление указанных сумм.

9.2.14. Суммы налога, принятые к вычету по товарам (работам, услугам), в том числе по основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, а также принятые к вычету суммы налога, предъявленные АО «Бизнес–Недвижимость» при проведении подрядчиками капитального строительства объектов недвижимости (основных средств), при приобретении недвижимого имущества, начисленные АО «Бизнес–Недвижимость» при выполнении строительно- монтажных работ для собственного потребления, подлежат восстановлению в случаях, предусмотренных статьей 170 НК РФ, а также п. 6 ст. 171 НК РФ.

9.2.15. Восстановление сумм налога, если иное не предусмотрено иными положениями раздела 9.2 настоящей Учетной политики, производится в том налоговом периоде, в котором товары (работы, услуги), в том числе основные средства и нематериальные активы, и имущественные права, были переданы или начинают

использоваться для осуществления операций, указанных в п. 2 ст. 170 НК РФ с учетом положений п. 9.2.14 настоящей Учетной политики.

9.2.16. Суммы налога, принятые АО «Бизнес–Недвижимость» к вычету в отношении приобретенных или построенных объектов ОС (за исключением ОС, которые полностью самортизированы или с момента ввода которых в эксплуатацию у АО «Бизнес–Недвижимость» прошло не менее 15 лет), являющихся недвижимым имуществом, подлежат восстановлению в порядке, установленном ст. 171.1 НК РФ с учетом особенностей, указанных в настоящем пункте. Данный порядок восстановления применяется к суммам НДС, предъявленным АО «Бизнес–Недвижимость» (либо уплаченным или исчисленным АО «Бизнес–Недвижимость») и принятым к вычету при осуществлении следующих операций:

а) при проведении подрядчиками капитального строительства объектов недвижимости, учитываемых как объекты ОС;

б) при приобретении недвижимого имущества;

в) при приобретении товаров (работ, услуг) для выполнения строительно–монтажных работ;

г) при выполнении налогоплательщиком строительно–монтажных работ для собственного потребления.

При этом под операциями, приведенными в пп. в) и г) настоящего пункта понимаются операции, осуществляемые в процессе создания и (или) модернизации ОС, являющихся недвижимым имуществом.

Расчет доли, подлежащей применению в целях восстановления сумм НДС в соответствии со ст. 171.1 НК РФ, осуществляется в порядке, приведенном в п. 1.6.5 настоящей Учетной политики с применением показателей, сформированных за соответствующий календарный год. При этом сумма налога, подлежащая восстановлению, не включается в стоимость соответствующего имущества, а учитывается в составе прочих расходов в соответствии со статьей 264 НК РФ.

9.2.17. Суммы налога, принятые к вычету на основании п. 12 ст. 171 НК РФ в связи с перечислением сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, подлежат восстановлению в следующем порядке:

Восстановление производится в размере, ранее принятом к вычету, том налоговом периоде, в котором выполнены все необходимые условия для принятия к вычету сумм НДС, предъявленных в адрес АО «Бизнес Недвижимость» в связи с приобретением соответствующих товаров (работ, услуг), имущественных прав, либо в налоговом периоде, в котором произошло изменение условий либо расторжение соответствующего договора и возврат соответствующих сумм оплаты, частичной оплаты.

9.2.18. Суммы Входного НДС, предъявленные в течение налогового периода, в котором доля расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению НДС, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав не превышает 5 процентов, принятые к вычету в порядке, установленном настоящей Учетной политикой, не подлежат последующему восстановлению.

10. УЧЕТ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

10.1. Особенности налогового учета операций с ценными бумагами.

Прибыль (убыток) от операций реализации или иного выбытия ценных бумаг определяется как разница между доходами (выручкой) и расходами (ценой приобретения и затратами, связанными с приобретением и реализацией).

Доходы от операций по реализации или иного выбытия ценных бумаг (в том числе погашения или частичного погашения их номинальной стоимости) определяются исходя из цены реализации или иного выбытия ценной бумаги, а также суммы накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченной покупателем и суммы процентного (купонного) дохода, выплаченной эмитентом (векселедателем).

При этом в доход от реализации или иного выбытия ценных бумаг не включаются суммы процентного (купонного) дохода, ранее учтенные при налогообложении.

Доходы от операций по реализации или от иного выбытия ценных бумаг (в том числе от

погашения), цена которых выражена в иностранной валюте, определяются по официальному курсу Центрального банка Российской Федерации, действовавшему на дату перехода права собственности либо на дату фактического погашения или фактического получения налогоплательщиком сумм частичного погашения номинальной стоимости.

Расходы при реализации (или ином выбытии) ценных бумаг, определяются исходя из цены приобретения ценной бумаги (включая расходы на ее приобретение), затрат на ее реализацию, суммы накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченной продавцу ценной бумаги и.

В случаях, когда договором на приобретение ценных бумаг предусмотрены положения о применении сторонами такого договора условий об отложенном платеже в случаях реализации закрепленных в указанном договоре рисков, приводящих к освобождению Общества (покупатель) от обязанности по оплате части стоимости приобретаемых ценных бумаг в размере отложенного платежа/его части (реализованный отложенный платеж), цена приобретения ценных бумаг в целях определения расходов при их реализации подлежит уменьшению на величину такого реализованного отложенного платежа.

При этом в расход не включаются суммы накопленного процентного (купонного) дохода, ранее учтенные при налогообложении.

При определении расходов при реализации или ином выбытии (в том числе при погашении или частичном погашении номинальной стоимости) ценных бумаг, цена приобретения которых выражена в иностранной валюте (включая расходы на их приобретение), такая цена определяется по официальному курсу Центрального банка Российской Федерации, действовавшему на дату принятия указанной ценной бумаги к учету с учетом положений п.10 ст. 272 НК.

Текущая переоценка ценных бумаг, цена которых выражена в иностранной валюте, не производится.

Ценные бумаги также признаются реализованными (приобретенными) в случае прекращения обязательств налогоплательщика передать (принять) соответствующие ценные бумаги зачетом встречных однородных требований.

При реализации или ином выбытии ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, в рамках сделок как признаваемых контролируемыми согласно разделу V.1 НК, так и не признаваемых контролируемыми, их стоимость определяется по стоимости единицы учета ценных бумаг с учетом положений п.п. 9-14 ст. 280 НК.

Доходы (расходы) по операциям с обращающимися ценными бумагами учитываются в общей налоговой базе в общеустановленном порядке.При реализации или ином выбытии ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, в рамках сделок как признаваемых контролируемыми согласно разделу V. 1 НК, так и не признаваемых контролируемыми, их стоимость определяется по стоимости единицы учета ценных бумаг с учетом положений пп. 9–14 ст. 280 НК РФ.

Доходы (расходы) по операциям с обращающимися ценными бумагами учитываются в общей налоговой базе в общеустановленном порядке. При реализации или ином выбытии ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке, в рамках сделок как признаваемых контролируемыми согласно разделу V.1 НК РФ, так и не признаваемых контролируемыми, их стоимость определяется по стоимости единицы учета ценных бумаг с учетом положений пп. 16, 19 ст. 280 НК РФ. При этом в качестве расчетной цены ценной бумаги в части операций купли–продажи ценных бумаг, стороной по сделке в которых выступает лицо, признаваемое участником группы лиц в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006. № 135–ФЗ «О защите конкуренции», принимается цена ценной бумаги, рассчитанная по правилам, предусмотренным пп. 5 – 19 Порядка определения расчетной цены ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, в целях 25 Главы НК РФ, утвержденного Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам № 10–66/пз–н от 09.11.2010 (далее – Порядок).

Расчетная цена необращающихся ценных бумаг определяется на дату договора, устанавливающего все существенные условия передачи ценной бумаги.

По ценным бумагам, не обращающимся на организованном рынке ценных бумаг, фактическая цена сделки принимается для целей налогообложения, если эта цена находится в

интервале между минимальной и максимальной ценами, определенными исходя из расчетной цены ценной бумаги.

Минимальная цена ценной бумаги составляет 80 процентов от расчетной цены. Максимальная цена ценной бумаги составляет 120 процентов от расчетной цены.

В случае реализации (приобретения) ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, по цене ниже минимальной (выше максимальной) цены, при определении финансового результата для целей налогообложения принимается минимальная (максимальная) цена, определенная исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен.

АО «Бизнес–Недвижимость» определяет расчетную цену ценных бумаг, необращающихся на организованном рынке ценных бумаг, самостоятельно или с привлечением оценщика. При самостоятельном определении расчетной цены применяются способы, изложенные в п.6.1, 6–18 Порядка.

По ценным бумагам, обращающимся на организованном рынке ценных бумаг, фактическая цена сделки принимается для целей налогообложения, в случае если она находится между минимальной и максимальной ценами сделок (интервал цен) с указанной ценной бумагой, зарегистрированной организатором торговли на рынке ценных бумаг на дату совершения соответствующей сделки.

В случае реализации (приобретения) ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, по цене ниже минимальной (выше максимальной) цены сделок на организованном рынке ценных бумаг при определении финансового результата принимается минимальная (максимальная) цена сделки на организованном рынке ценных бумаг.

Налоговая база по операциям с необращающимися ценными бумагами и необращающимися финансовыми инструментами срочных сделок определяется совокупно в порядке, установленном ст. 304 НК РФ, и отдельно от общей налоговой базы.

Налоговый учет ценных бумаг ведется посредством применения учетной системы, используемой обществом.

11. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ РЕЗЕРВОВ

11.1. Создание оценочных резервов и оценочных обязательств, определяемых в соответствии с п. «Резервы, условные обязательства и условные активы» Учетной политики для целей бухгалтерского учета, для целей налогового учета не признается.

11.2. Резервы, предусмотренные отдельными положениями НК РФ (по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию (ст.267 НК РФ), Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств (ст.260 НК РФ), Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, Резерв на выплату ежегодного вознаграждения за выслугу лет (ст.324.1 НК РФ) и т.д.), Резерв по сомнительным долгам (ст. 266 НК РФ) для целей налогового учета не создаются.

12. УЧЕТ КРЕДИТОВ И ЗАЙМОВ

12.1. По долговым обязательствам любого вида, возникшим в результате сделок, не признаваемых контролируемыми в рамках раздела V.1 НК РФ, доходом (расходом) признаются проценты, исчисленные исходя из фактической ставки. По долговым обязательствам любого вида, возникшим в результате сделок, признаваемых в соответствии с НК РФ контролируемыми сделками, доходом (расходом) признается процент, исчисленный исходя из фактической ставки с учетом положений раздела V.1 НК РФ.

По долговому обязательству, возникшему в результате сделки, признаваемой контролируемой, одной из сторон которой является банк, процентный доход (расход) признается в рамках интервалов предельных значений процентных ставок, установленных пп. 1.2 ст. 269 НК РФ.

При этом в отношении долговых обязательств, по которым ставка является фиксированной и не изменяется в течение всего срока действия долгового обязательства, под ставкой рефинансирования ЦБ РФ понимается соответствующая ставка, действовавшая на дату привлечения денежных средств или иного имущества в виде долгового обязательства.

В отношении прочих долговых обязательств под ставкой рефинансирования ЦБ РФ понимается соответствующая ставка, действующая на дату признания доходов (расходов) в виде процентов в соответствии с главой 25 НК.

12.2. Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств, возникающих в связи с получением займов и кредитов, учитываются в порядке, установленном настоящей Учетной

политикой в отношении соответствующих видов расходов.

12.3. Расходы в виде процентов по долговым обязательствам, возникающим в рамках договоров, срок действия которых приходится более чем на один отчетный период, признаются осуществленными и включаются в состав расходов на конец каждого месяца соответствующего отчетного периода, либо на дату прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) в случае прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) до истечения календарного месяца, на который приходится дата прекращения действия такого договора (погашения долгового обязательства), с учетом особенностей, установленных настоящим разделом Учетной политики. В случае, если договором займа или иным аналогичным договором (включая долговые обязательства, оформленные ценными бумагами) предусмотрено, что исполнение обязательства по такому договору зависит от стоимости (или иного значения) базового актива с начислением в период действия договора фиксированной процентной ставки, расходы, начисленные исходя из этой фиксированной ставки, признаются на последнее число каждого месяца соответствующего отчетного (налогового) периода, а расходы, фактически понесенные исходя из сложившейся стоимости (или иного значения) базового актива, признаются на дату исполнения обязательства по этому договору.

13. УЧЕТ НЕДОСТАЧ И ПОТЕРЬ ОТ ПОРЧИ ЦЕННОСТЕЙ

13.1. Учет недостач и потерь от порчи материальных и иных ценностей ведется с использованием данных, отражаемых в бухгалтерском учете на счете 94 «Недостачи и потери от порчи ценностей».

13.2. Стоимость имущества (имущественных прав), подлежащая списанию в связи с недостачей вследствие кражи/хищения, учитывается в целях налогообложения прибыли в оценке, осуществленной по правилам бухгалтерского учета (за исключением имущества и имущественных прав, признаваемых амортизируемым имуществом в соответствии с настоящей Учетной политикой, стоимостью которых в указанных случаях признается остаточная стоимость соответствующего объекта амортизируемого имущества) в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится дата оформления уполномоченным органом государственной власти документа, подтверждающего факт отсутствия лиц, виновных в соответствующей недостаче. При отсутствии указанного документа стоимость имущества, подлежащая списанию в связи с недостачей в следствие кражи/хищения, не учитывается в качестве расходов в целях налогообложения прибыли.

В случае установления лица, виновного в недостаче/порче имущества, стоимость такого имущества в случае его списания учитывается в целях налогообложения в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится наиболее ранняя из дат – дата признания должником убытков (ущерба) либо дата вступления в законную силу решения суда.

Суммы, причитающиеся к получению от лиц, виновных в недостаче/порче имущества, в качестве возмещения убытков (ущерба), подлежат признанию в качестве внереализационных доходов.

13.3. В случаях выявления недостач и потерь материальных ценностей, возникших по прочим основаниям, стоимость имущества, подлежащего списанию, учитывается в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится дата списания соответствующего имущества.

13.4. В случаях, если в соответствии с Учетной политикой для целей бухгалтерского учета стоимость частично испорченных материальных ценностей подлежит переоценке с последующим отражением суммы определенных потерь в качестве расходов, величина таких расходов не учитывается в целях налогообложения прибыли. При этом при последующем использовании таких частично испорченных материальных ценностей их стоимость учитывается в целях налогообложения прибыли без учета переоценки в порядке, установленном соответствующими разделами настоящей Учетной политики.

13.5. Суммы НДС, предъявленные поставщиками имущества при его приобретении, принятые к вычету в соответствии с положениями настоящей Учетной политики, в случаях списания стоимости такого имущества в связи с выявлением недостач/потерь, предусмотренных настоящим разделом 14 «Учет недостач и потерь от порчи ценностей», восстановлению не подлежат.

14. УЧЕТ КУРСОВЫХ РАЗНИЦ

14.1. В целях налогообложения прибыли в качестве курсовой разницы АО «Бизнес–Недвижимость» признается разница, возникающая от переоценки имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований (обязательств), стоимость которых выражена в иностранной валюте, за исключением авансов, выданных (полученных) в том числе по валютным счетам в банках, проводимой в связи с изменением официального курса иностранной валюты к рублю РФ, установленного ЦБ РФ.

14.2. Отрицательной курсовой разницей в целях налогообложения прибыли АО «Бизнес–Недвижимость» признается курсовая разница, возникающая при уценке имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований, стоимость которых выражена в иностранной валюте, или при дооценке обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте обязательств.

14.3. Положительной курсовой разницей в целях налогообложения прибыли признается курсовая разница, возникающая при дооценке имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований, стоимость которых выражена в иностранной валюте, либо или при уценке обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

14.4. Положительные / отрицательные курсовые разницы в целях налогообложения прибыли отражаются в составе внереализационных доходов / расходов (соответственно) на дату прекращения соответствующих требований (обязательств), стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также на последнее число каждого календарного месяца.

14.5. Положения настоящего пункта применяются в случае, если дооценка или уценка, указанные в п.п. 14.2 и 14.3 производится в связи с изменением официального курса иностранной валюты к рублю, установленного ЦБ РФ, либо с изменением курса иностранной валюты (условных денежных единиц) к рублю, установленного законом или соглашением сторон, если выраженная в этой иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимость требований (обязательств), подлежащих оплате в рублях, определяется по курсу, установленному законом или соглашением сторон соответственно.

14.6. Разницы, образующиеся при осуществлении операций купли-продажи иностранной валюты вследствие отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса ЦБ РФ, установленного на дату перехода права собственности на реализуемую (приобретаемую) иностранную валюту, в целях налогообложения прибыли учитывается в качестве внереализационных доходов/расходов на дату перехода права собственности на реализуемую (приобретаемую) иностранную валюту.

15. ГОСПОШЛИНА

Государственная пошлина исчисляется и уплачивается на основании положений, установленных Главой 25.3 НК РФ.

16. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК

16.1. При обнаружении в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы по налогу на прибыль, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, подлежит применению следующий порядок перерасчета налоговой базы:

а) если результатом таких ошибок стало занижение налоговой базы и суммы налога в прошлых налоговых (отчетных) периодах, то перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения);

б) если такие ошибки (искажения) привели к излишней уплате налога за прошлые налоговые (отчетные) периоды, то перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за налоговый (отчетный) период, в котором выявлены ошибки (искажения).

Методологические принципы практического применения данной нормы в части налога на прибыль реализуются на основе обеспечения аналитического учета обнаруженных в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в разрезе доходов и расходов по отдельным налоговым периодам (годам).

Если сальдо выявленных ошибок (искажений) на конец налогового периода, в котором выявлены данные ошибки (искажения) по отдельным налоговым периодам, к которым относятся

выявленные ошибки (искажения), привели к недоплате налога в налоговых периодах, к которым относятся данные ошибки (искажения), то такие ошибки (искажения) не учитываются в текущем налоговом периоде, а подлежат корректировке налоговых обязательств за периоды, к которым относятся данные ошибки (искажения).

Если сальдо выявленных ошибок (искажений) на конец налогового периода, в котором выявлены данные ошибки (искажения) по отдельным налоговым периодам, к которым относятся выявленные ошибки (искажения), привели к переплате налога в налоговых периодах, к которым относятся данные ошибки (искажения), то такие ошибки (искажения) учитываются в текущем налоговом периоде.

В целях исполнения настоящего пункта Общество не учитывает ошибки (искажения), приведшие к излишней уплате налога за налоговые периоды, являющиеся более ранними по времени нежели три истекших налоговых периода, предшествующих налоговому периоду, в котором были выявлены указанные ошибки (искажения).

16.2. При обнаружении в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость и / или налогу на имущество организаций, относящихся к прошлым налоговым периодам, перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения).

16.3. В целях налогообложения налогом на имущество организаций объекты, принятые к бухгалтерскому учету в текущем отчетном (налоговом) периоде в качестве основных средств, фактический период ввода в эксплуатацию которых по правилам бухгалтерского учета относится к предыдущим отчетным (налоговым) периодам, пересмотр налоговой базы и формирование уточненных налоговых деклараций по налогу на имущество осуществляется за периоды, начиная с периода, в котором такие объекты были фактически введены в эксплуатацию, на основании данных, отраженных в бухгалтерской справке (дата фактического ввода в эксплуатацию, первоначальная стоимость ОС, величина начисленной амортизации).

17. ПЕРВИЧНЫЕ УЧЕТНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРАВИЛА ДОКУМЕНТООБОРОТА

17.1. **Налог на прибыль организаций**

В целях настоящей Учетной политики под первичными учетными документами понимаются первичные учетные документы, оформленные в соответствии с порядком, установленным Учетной политикой для целей бухгалтерского учета.

17.2. **Налог на добавленную стоимость**

17.2.1. Книга продаж и книга покупок, в том числе дополнительные листы к ним составляются в электронном виде. Книга продаж и книга покупок, в том числе дополнительные листы к ним, составленные в электронном виде, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица при их передаче в налоговый орган в случаях, предусмотренных НК.

17.2.2. По итогам каждого налогового периода составляется декларация по НДС на основании данных книг продаж и книг покупок, в том числе дополнительные листы к ним. Книга продаж и книга покупок, в том числе дополнительные листы к ним, составленные в электронном виде, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица при их передаче в налоговый орган в случаях, предусмотренных НК РФ.

17.2.3. Журналы учета полученных и выставленных счетов–фактур ведутся в случаях, установленных п. 3.1 ст. 169 НК РФ, в электронном виде в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством РФ. Журналы учета полученных и выставленных счетов–фактур, составленные в электронном виде, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица при их передаче в налоговый орган в случаях, предусмотренных НК РФ.

17.2.4. В книге продаж регистрируются составленные и (или) выставленные счета– фактуры (в том числе корректировочные) во всех случаях, когда возникает обязанность по исчислению НДС в соответствии с НК РФ.

При осуществлении операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) в соответствии со статьей 149 НК РФ, а также операций по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав лицам, не являющимся налогоплательщиками НДС, и налогоплательщикам, освобожденным от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой налога, по письменному согласию с соответствующими

покупателями/заказчиками, счета–фактуры не составляются.

Счета–фактуры нумеруются в порядке возрастания номеров начиная с начала календарного года.

17.2.5. При выявлении ошибок в счете–фактуре (в том числе корректировочном) после окончания налогового периода, в котором такой счет–фактура был зарегистрирован в книге продаж, оформляется дополнительный лист книги продаж за налоговый период, в котором был зарегистрирован этот счет–фактура. При заполнении дополнительного листа книги продаж производится запись по счету–фактуре до внесения в него исправлений, подлежащая аннулированию, и в следующей строке осуществляется регистрация счета–фактуры с внесенными в него исправлениями. При этом налоговый период, за который должен быть осуществлен перерасчет налоговой базы в связи с обнаружением обозначенных в настоящем пункте ошибок, определяется с учетом положений 8.2.6 настоящей Учетной политики. При выявлении ошибок в счете фактуре (в том числе корректировочном) до окончания налогового периода, в котором такой счет–фактура был зарегистрирован в книге продаж, аннулирование записей по ошибочному счету–фактуре осуществляется посредством отражения показателей ошибочного счета фактуры в книге продаж с отрицательным значением с одновременным (следующей строкой) включением в книгу продаж счета–фактуры с внесенными в него исправлениями.

17.2.6. При обнаружении в текущем налоговом периоде факта отсутствия регистрации счетов–фактур, в том числе корректировочных в сторону увеличения в книге продаж за истекший налоговый период, в котором данные счета–фактуры должны были быть зарегистрированы в книге продаж в соответствии с Правилами, установленными Правительством РФ, такие счета–фактуры регистрируются в дополнительном листе книги продаж, указанного налогового периода Корректировочные в сторону уменьшения регистрируются книге покупок текущего периода.

17.2.7. Полученный от поставщика счет–фактура (в том числе корректировочный), составленный с нарушениями требований НК, и (или) содержащий ошибки, не позволяющие идентифицировать продавца, покупателя товаров (работ, услуг), имущественных прав, наименование товаров (работ, услуг), имущественных прав, их стоимость, а также налоговую ставку и сумму налога, предъявленную покупателю, в книге покупок и Журнале учета полученных счетов–фактур не регистрируется.

17.2.8. При выявлении ошибок в счете–фактуре (в том числе корректировочном) поставщика, который уже был зарегистрирован в книге покупок за истекший налоговый период, оформляется дополнительный лист книги покупок за соответствующий налоговый период, в котором был зарегистрирован этот счет–фактура, что подтверждает его аннулирование. Исправленный счет–фактура (исправленный корректировочный счет–фактура) регистрируется в дополнительном листе книги покупок за налоговый период, в котором был зарегистрирован счет–фактура (корректировочный счет–фактура) до внесения в него исправлений.

При выявлении ошибок в счете фактуре (в том числе корректировочном) поставщика, который уже был зарегистрирован в книге покупок за текущий налоговый период, аннулирование записей по таким счетам фактурам и регистрация исправленных счетов–фактур (в том числе корректировочных) осуществляется в книге покупок за текущий налоговый период. При этом аннулирование записей счетов фактур осуществляется посредством отражения соответствующих показателей с отрицательным значением.

При получении от продавца счета фактуры (корректировочного счета–фактуры) в электронном виде с исправленными реквизитами до того, как был получен соответствующий счет–фактура (корректировочный счет–фактура) до внесения в него исправлений, такой исправленный счет–фактура (исправленный корректировочный счет–фактура) регистрируется в книге покупок. При этом соответствующий счет–фактура (корректировочный счет–фактура) до внесения в него исправлений в книге покупок не регистрируется.

17.2.9. В случае если счета–фактуры по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам поступают в налоговых периодах, следующих за периодом, в котором были приняты к учету эти товары (работы, услуги), указанные счета–фактуры регистрируются в книге покупок в том налоговом периоде, в котором фактически были получены соответствующие счета-фактуры. В случае если корректировочные счета–фактуры, выставленные продавцами в связи с пересмотром в сторону увеличения стоимости

приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав, поступают в налоговых периодах, следующих за периодом, в котором был осуществлен указанный пересмотр (результаты указанного пересмотра приняты к учету), указанные корректировочные счета–фактуры регистрируются в книге покупок в том налоговом периоде, в котором фактически были получены соответствующие корректировочные счета–фактуры. При применении положений настоящего пункта необходимо учитывать, что АО «Бизнес–Недвижимость» использует право, установленное п. 1.1 ст. 172 НК РФ в части принятия к вычету сумм НДС по счетам–фактурам, выставленным поставщиками в связи с приобретением товаров (работ, услуг), имущественных прав, полученным после завершения налогового периода, в котором эти товары (работы, услуги), имущественные права приняты на учет, но до установленного ст. 174 НК РФ срока представления налоговой декларации за указанный налоговый период.

Налоговые вычеты, предусмотренные п. 2 ст. 171 НК РФ, могут быть заявлены в налоговых периодах в пределах трех лет после принятия на учет приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав.

17.2.10. При выявлении в текущем налоговом периоде факта отсутствия регистрации в книге покупок счетов–фактур (в том числе корректировочных), полученных в истекших налоговых периодах, осуществляется их регистрация в книге покупок за налоговый период, в котором был установлен факт отсутствия регистрации таких счетов–фактур, с учетом особенностей, установленных 17.2.9 настоящей Учетной политики.

17.2.11. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав для осуществления операций, подлежащих налогообложению, счета–фактуры регистрируются в книге покупок с соответствующим применением вычета при условии принятия указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав к учету, при наличии счета–фактуры (либо иных документов в случаях, предусмотренных Главой 21 НК РФ) и первичных документов.

При перечислении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, счета–фактуры регистрируются в книге покупок при соблюдении условий, перечисленных в п. 9.2.12 настоящей Учетной политики.

17.2.12. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав, в отношении которых у АО «Бизнес–Недвижимость» имеется уверенность в том, что указанные товары (работы, услуги), имущественные права не будут использованы для осуществления операций, облагаемых НДС, полученные от поставщиков счета– фактуры по таким товарам (работам, услугам), имущественным правам в книгу покупок не вносятся. Указанный порядок не подлежит применению в случаях, если по результатам налогового периода, в котором поставщиками были предъявлены соответствующие суммы НДС, доля расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению НДС, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию не превышает 5 процентов. В данном случае счета–фактуры регистрируются в книге покупок в общем порядке.

17.2.13. В книге покупок подлежат регистрации только те счета–фактуры, которые относятся к товарам (работам, услугам), имущественным правам, приобретенным для использования в облагаемых налогом операциях. В случае если по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам от поставщика был получен один (общий) счет фактура, но при этом известно, что часть указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав не будет использована для облагаемых налогом операций, данный счет–фактура подлежит регистрации в книге покупок на сумму налога, рассчитанную в соответствии с указанной пропорцией (с учетом положений п. 9.2.9 и п. 16.2.12 настоящей Учетной политики).

17.2.14. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав, которые будут использованы как для облагаемых, так и для необлагаемых налогом (освобожденных от налогообложения) операций, счет–фактура поставщика регистрируется в книге покупок того налогового периода, в котором выполнены условия для применения налогового вычета. При этом графы книги покупок, отведенные для отражения стоимости покупок и предъявленного поставщиками налога, заполняются на основании данных Регистра «Распределение НДС, предъявленного продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав» (с учетом положений п. 8.2.9 настоящей Учетной политики).

17.2.15. Счета–фактуры на оказанные услуги (выполненные работы, отгруженные товары, переданные имущественные права) покупателям выставляются АО «Бизнес Недвижимость». Счетов–фактуры (в том числе корректировочные) имеют сквозную

нумерацию в порядке возрастания с начала года.

17.2.16. Пересмотр стоимости услуг, оказанных в рамках заключенных договоров, в случаях выявления ошибок, обусловленных применением расценок, отличных от установленных соответствующими договорами, а также искажением данных учетных систем об объёме потребленных услуг, не рассматривается в качестве основания для выставления корректировочных счетов–фактур. В указанных случаях вносятся исправления в счета–фактуры, выставленные за период, в котором были оказаны услуги, стоимость которых подлежит пересмотру по основаниям, указанным в настоящем пункте.

17.2.17. Учет выставленных счетов–фактур

17.2.17.1. Выставляемые счета–фактуры (в том числе корректировочные) подписываются Генеральным директором и Главным бухгалтером либо иными должностными лицами. Круг лиц, уполномоченных подписывать счета фактуры (в том числе корректировочные), определяется доверенностями или приказом АО «Бизнес–Недвижимость». Книга покупок, книга продаж, журналы учета полученных и выставленных счетов–фактур подписываются Генеральным директором АО «Бизнес Недвижимость» или иным должностным лицом, уполномоченным на это доверенностями или приказом АО «Бизнес–Недвижимость».

17.2.17.2. Счета–фактуры составляются одновременно с предъявлением покупателям (заказчикам) платежно–расчетных документов (счетов на оплату товаров (работ, услуг), имущественных прав, но не позднее пяти дней с момента отгрузки товаров, выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав). Выставление покупателям (заказчикам) корректировочных счетов фактур осуществляется не позднее пяти дней со дня составления документов, указанных в п. 10 ст. 172 НК РФ.

17.2.17.3. При получении оплаты, частичной оплаты в счёт предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав выставляются соответствующие счета–фактуры не позднее пяти дней, считая со дня получения сумм такой оплаты, частичной оплаты.

17.2.18. Учет полученных счетов–фактур

При получении счета–фактуры (в том числе корректировочного) от поставщика соответствующие должностные лица обязаны проверить документ на предмет соответствия требованиям, установленным статьей 169 НК РФ, а именно:

- полноту и правильность обязательных реквизитов счета–фактуры (п. 5, 5.1, 5.2 и 6 ст. 169 НК РФ);
- отсутствие расхождений с данными товаросопроводительных документов и (или) документов на перечисление предоплаты (частичной предоплаты);
- отсутствие выявляемых арифметических ошибок в расчете суммы налога.

В случае если полученный от поставщика счет–фактура (в том числе корректировочный) не соответствует требованиям НК РФ, необходимо истребовать от поставщика счет–фактуру (в том числе корректировочный), соответствующий указанным требованиям.

Полученные от поставщиков счета–фактуры подлежат регистрации в книге покупок и журнале учета полученных счетов–фактур в порядке, указанном в разделе 17.2 настоящей Учётной политики.

Суммы НДС принимаются к вычету по полученным от поставщиков УПД (универсальный передаточный документ) и подлежат регистрации в книге покупок и журнале учета полученных счетов–фактур в порядке, указанном в разделе 17.2 настоящей Учетной политики (Письмо ФНС России от 21.10.2013 № ММВ–20–3/96@).

Полученные от поставщиков корректировочные счета–фактуры подлежат регистрации в книге покупок и книге продаж в следующем порядке:

- в случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону уменьшения корректировочный счет– фактура регистрируется в книге продаж налогового периода, на который приходится наиболее ранняя из следующих дат: дата получения АО «Бизнес–Недвижимость» первичных документов на изменение в сторону уменьшения стоимости приобретенных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), полученных имущественных прав, либо дата получения АО «Бизнес–Недвижимость» корректировочного счета фактуры, выставленного продавцом при изменении в сторону уменьшения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ,

оказанных услуг), переданных имущественных прав;

- в случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону увеличения корректировочный счет– фактура регистрируется в книге покупок налогового периода, в котором такой корректировочный счет–фактура был получен от поставщика (с учётом положений п. 17.2.9 настоящей Учетной политики).

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В случае, если положения настоящей Учетной политики противоречат требованиям действующего законодательства в области налогового учета, в Учетную политику должны быть внесены изменения.

В любом случае, при противоречии положений Учетной политики законодательству в области налогового учёта, такие положения считаются недействительными и применению подлежат нормы законодательства Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2019 год, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, вместе с основными положениями учетной политики, самостоятельно определенной эмитентом на 2019 год

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
аудит-гарантия-м

ОГРН 1027739696698, ИНН 7703140420
Тел./Факс: (495) 510-26-11, E-mail: audit@agm.ru, Web: www agm ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам акционерного общества «Бизнес-Недвижимость»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Бизнес-Недвижимость» (ОГРН 1137746850977, 101000, г. Москва, пер. Милютинский, дом 13, стр. 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Бизнес-Недвижимость» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою

деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ЗАО «Аудит-Гарантия-М» М.А.Баринова

Аудиторская организация:
закрытое акционерное общество «Аудит-Гарантия-М»
ОГРН 1027739696698
123100, г. Москва, ул. Анны Северьяновой, дом 3, стр. 3
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»
ОРНЗ 12006055078

«30» марта 2020 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Акционерное общество "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД 2	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
101000, Москва г, Милютинский пер, д. № 13, стр. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ЗАО "Аудит-Гарантия-М"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7703140420
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739696698

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Нематериальные активы	1110	657	302	356
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.1	Основные средства	1150	979 609	1 037 111	1 463 020
	в том числе: Здания	1151	929 639	994 501	1 378 449
5.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	9 199 275	3 761 918	5 750 445
	в том числе: Здания	1161	8 964 175	3 642 876	5 422 042
6	Финансовые вложения	1170	34 613 342	31 985 640	28 748 625
6.1	в том числе: Инвестиции в дочерние общества	1171	24 430 231	28 947 579	27 060 218
6.2	Инвестиции в другие общества	1172	223 966	223 966	655 356
6.3	Паи	1173	2 814 095	2 814 095	1 000 000
6.4	Займы выданные	1174	7 145 050	-	33 048
	Отложенные налоговые активы	1180	44 007	33 621	48 195
7	Прочие внеоборотные активы	1190	1 009 594	815 300	127 971
	в том числе: Незавершенные капитальные вложения	1191	240 927	541 983	92 339
	Авансы оплаченные на незавершенные капитальные вложения	1192	310 981	267 196	33 440
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1193	454 308	-	-
	Итого по разделу I	1100	45 846 484	37 633 892	36 138 612
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				

М.А. Ефимова

8	Запасы	1210	89 348	365 989	208
	в том числе: Объекты основных средств, предназначенные для продажи	1211	51 332	341 163	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	377	5 602	-
9	Дебиторская задолженность	1230	955 597	755 970	585 344
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	1231	568 985	333 845	101 264
	Расчеты по авансам выданным	1232	123 482	71 320	53 677
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	263 130	350 805	430 403
10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 889 581	2 452 150	3 800 539
	в том числе: Займы выданные	1241	2 889 581	2 410 981	2 352 394
	Векселя	1242	-	-	14 690
	Права требования	1243	-	-	1 133 455
	Депозиты	1244	-	41 169	300 000
11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12 036	183 904	332 091
	в том числе: Депозиты	1251	-	152 000	273 000
	Расчетные счета	1252	12 036	17 362	46 488
12	Прочие оборотные активы	1260	72 317	59 480	11 557
	в том числе: НДС, оплаченный поставщику	1261	71 162	58 888	11 115
	Итого по разделу II	1200	4 019 256	3 823 095	4 729 739
	БАЛАНС	1600	**49 865 740**	**41 456 987**	**40 868 351**

М.А. Баринова

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	759	759	231
	в том числе: Увеличение уставного капитала до регистрации изменений учредительных документов	1311	-	-	528
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	1 838 462	2 852 022	4 288 621
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	34 790 304	34 790 304	34 790 304
	Резервный капитал	1360	8	8	8
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(14 266)	(937 177)	(3 675 161)
	Итого по разделу III	1300	36 615 267	36 705 916	35 404 531
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
14	Заемные средства	1410	1 450 000	350 000	-
	в том числе: Банковские кредиты	1411	1 450 000	350 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	148 876	14 498	14 725
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
17.1	Прочие обязательства	1450	10 225 255	2 754 900	4 051 927
	в том числе: Кредиторская задолженность	1453	10 225 255	2 754 900	4 051 927
	Итого по разделу IV	1400	11 824 131	3 119 398	4 066 652
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
14	Заемные средства	1510	504 664	75 235	-
	в том числе: Займы	1511	504 664	75 235	-
15	Кредиторская задолженность	1520	752 081	1 473 969	1 267 508
	в том числе: Расчеты по авансам полученным	1521	174 374	647 905	300 951
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	310 533	58 433	67 697
	Расчеты по налогам и сборам	1523	256 152	637 686	257 094
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1524	11 022	129 945	641 766
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
15	Оценочные обязательства	1540	169 597	82 469	129 660
	в том числе: Резерв ежегодных отпусков	1541	12 170	16 770	31 840
	Резерв на выплату премии	1542	140 667	65 699	95 958
	Резервы по предъявленным искам	1543	16 760	-	1 862
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 426 342	1 631 673	1 397 168
	БАЛАНС	1700	49 865 740	41 456 987	40 868 351

Руководитель _____ **Яковчик Юрий Викторович**
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

М.А. Безганова

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Акционерное общество "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД 2	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
18	Выручка	2110	4 704 678	4 573 689
	в том числе: доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости	2111	2 372 407	1 845 429
	доходы от продажи объектов недвижимости	2112	2 274 436	2 589 666
19	Себестоимость продаж	2120	(2 311 040)	(2 607 993)
	в том числе: расходы от сдачи в аренду объектов недвижимости	2121	(1 170 416)	(908 484)
	расходы от продажи объектов недвижимости	2122	(1 123 219)	(1 699 509)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 393 638	1 965 696
19	Коммерческие расходы	2210	(30 159)	(9 179)
19	Управленческие расходы	2220	(663 233)	(444 049)
	в том числе: Расходы на оплату труда	2221	(286 477)	(195 727)
	Налог на имущество	2222	(307 822)	(188 317)
			-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 700 246	1 512 468
	Доходы от участия в других организациях	2310	367 978	165 038
	Проценты к получению	2320	633 820	402 409
	Проценты к уплате	2330	(810 392)	(360 828)
20	Прочие доходы	2340	3 985 018	1 161 298
	в том числе: доходы по уступке права требования	2341	-	90 000
	превышение стоимости над учетной остаточной стоимостью ОС при принятии к учету инвестиционные паи ЗПИФА	2342	-	1 030 637
	восстановление резервов по оценочным обязательствам	2343	17 505	-
	доходы прошлых периодов	2344	7 079	-
	реализация ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ	2345	347 719	-
	реализация долей в уставных капиталах	2345	3 605 399	-
21	Прочие расходы	2350	(5 076 241)	(936 391)
	в том числе: безвозмездная передача	2351	(73)	(306 128)
	расходы прошлых периодов	2352	(29 664)	(51 608)
	резерв под обесценение финансовых вложений	2353	(9 400)	(431 390)
	реализация долей в уставных капиталах	2354	(3 998 222)	(26 152)
	Расходы, связанные с передачей имущества (имущественных прав) в качестве вклада в уставный капитал или вклада в имущество	2355	(520 055)	-
	списание безвозмездного вклада в имущество	2356	(359 253)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	800 429	1 943 994

22	Текущий налог на прибыль	2410	(476 087)	(628 262)
22	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(439 992)	(253 810)
22	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(134 406)	227
22	Изменение отложенных налоговых активов	2450	10 415	(14 574)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	200 351	1 301 385

М.А. Баринова

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	200 351	1 301 385
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Яковчик Юрий Викторович**
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

М.А. Бесинова

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Акционерное общество "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД 2	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	759	-	39 078 925	8	(3 675 161)	35 404 531
За 2018 г. Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 737 984	2 737 984
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 301 385	1 301 385
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	1 436 599	1 436 599
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(1 436 599)	-	-	(1 436 599)
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	(1 436 599)	X	-	(1 436 599)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	759	-	37 642 326	8	(937 177)	36 705 916
За 2019 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 213 911	1 213 911
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	200 351	200 351
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	1 013 560	1 013 560
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(1 013 560)	-	(291 000)	(1 304 560)
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(1 013 560)	X	-	(1 013 560)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(291 000)	(291 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	759	-	36 628 766	8	(14 266)	36 615 267

12

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	36 615 267	36 705 916	35 404 531

Руководитель _____ Яковчик Юрий Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

М.А. Баринова

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Акционерное общество "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД 2	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 276 842	2 327 312
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	31 474	306 783
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 222 116	1 799 340
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
НДС	4114	867 490	108 776
прочие поступления	4119	155 762	112 413
Платежи - всего	4120	(2 619 808)	(3 252 112)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(748 689)	(739 670)
в связи с оплатой труда работников	4122	(294 883)	(320 054)
процентов по долговым обязательствам	4123	(555 744)	(1 416 943)
налога на прибыль организаций	4124	(647 954)	(535 211)
иные налоги и сборы	4125	(258 656)	(200 222)
прочие платежи	4129	(113 882)	(40 012)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	657 034	(924 800)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	8 940 361	7 195 780
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 698 060	2 593 331
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	5 595 465	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 085 204	3 704 382
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	59 928	526 802
депозит	4215	41 169	300 000
прочие поступления	4219	460 535	71 265
Платежи - всего	4220	(10 716 689)	(6 835 803)
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(328 280)	(808 918)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(112 565)	(349 628)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(9 550 525)	(4 948 240)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
депозит	4225	-	(41 169)
в связи с приобретением инвестиционных паев	4226	-	(539 738)
прочие платежи	4229	(725 319)	(148 110)

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 776 328)	359 977

М.А. Баринова

Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 349 000	454 500
в том числе: получение кредитов и займов	4311	2 349 000	454 500
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 399 666)	(39 803)
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(291 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(828 500)	(32 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(280 166)	(7 803)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	949 334	414 697
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(169 960)	(150 126)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	183 904	332 091
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	12 036	183 904
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(1 908)	1 939

Руководитель _____ Яковчик Юрий Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» ЗА 2019 ГОД

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Полное наименование общества: Акционерное общество «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ».
Сокращенное и фирменное наименование общества: АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ».
Местонахождение: РФ, 101000, г. Москва, Милютинский переулок, дом № 13, стр. 1.
Банковские реквизиты: р/с 40702810300000004413 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 30101810600000000232, БИК 044525232
(495)739-89-99; факс. (495)739-87-45
Идентификационный номер налогоплательщика: 7708797121
Код причины постановки на учет: 770801001
Регистрационный номер: 1137746850977
Дата государственной регистрации: 17.09.2013
Наименование регистрирующего органа: МИФНС № 46 по г. Москве
Коды идентификации по общероссийским классификаторам: ОКПО 18125860, ОКТМО 45378000; ОКФС 16, ОКОПФ 12267, ОКОГУ 4210014
ОКВЭД 68.32 - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
Уставный капитал Общества составляет 759 тыс. руб.
АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» создано в результате реорганизации ПАО «МГТС-Недвижимость» в форме выделения на основании Решения единственного акционера АО «МГТС-Недвижимость» № 11/13 от 05.07.2013г.

Основными видами деятельности АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» являются:

- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- строительство жилых и нежилых зданий;
- разборка и снос зданий;
- производство земляных работ;
- производство прочих строительно-монтажных работ;
- работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
- деятельность в области связи на базе проводных технологий;
- подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки.

Среднесписочная численность работающих в Компании за 2019 и 2018 годы составила 89 и 80 человек соответственно.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Компании сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Компании организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского и налогового учета, составление бухгалтерской, налоговой и иной отчетности в 2019 году осуществляется в рамках договора от 16.01.2018 г. № II-БО/12 с ООО «ЕЦО». Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением

М.А. Баринова

системы 1С Управление Холдингом. Расчет заработной платы ведется в программе 1С: ЗУП, ред. 3.1.

2.1. Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

Бухгалтерская отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Компании, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Чистая прибыль Компании по итогам 2019 года составила 200 351 тыс. руб.

2.2. План счетов бухгалтерского учета

Компания разработала и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

2.3. Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным группам в разные отчетные годы, но не реже, чем один раз в 3 (три) года по каждой группе. Порядок и очередность проведения инвентаризации по отдельным группам ОС определяется внутренними документами Компании.

2.4.Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации (далее – «ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, действовавшего 31 декабря 2019, 2018 и 2017 года.

В соответствии с ПБУ 3/2006, обязательства, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по состоянию:

- на дату их принятия к учету;
- на последнюю дату месяца, на отчетную дату и на дату совершения операции;
- на дату погашения обязательства.

Курсовые разницы отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов свернуто.

2.5. Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

М.А. Баринова

2.6. Учет основных средств

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Компании на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В первоначальную стоимость основных средств включаются фактические затраты на доставку объектов и доведение их до состояния, пригодного к использованию.
В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ, суммы НДС, предъявленные при покупке основных средств, учитываются в составе их первоначальной стоимости в порядке раздельного учета НДС.

Инвестиционным активом признаются объекты, подготовка которых к предполагаемому использованию требует значительного времени. Компания признает инвестиционными активы, подготовка которых к предполагаемому использованию составляет 6 месяцев и более. К инвестиционным активам относятся объекты незавершённого производства и незавершённого строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. Компания признает актив инвестиционным в случае, если его стоимость составляет более 50 000 000 рублей.

Активы, в отношении которых выполняются условия, отвечающие критериям основных средств, предусмотренным п. 4 ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов (далее – «МПЗ»).

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Компанией за плату во временное владение и пользование с целью получения дохода, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств, по которой он был принят к учету, происходит в случае улучшения состояния объекта, которое характеризуется продлением срока его полезного использования и/ или повышением производительности сверх первоначально рассчитанных нормативных показателей. Следовательно, такие затраты приводят к получению Компанией дополнительных будущих экономических выгод от использования объекта основных средств.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объектов основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. Применение линейного способа начисления амортизации производится в течение всего срока полезного использования объекта.

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки и объекты природопользования и другие).

Фактические затраты на текущий и капитальный ремонты объектов основных средств относятся на расходы, связанные с производством и реализацией того периода, в котором они произведены.

М.А. Бирюков

20

Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Компании экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию со счетов бухгалтерского учета.
Доходы и расходы от реализации объектов недвижимости отражаются в отчете о финансовых результатах в составе выручки от реализации / себестоимости продаж от обычных видов деятельности. Иные доходы / расходы от продажи и прочего выбытия объектов основных средств (за исключением объектов недвижимости) отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов в нетто оценке.

Переоценка основных средств не проводится.

2.7. Учет нематериальных активов

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной на дату принятия их к бухгалтерскому учету.

Срок полезного использования определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из:

- срока действия прав Компании на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации (в том числе, срока действия патента, свидетельства, лицензионного (авторского) договора по переданным исключительным правам);
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Компания предполагает получать экономические выгоды, определяемого на основе экспертного заключения технического специалиста.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования. В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования Компания ежегодно тестирует наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока их полезного использования. Амортизация по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования не начисляется.

2.8. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к учету по их первоначальной стоимости в порядке, установленном ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».
Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить их текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в отчетности на конец периода по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. В случае, когда на отчетную дату текущая рыночная стоимость финансовых вложений не определяется, хотя определялась ранее, финансовое вложение отражается в отчетности по последней определенной текущей рыночной стоимости.

М.А. Баринова

Компания прекращает признание финансового вложения и отражает в отчете о финансовых результатах (в составе прибылей и убытков) финансовый результат от его выбытия, равный разнице между стоимостью полученного возмещения, исходя из условий договора, и балансовой стоимостью актива.

На конец каждого отчетного года, Компания анализирует, существуют ли признаки обесценения финансовых активов, за исключением финансовых активов, оцениваемых по текущей рыночной стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

В случае, если наблюдается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений, Компания создает резерв под обесценение финансовых вложений в сумме, равной разности между учетной и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Компания классифицирует финансовые вложения как краткосрочные, если срок возврата определяется моментом востребования.

2.9. Учет материально-производственных запасов

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов (далее – «МПЗ»), приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

МПЗ, изготовленные Компанией, принимаются к бухгалтерскому учету, исходя из фактических затрат, связанных с производством данных запасов.

Учет отпуска МПЗ в производство (реализации, иного выбытия) ведется по методу средневзвешенной себестоимости по скользящей оценке.

Стоимость спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, списывается единовременно в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи в эксплуатацию (отпуска работникам организации) (п. 21 Методических указаний по бухгалтерскому учету специальной оснастки и специальной одежды).
Стоимость спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев согласно установленным нормам, списывается в расходы ежемесячно в течение установленного срока эксплуатации.

Стоимость оборудования к установке, комплектующих и материалов, которые будут использованы для строительства или модернизации объектов основных средств отражаются в бухгалтерской отчетности в составе внеоборотных активов.

Если фактическая себестоимость запасов превышает возможную цену их реализации, то создается резерв под снижение стоимости таких запасов. Резерв рассчитывается исходя из цены возможной продажи запасов. Оценка резерва производится в отношении остатков запасов на основе анализа оборачиваемости и возрастного анализа остатков запасов.

2.10. Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые активы, предназначенные для погашения возникающих обязательств, связанных с текущей операционной деятельностью, а не для целей инвестирования, отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

М.А. Берлизов

Условием, указывающим на операционный (не инвестиционный) характер финансовых активов, хотя и не являющимся достаточным для квалификации их в качестве эквивалентов денежных средств, является срок погашения в момент первоначального признания, не превышающий трех месяцев.

2.11. Учет доходов

Доходы Компании в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Компании подразделяются на:

(а) доходы от обычных видов деятельности;
(б) прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от сдачи в аренду собственного имущества, управления собственным или арендованным недвижимым имуществом, доходы от продажи собственного недвижимого имущества, оказания посреднических, агентских услуг, услуг единоличного исполнительного органа.

К прочим доходам относятся:

- доходы от восстановления ранее признанного резерва под обесценение активов (в том числе финансовых вложения, дебиторской задолженности);
- доходы, связанные с отражением результатов инвентаризации;
- доходы, связанные с возмещением причиненных Компании убытков, суммы штрафов/пеней, причитающихся к получению;
- доходы в виде процентов по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги);
- доход от участия в уставных капиталах других организаций;
- положительные курсовые разницы;
- доходы от продажи собственных основных средств (за исключением недвижимого имущества);
- доходы от уступки прав требования долга;
- другие.

2.12. Учет расходов

Прямые расходы Компании включают в себя (но не ограничиваются) следующие виды расходов:

- расходы на приобретение сырья и материалов;
- расходы на оплату труда производственного персонала по определенной номенклатурной группе;
- страховые взносы от заработной платы производственного персонала;
- расходы на содержание зданий и сооружений (коммунальные услуги, горячее/холодное водоснабжение, водоотведение, сброс загрязняющих веществ, электроснабжение, вывоз снега и ТБО, услуги связи, охрана зданий/помещений, аренда земельного участка, услуги видеонаблюдения, оценка объектов независимым оценщиком, технический учет и техническая инвентаризация объектов, техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей, лифтов, кондиционеров, узлов учета тепла);
- амортизацию основных средств (в том числе предоставляемых в аренду);
- стоимость реализованных земельных участков (или иных товаров и продукции);
- расходы на приобретение комплектующих изделий и запасных частей

М.А. Баринова

- расходы на аренду производственных ресурсов;
- расходы, связанные с эксплуатаций и содержанием автотранспорта: ГСМ, мойка, ремонт, техническое обслуживание;
- комиссионные вознаграждения;
- прочие прямые расходы.

К коммерческим расходам относятся расходы на:

- рекламу и маркетинг;
- вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям и поставщикам по приобретению и содержанию объектов, предназначенных для продажи и учитываемых на счете 41 «Товары» до момента продажи;
- амортизация НМА, используемых на продвижение товаров (работ, услуг), товарный знак;
- оплата труда коммерческого персонала;
- страховые взносы от заработной платы коммерческого персонала;
- прочие коммерческие расходы.

К управленческим расходам относятся следующие расходы:

- транспортные услуги;
- оплата труда административного персонала;
- страховые взносы от заработной платы административного персонала;
- техническое обслуживание и ремонт офисных помещений;
- на стационарную, мобильную и прочие услуги связи;
- коммунальные платежи (теплоэнергия, электроэнергия, водоснабжение) общехозяйственного назначения;
- аренда земли, помещений непроизводственного характера;
- операционные налоги (транспортный налог, налог на имущество организаций, земельный налог);
- госпошлина по операциям, связанным с общехозяйственной деятельностью;
- прочие управленческие расходы.

К прочим расходам относятся расходы:

- прочие расходы на персонал (обучение, матпомощь, подарки, проведение корпоративных мероприятий, пр.);
- расходы по продаже собственных основных средств (за исключением недвижимого имущества);
- расходы по договорам уступки прав требования долга;
- госпошлина, уплаченная при обращении в суд;
- убытки по результатам инвентаризации;
- убытки при продаже основных средств;
- проценты по полученным займам;
- на ведение и обслуживание расчетного счета;
- суммы созданного резерва по сомнительным долгам;
- штрафные санкции за нарушение договорных обязательств;
- признанные в текущем году убытки прошлых лет;
- суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком давности;
- отрицательные курсовые разницы;
- списание сумм выделенного НДС;
- расходы на содержание законсервированных объектов основных средств;

М.А. Баринова

- безвозмездная передача;
- штрафы, пени по налогам и сборам;
- расходы по организации и проведению корпоративных мероприятий;
- иные расходы.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (списываются на счет 90).

2.13. Учет затрат по кредитам и займам

Компания признает задолженность по полученным кредитам и займам в момент, когда она становится стороной по договору, предусматривающему принятие на себя соответствующего финансового обязательства.

Затраты по займам – процентные и другие расходы, которые Компания несет в связи с получением заемных средств.

Затраты по займам, возникающие в связи с приобретением, строительством или производством инвестиционного актива, капитализируются путем включения в стоимость этого актива. Прочие затраты по займам относятся на финансовые расходы в составе прибылей и убытков в период их возникновения.

Кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от срока погашения, предусмотренного договором. Компания реклассифицирует долгосрочную задолженность по кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда до срока погашения этой задолженности остается не более 12 месяцев с отчетной даты.

Компания классифицирует кредиты и займы как краткосрочные, если срок возврата определяется моментом востребования.

2.14. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Оценочные резервы. В бухгалтерском учете начисляются следующие виды резервов:

- ***Резерв под обесценение финансовых вложений***, на конец каждого отчетного года Компания проводит анализ на наличие признаков обесценения финансовых вложений, за исключением активов, оцениваемых по текущей рыночной стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

- ***Резерв по сомнительным долгам*** формируется в отношении дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, прочей дебиторской задолженности и авансов выданных. Данный резерв отражает предполагаемую величину убытков от обесценения дебиторской задолженности. Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности (кроме авансов выданных) определяется в порядке, предусмотренном ст. 266 НК РФ.

Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности по авансам выданным определяется Ответственными сотрудниками функциональных блоков, инициировавшими выплату авансов (ЦО).

- ***Резерв под снижение стоимости запасов*** создаётся, если фактическая себестоимость запасов превышает возможную цену их реализации. Резерв рассчитывается исходя из цены возможной продажи запасов. В бухгалтерской (финансовой) отчетности сумма резерва отражается по правилам оценочного резерва, то есть уменьшает стоимость запасов.

К. Е. Евдокимова

560

- ***Резервы по прочим активам***, в случае если их стоимость ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных активов в обычных условиях ее деятельности.

Оценочные обязательства. В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных обязательств:

*1. **на предстоящую оплату отпусков работников*** - начисляется исходя из планового размера отпускных с учетом страховых взносов и взносов на страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

2. на выплату премий по результатам работы за расчетный период - определяется исходя из плановой суммы расходов на выплату премии с учетом страховых взносов и взносов на страхование от несчастных случаев в производстве и профессиональных заболеваний.

*3. **резервы по судебным разбирательствам;***

4. налоговые резервы;

5. прочие оценочные обязательства, удовлетворяющие критериям п.4,5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (далее – ПБУ 8/2010). Формируются на основании экспертной оценки ответственных сотрудников бизнеса.

2.15. Учет расходов будущих периодов

Учет расходов будущих периодов осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по фактически произведенным затратам. Списание расходов будущих периодов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается генеральным директором Компании.

В состав расходов будущих периодов включаются расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом в течение нескольких отчетных периодов (в том числе расходы на лицензионное программное обеспечение).

Список статей РБП является открытым. Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат в бухгалтерском учете пропорционально количеству календарных дней.

Расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом списываются на затраты в течение срока, указанного в договоре. Если в договоре срок использования не указан, списание расходов производится в течение 12 месяцев.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов и прочих внеоборотных активов в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

2.16. Учет прочих внеоборотных активов

Прочие внеоборотные активы принимаются к учету исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение. Списание прочих внеоборотных активов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается генеральным директором Компании.

М.А. Беринова

Прочие внеоборотные активы отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

Компания включает в состав прочих внеоборотных активов суммы выданных авансов по приобретению основных средств и под капитальное строительство, а также фактические затраты по приобретению стройматериалов, предназначенных для целей строительства, реконструкции или модернизации основных средств.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам по приобретению основных средств и под капитальное строительство, отражается в отчетности за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством. Сумма НДС, независимо от уровня существенности, отражается в составе прочих оборотных активов.

2.17. Отложенный налог на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в бухгалтерском учете и отчетности отражается отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах.
ОНА и ОНО в бухгалтерской отчетности не сальдируются, раскрываются отдельно.

3. ИЗМЕНЕНИЯ КЛАССИФИКАЦИИ, ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК

3.1. *Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности*

Существенность ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

При определении существенности отдельных фактов хозяйственной деятельности могут быть применены количественные и/или качественные оценки. При выборе количественной оценки в целях раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу одноименных показателей составляет не менее 5 %.

3.2. *Корректировка сравнительных показателей*

В отчетном году для целей сопоставимости были добавлены следующие расшифровки строк:

- в бухгалтерский баланс:

Данные на 31 декабря 2018 года

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка ББ	Первоначальное значение	Скорректированное значение	Отклонение
Прочие внеоборотные активы	1190	**803 343**	**815 299**	**11 956**

М.А. Беспалова

Авансы оплаченные на незавершенные капитальные вложения	1192	**255 240**	**267 196**	**11 956**
Дебиторская задолженность	1230	**767 926**	**755 970**	**(11 956)**
Расчеты по авансам выданным	1232	**83 276**	**71 320**	**(11 956)**
Прочие обязательства	1450	**0**	**2 754 900**	**2 754 900**
Кредиторская задолженность	1451	**0**	**2 754 900**	**2 754 900**
Прочие обязательства	1550	**2 754 900**	**0**	**(2 754 900)**
Кредиторская задолженность	1551	**2 754 900**	**0**	**(2 754 900)**
ИТОГО:		**7 419 585**	**7 419 585**	**0**

Наименование показателя	Строка ББ	Данные на 31 декабря 2017 года тыс. руб. Первоначальное значение	Скорректированное значение	Отклонение
Прочие внеоборотные активы	1190	**113 921**	**127 971**	**14 050**
Авансы оплаченные на незавершенные капитальные вложения	1192	**19 390**	**33 440**	**14 050**
Дебиторская задолженность	1230	**599 394**	**585 344**	**(14 050)**
Расчеты по авансам выданным	1232	**67 727**	**53 677**	**(14 050)**
Прочие обязательства	1450	**0**	**4 051 927**	**4 051 927**
Кредиторская задолженность	1451	**0**	**4 051 927**	**4 051 927**
Прочие обязательства	1550	**4 051 927**	**0**	**(4 051 927)**
Кредиторская задолженность	1551	**4 051 927**	**0**	**(4 051 927)**
ИТОГО:		**8 904 286**	**8 904 286**	**0**

- в отчет о движении денежных средств:

Наименование показателя	Строка ОДДС	Данные за январь-декабрь 2018 года тыс. руб. Первоначальное значение	Скорректированное значение	Отклонение
Денежные потоки от текущих операций				
Поступления				
НДС	**4114**	**0**	**108 776**	**(108 776)**
прочие поступления	**4119**	**221 189**	**112 413**	**108 776**
Платежи				
в связи с оплатой труда работников	**4122**	**(320 036)**	**(320 054)**	**18**
прочие платежи	**4129**	**(40 030)**	**(40 012)**	**-18**
ИТОГО:		**(138 877)**	**(138 877)**	**0**

4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение первоначальной стоимости по основным группам нематериальных активов представлено следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31 декабря 2018 года	Поступило	Выбыло	на 31 декабря 2019 года
Товарный знак «Бизнес-Недвижимость»	433	0	0	433
Сайт «Территория»	0	408	0	408
Итого	**433**	**408**	0	**842**

Наименование показателя	на 31 декабря 2017 года	Поступило	Выбыло	на 31 декабря 2018 года
Товарный знак «Бизнес-Недвижимость»	433	0	0	433
Итого	**433**	**0**	**0**	**433**

Сумма начисленной амортизации по основным группам нематериальных активов на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 года, соответственно, представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
Сумма начисленной амортизации	2019 года	2018 года	2017 года
Товарные знаки «Бизнес-Недвижимость»	185	131	77
Сайт «Территория»	0	0	0
Итого	**185**	**131**	**77**

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

5.1. Движение первоначальной стоимости по основным группам основных средств представлено следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31 декабря 2018 года	Поступило	Выбыло	на 31 декабря 2019 года
Здания	1 571 327	35 372	(136 629)	1 470 069
Сооружения	6 843	582	(0)	7 425
Машины и оборудование (кроме офисного)	69 336	11 311	(4 795)	75 852
Офисное оборудование	4 658	1 721	(0)	6 379
Транспортные средства	0	0	(0)	0
Производственный хозяйственный инвентарь	218	76	(0)	294
Многолетние насаждения	305	0	(202)	104
Земельные участки	0	0	(0)	0

Другие виды основных средств	35 365	3 426	(3 010)	35 780
Итого	**1 688 052**	**52 488**	**(144 636)**	**1 595 904**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**на 31 декабря 2017 года**	**Поступило**	**Выбыло**	**на 31 декабря 2018 года**
Здания	2 090 932	172 378	(691 984)	1 571 327
Сооружения и передаточные устройства	5 148	1 695	(0)	6 843
Машины и оборудование (кроме офисного)	108 352	7 698	(46 714)	69 336
Офисное оборудование	4 492	165	(0)	4 658
Транспортные средства	4 025	0	(4 025)	0
Производственный и хозяйственный инвентарь	218	265	(265)	218
Многолетние насаждения	404	0	(99)	306
Земельные участки	0	56 022	(56 022)	0
Другие виды основных средств	44 252	3 011	(11 898)	35 365
Итого	**2 257 825**	**241 234**	**(811 007)**	**1 688 052**

По состоянию на 01.01.2018г. в целях достоверного учета основные средства были пересмотрены по отражению в группах учета основных средств.

Сумма начисленной амортизации по основным группам основных средств на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**31 декабря**		
	2019 года	**2018 года**	**2017 года**
Сумма начисленной амортизации			
Здания	540 430	576 826	713 415
Сооружения и передаточные устройства	2 880	2 331	2 139
Машины и оборудование (кроме офисного)	44 950	42 755	53 327
Офисное оборудование	3 821	2 817	1 793
Транспортные средства	0	0	268
Производственный и хозяйственный инвентарь	199	195	199
Многолетние насаждения	44	69	65
Другие виды основных средств	23 971	23 439	23 600
Итого	**616 295**	**648 431**	**794 807**

По строке 1150 «Основные средства» отражена стоимость основных средств за вычетом стоимости объектов, предназначенных для последующей продажи по состоянию на отчетную дату. Стоимость объектов, предназначенных для продажи, отражена по строке 1211 «Объекты основных средств, предназначенные для продажи» в размере 2 510 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2018. На отчетную дату 31.12.2019 основные средства, предназначенные к продаже, отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2019 в залоге по договорам ипотеки, заключенным с ПАО «Совкомбанк», находятся следующие объекты недвижимого имущества, отраженные по строке 1190 «Основные средства»:

(тыс. руб.)

Адрес месторасположения	Балансовая стоимость на 31.12.2019
г. Москва, Бабаевская ул., дом № 4, строение 1	53 411
г. Москва, Бабаевская ул., дом № 4, строение 2	0
г. Москва, Кастанаевская ул., дом № 34	66 581
г. Москва, Кастанаевская ул., дом № 34, строение 2	0
г. Москва, ул. Декабристов д.27	182 308
г. Москва, Ленинский просп., д. 45, стр. 1	64 214
г. Москва, Ленинский просп., д. 45, стр. 2	0
Итого	**366 514**

5.2. Движение первоначальной стоимости по основным группам доходных вложений в материальные ценности представлено следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2018 года	Поступило	Выбыло	На 31 декабря 2019 года
Здания	4 407 069	6 405 883	(1 176 596)	9 636 356
Сооружения	13 668	51 725	(4 145)	61 248
Производственный и хозяйственный инвентарь	265	0	(0)	265
Земельные участки	80 076	0	(0)	80 076
Машины и оборудование (кроме офисного)	67 500	104 558	(19 887)	152 171
Другие виды основных средств	9 807	0	(2 709)	7 098
Итого	**4 578 386**	**6 562 165**	**(1 203 337)**	**9 937 214**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2017 года	Поступило	Выбыло	На 31 декабря 2018 года
Здания	5 743 056	37 184	(1 373 171)	4 407 069
Сооружения	15 636	4 094	(6 062)	13 668
Машины и оборудование (кроме офисного)	57 688	12 321	(2 508)	67 500
Производственный и хозяйственный инвентарь	0	265	(0)	265
Земельные участки	0	80 076	(0)	80 076
Другие виды основных средств	295 256	1 761	(287 209)	9 807
Итого	**6 111 636**	**135 701**	**(1 668 951)**	**4 578 386**

Сумма начисленной амортизации по основным группам доходных вложений в материальные ценности на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31 декабря 2019 года	2018 года	2017 года
Сумма начисленной амортизации			
Здания	649 098	449 437	339 852
Сооружения	4 069	1 604	1 379
Машины и оборудование (кроме офисного)	29 391	22 034	14 886
Производственный и хозяйственный инвентарь	61	13	0
Другие виды основных средств	3 989	4 725	5 074
Итого	**686 608**	**477 814**	**361 191**

Увеличение первоначальной стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации в 2019 году составило 84 248 руб.

В бухгалтерском балансе стоимость доходных вложений по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» отражена за вычетом объектов, предназначенных для продажи по состоянию на отчетную дату. Из строки 1161 «Здания» исключена и отражена по строке 1211 «Объекты основных средств, предназначенные для продажи», сумма 338 654 тыс. руб. – на отчетную дату 31.12.2018 и сумма 51 332 тыс. руб. – на отчетную дату 31.12.2019.

По состоянию на 31.12.2019 в залоге по договорам ипотеки, заключенным с ПАО «Совкомбанк», находятся следующие учитываемые в составе доходных вложений в материальные ценности объекты:

тыс. руб.

Адрес месторасположения	Балансовая стоимость на 31.12.2019
г. Москва, р-на Гольяново, ул. Байкальская, д.13	73 008,16
г. Москва, р-на Гольяново, ул. Байкальская, д.13, строен 1	0,00
г. Москва, ул. Гримау, владение 10А, стр.1	60 852,68
г. Москва, Композиторская ул, дом № 25/5, строение 1	264 700,02
г. Москва, Композиторская ул, дом № 25/5, строение 2	42 060,25
г. Москва, Пролетарский пр-кт, дом 24	43 283,09
г. Москва, Пролетарский пр-кт, дом 24, строение 2	0,00
г. Москва, Петровский б-р, дом № 12, строение 2	297 969,92
г. Москва, Бобров пер, дом № 4, строение 3	70 292,83
г. Москва, Карачаровская 3-я ул, дом № 18А, строение 1	7 612,56
г. Москва, Карачаровская 3-я ул, дом № 18А, строение 2	5 933,41
г. Москва, Карачаровская 3-я ул, дом № 18А, строение 3	35,33
г. Москва, Карачаровская 3-я ул, дом № 18А, строение 4	0,00
г. Москва, Карачаровская 3-я ул, дом № 18А, строение 5	0,00
г. Москва, Карачаровская 3-я ул, дом № 18А, строение 6	0,00
г. Москва, Карачаровская 3-я ул, дом № 18А, строение 7	0,00
г. Москва, Карачаровская 3-я ул, дом № 18А, строение 8	0,00
г. Москва, Карачаровская 3-я ул, дом № 18А, строение 9	0,00
Итого	**865 748,26**

По состоянию на 31.12.2019 по договору купли-продажи недвижимого имущества № D19S00143160 от 25.02.2019, заключенному с АО "МГТС-Недвижимость", в залоге находятся следующие учитываемые в составе доходных вложений в материальные ценности объекты:

М.А. Баринова

(тыс. руб.)

Адрес месторасположения	Балансовая стоимость на 31.12.2019
125599, Москва г, Бусиновская Горка ул, дом № 11	101 220,66
Итого	**101 220,66**

По состоянию на 31.12.2019 по договору купли-продажи недвижимого имущества № D19S00143068 от 14.02.2019, заключенному с ПАО МГТС, в залоге находятся следующие учитываемые в составе доходных вложений в материальных ценностей объекты:

(тыс. руб.)

Адрес месторасположения	Балансовая стоимость на 31.12.2019
101000, Москва г, Милютинский пер, дом № 5, строение 2	634 007
105264, Москва г, Парковая 9-я ул, дом № 31	55 369
105275, Москва г, Соколиной Горы 9-я ул, дом № 6	61 591
105275, Москва г, Соколиной Горы 9-я ул, дом № 6, строение 2	6 612
107207, Москва г, Байкальская ул, дом № 35А	116 149
107392, Москва г, Знаменская ул, дом № 4	78 384
109129, Москва г, Текстильщиков 8-я ул, дом № 8	124 382
111024, Москва г, Энтузиастов 1-я ул, дом № 6	35 010
115142, Москва г, Кленовый б-р, дом № 23	87 091
115193, Москва г, Сайкина ул, дом № 13, корпус 1	57 447
115372, Москва г, Бирюлёвская ул, дом № 53, корпус 2	83 460
115563, Москва г, Шипиловская ул, дом № 34, корпус 1	131 376
117208, Москва г, Чертановская ул, дом 1А, корпус 2	117 798
117216, Москва г, Старокачаловская ул, дом № 1Д	103 017
117218, Москва г, Новочерёмушкинская ул, дом № 25	121 587
117418, Москва г, Профсоюзная ул, дом № 27, корпус 2	65 584
117418, Москва г, Профсоюзная ул, дом № 27, корпус 2, строение 3	6 954
117437, Москва г, Профсоюзная ул, дом № 112	80 824
117525, Москва г, Чертановская ул, дом 23	119 970
119017, Москва г, Ордынка Б. ул, дом № 25, строение 1	290 720
119017, Москва г, Ордынка Б. ул, дом № 25, строение 2	357 178
119017, Москва г, Ордынка Б. ул, дом № 25, строение 4	4 578
119121, Москва г, Земледельческий пер, дом № 15	383 110
119180, Москва г, Полянка М. ул, дом № 3	567 553
119192, Москва г, Винницкая ул, дом № 4	180 784
119261, Москва г, Вавилова ул, дом № 68, корпус 2	61 707
119261, Москва г, Вавилова ул, дом № 68, корпус 2, строение 1	3 233
119415, Москва г, Вернадского пр-кт, дом № 43, строение 1	45 974
119415, Москва г, Вернадского пр-кт, дом № 43, строение 2	4 497
119517, Москва г, Нежинская ул, дом № 17, корпус 4	59 260
119571, Москва г, 26-ти Бакинских Комиссаров ул, дом № 5	146 642
121087, Москва г, Багратионовский пр-д, дом № 18	139 993
121354, Москва г, Можайское ш, дом № 38, корпус 1	73 771
121471, Москва г, Рябиновая ул, дом № 38А, строение 1	30 378
121471, Москва г, Рябиновая ул, дом № 38А, строение 2	1 945
121609, Москва г, Осенний б-р, дом № 4	140 190
123007, Москва г, Хорошёвское ш, дом № 42	140 120
123182, Москва г, Авиационная ул, дом № 57, строение 1	70 787
123182, Москва г, Авиационная ул, дом № 57, строение 2	5 547
125252, Москва г, Зорге ул, дом № 27	79 342
125284, Москва г, Беговая аллея, дом № 9А	232 497
125362, Москва г, Тушинская ул, дом № 11, корпус 2	18 206
125362, Москва г, Тушинская ул, дом № 11, корпус 3	134 103
125362, Москва г, Тушинская ул, дом № 11, корпус 4	61 975
125430, Москва г, Митинская ул, дом № 40, корпус 2	101 708
125438, Москва г, Лихачёвский 4-й пер, дом № 1	11 874
125438, Москва г, Лихачёвский 4-й пер, дом № 1, строение 2	10 512

М.А. Бурнаева

127422, Москва г, Тимирязевская ул, дом № 1А	101 221
127422, Москва г, Тимирязевская ул, дом № 1А, строение 2	56 379
127434, Москва г, Красностуденческий проезд, дом № 2Б	0
129075, Москва г, Звёздный б-р, дом № 44	65 151
129226, Москва г, Сельскохозяйственная ул, дом № 5	111 965
129226, Москва г, Сельскохозяйственная ул, дом № 5, строение 1	59 328
Москва г, Вернадского пр-кт, дом № 21, корпус 3	6 796
Итого	**5 845 636**

16.01.2020 г. произведена государственная регистрация договора ипотеки №ДИ/07-КЛ-2279-КС/00-2279/19 от 26.12.2019 г. По данному договору в залог ПАО «Совкомбанк» были переданы следующие объекты доходных вложений с адресом месторасположения г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. №25:

- нежилое здание балансовой стоимостью по состоянию на 31.12.2019 - 285 999 тыс. руб.,
- земельный участок стоимостью 56 022 тыс. руб.

5.3. Арендованные объекты основных средств на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
Наименование показателя	**2019 года**	**2018 года**	**2017 года**
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	1 269 584	169 563	385 601
в том числе аренда земельных участков	196 950	169 523	60 616
в том числе аренда недвижимого имущества	1 072 634	0	0
Итого	**1 269 584**	**169 563**	**385 601**

По состоянию на 31.12.2019 находятся в залоге по договорам, заключенным с ПАО «Совкомбанк», следующие права аренды на земельные участки:

Адрес месторасположения	**Площадь земельного участка (кв. м.)**
г. Москва, р-на Гольяново, ул. Байкальская, д.13	2 629
г. Москва, ул. Гримау, владение 10А, стр.1	1 833
г. Москва, Композиторская ул., дом № 25/5, стр. 1	330
г. Москва, Композиторская ул., дом № 25/5, стр. 2	103
г. Москва, Композиторская ул., дом № 25/5, стр. 2	169
г. Москва, Пролетарский пр-кт, дом 24	3 640
г. Москва, Петровский б-р, дом № 12, строение 2	9
г. Москва, ул. Бабаевская, вл. 4	3 306
г. Москва, Бобров пер, дом № 4, строение 3	130 +/-4
г. Москва, Карачаровская 3-я ул., дом № 18А, стр. 1-4	18454 +/- 48
г Москва, ул. Карачаровская 3-я, д.18А, стр. 5 - стр. 8	3 919,00
г Москва, ул. Карачаровская 3-я, д.18А, стр. 9	1 496,00
г. Москва, Ленинский просп., д. 45, стр. 1, стр.2	3 449,00
г. Москва, ул. Кастанаевская, вл. 34	1 956,00
г. Москва, ул. Декабристов вл.27	3 874,00
Итого	**45 297,00**

М.А. Евринова

6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2019 года	2018 года	2017 года
6.1. *Инвестиции в дочерние общества*			
ООО "АЛТАЙ РЕЗОРТ"	0	524 336	150 000
ООО "Брошевский"	0	0	155 578
ООО "ДОМИР"	3	3	0
ООО УК "ССМ"	10	10	10
ООО "ТЕЛЕКОМКАПСТРОЙ"	10	10	0
ООО "УК ФОНДОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ"	10	10	0
ООО "СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД"	80	80	0
ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОРК"	0	5	0
ПАО ВАО "ИНТУРИСТ"	0	1 415 587	900 361
АО "МОСДАЧТРЕСТ"	24 000 000	24 000 000	24 000 000
ОАО "Объединенные Русские Киностудии"	0	1 673 935	520 667
ПАО "Интуравтосервис"	333 603	333 603	333 602
ООО "ТАНДЕМ"	96 506	0	0
ООО "ПГК"	10	0	0
ООО "КОСМОС ОГ"	0	1 000 000	1 000 000
Итого	**24 430 231**	**28 947 579**	**27 060 218**
6.2. Инвестиции в другие общества			
ООО «ИТР»	643 100	643 100	643 100
ЗАО «ДМ-ФИНАНС»	12 256	12 256	12 256
Итого	**655 356**	**655 356**	**655 356**
6.3. **Паи**			
ООО «УК Лэндпрофит»			
Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Активпрофит1»	30 000	30 000	0
ЗПИФ «Система-Рентная недвижимость 1»	449 720	449 720	0
ЗПИФ «Система-Рентная недвижимость 2	2 304 375	2 304 375	1 000 000
ЗПИФ «Система-Рентная недвижимость 3	30 000	30 000	0
Итого	**2 814 095**	**2 814 095**	**1 000 000**

М.А. Баринова

35

6.4.Займы выданные долгосрочные

АО "МОСДАЧТРЕСТ"	7 145 050	0	33 048
Итого	**7 145 050**	**0**	**33 048**

Резерв под обесценение финансовых вложений

Данные о резерве под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2019, 2018, 2017 г представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2019 года	**2018 года**	**2017 года**
ООО "ИТР"	**431 390**	**431 390**	**0**

В бухгалтерском балансе сумма финансового вложения по строке 1172 «Инвестиции в другие общества» отражена за вычетом начисленного резерва.

7. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2019 года	**2018 года**	**2017 года**
Прочие внеоборотные активы			
Незавершенные капитальные вложения	240 927	541 983	92 339
Оборудование к установке	2 682	5 044	0
Авансы, выданные на приобретение основных средств и услуг капитального характера	310 981	267 196	33 440
Расчеты по процентам по договорам займов	402 448	0	0
Расчеты по долгосрочным договорам	51 860	0	0
Прочие (в т.ч. РБП сроком свыше 12 месяцев)	696	1 076	2 192
Итого	**1 009 594**	**815 299**	**127 971**

В бухгалтерском балансе авансы, оплаченные на незавершенные капитальные вложения по строке 1192 по состоянию на 31.12.2019 отражены за вычетом начисленного резерва по сомнительным долгам в сумме 9 834 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по долгосрочному договору купли-продажи доли в уставном капитале Общества от 23.08.2019, заключенному с ООО «Минисклад – индивидуальное хранение», отражена по стр. 1193 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по дисконтированной стоимости в сумме 51 860 тыс. руб.

8. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ

Материально-производственные запасы Компании по состоянию на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлены следующим образом:

М.А. Безрукова

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2019 года	2018 года	2017 года
Запасы, строка 1210			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	14 018	828	208
товары, счет 41	23 998	23 998	0
товары отгруженные, счет 45	0	0	0
в том числе строка 1211			
объекты основных средств, предназначенные для продажи	51 332	341 163	0
Итого	**89 348**	**365 989**	**208**

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов в Компании не имелось материально-производственных запасов, находящихся в пути или переданных в залог.

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов в Компании резерв под снижение материальных ценностей не создавался в виду отсутствия признаков их обесценения.

9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2019 года	2018 года	2017 года
Дебиторская задолженность			
Покупатели и заказчики	635 793	357 357	119 256
Авансы выданные	123 539	71 377	54 024
Расчеты по налогам и сборам	3 200	579	2 108
Расчеты с Фондами обязательного страхования	1 744	2 976	555
Расчеты по претензиям	25 672	18 956	2 400
Проценты по займам выданным	205 445	135 922	127 501
Прочие	63 169	212 889	301 218
Итого	**1 058 562**	**800 056**	**607 062**

Резервы по сомнительным долгам на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлены следующим образом:

	31 декабря		
	2019 года	2018 года	2017 года
Дебиторская задолженность			
Покупатели и заказчики	66 808	23 512	17 992
Авансы выданные	57	57	347
Расчеты по претензиям	25 591	18 709	2 400

572

Прочие	10 509	1 808	979
Итого	**102 965**	**44 086**	**21 718**

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражена за вычетом резервов по сомнительным долгам.

10. КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Краткосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлены следующим образом:

Займы выданные

	31 декабря		(тыс. руб.)
Срок погашения	**2019 года**	**2018 года**	**2017 года**
Займы со сроком погашения в момент востребования	2 477 581	2 410 981	2 305 894
Займы со сроком погашения до 12 месяцев	421 400	0	46 500
Итого	**2 898 981**	**2 410 981**	**2 352 394**

В бухгалтерском балансе сумма финансовых вложений по строке 1241 «Займы выданные» отражена за вычетом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений в сумме 9 400 тыс. руб.

(тыс. руб.)

		31 декабря		
	Срок погашения	**2019 года**	**2018 года**	**2017 года**
Вексель	***по предъявлению***	***0***	***0***	***14 690***

05.12.2018г. простой процентный вексель Векселедателя ОА «РТИ» предъявлен к погашению.

	2019 года	**2018 года**	**2017 года**
Права требования	***0***	***0***	***1 133 455***

Депозиты (гарантийные, срок свыше 3-х месяцев)

	31 декабря		
	2019 года	**2018 года**	**2017 года**
ПАО «МТС-Банк»	0	41 169	300 000
ИТОГО	**0**	**41 169**	**300 000**

М.А. Безуглов

11 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2019 года	2018 года	2017 года
Денежные средства и денежные эквиваленты			
Денежные средства на расчетных счетах	12 033	17 361	46 488
Денежные средства на валютных счетах	0	14 542	12 604
Денежные средства на депозитных счетах	0	152 000	273 000
Касса	0	0	0
Прочие счета	3	1	0
Итого	**12 036**	**183 904**	**332 091**

12 ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2019 года	2018 года	2017 года
Прочие оборотные активы			
НДС с авансов, оплаченный поставщику	71 162	58 888	11 115
Прочие (в т.ч. РБП сроком менее 12 месяцев)	1 155	592	442
Итого	**72 317**	**59 480**	**11 557**

В данном разделе отражены расходы будущих периодов со сроком списания менее одного календарного года.

13 УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов представлен следующим образом:

Категория акций	Номинал, руб.	Кол-во акций, шт.			Стоимость акций (тыс. руб.)		
		2019 года	2018 года	2017 года	2019 года	2018 года	2017 года
Обыкновенная именная акция	1	759 060	759 060	759 060	759	759	759
Итого		**759 060**	**759 060**	**759 060**	**759**	**759**	**759**

Размер уставного капитала АО «Бизнес-Недвижимость» с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. не менялся.

Состав акционеров на 31 декабря 2018 и 2017 годов представлен следующим образом:

ПАО АФК «Система» - 100% УК (с 01.01.2017г. по 03.04.2017г.);
ПАО АФК «Система» - 99,938% УК и Моносов Л.А. – 0,062% УК (с 04.04.2017г. по 21.09.2017г.);
ПАО АФК «Система» - 96,016% УК, АО «Система-Инвест» - 1,735% УК, ООО «Система Телеком
Активы» - 2,213% и Моносов Л.А. – 0,036% (с 22.09.2017г. по 31.12.2017г.);

ПАО АФК «Система» - 96,016% УК, АО «Система-Инвест» - 1,735 УК, ООО «Система Телеком
Активы» - 2,213% и Моносов Л.А. – 0,036% (с 01.01.2018г. по 26.02.2018г.);
ПАО АФК «Система» - 95,997%, АО «Система-Инвест» - 1,735% УК, ООО «Система Телеком Активы» - 2,209% и Моносов Л.А. – 0,059% (с 27.02.2018г. по 23.05.2018г.);
ПАО АФК «Система» - 95,997%, АО «Система-Инвест» - 1,735% УК, ООО «Система Телеком Активы» - 2,268% (с 24.05.2018г. по 31.12.2018г.).
В 2019 году состав акционеров не менялся.

14 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства долгосрочные

Задолженность по кредитам, включая проценты, представлена по состоянию на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов следующим образом:

(тыс. руб.)

	Срок погашения	31 декабря		
		2019 года	2018 года	2017 года
ПАО "Совкомбанк"	17 декабря 2021	350 000	350 000	0
	01 марта 2022	800 000		
	29 сентября 2023	300 000		
Итого		**1 450 000**	**350 000**	**0**

Заемные средства краткосрочные

Задолженность по займам отражается по состоянию на 31 декабря 2019, 2018, 2017 года:

(тыс. руб.)

	Срок погашения	31 декабря		
		2019 года	2018 года	2017 года
ООО "ДУБИНИНСКАЯ ПЛЮС"	МВ	68 000	68 000	0
ООО «Онега Палас»	МВ	0	4 500	0
ООО "Телекомкапстрой"	30 апреля 2020	400 000		
ООО "УК Лэндпрофит"	30 сентября 2020	25 000		
		493 000	**72 500**	**0**

Примечание: МВ – момент востребования.

Задолженность по начисленным процентам отражается по состоянию на 31 декабря 2019, 2018, 2017 года:

(тыс. руб.)

Срок погашения	31 декабря

М.А. Белугина

		2019 года	2018 года	2017 года
ООО "ДУБИНИНСКАЯ ПЛЮС"	МВ	9 931	2 315	0
ООО «Онега Палас»	МВ	0	420	0
ООО "Телекомкапстрой"	30 апреля 2020	1 274	0	0
ООО "УК Лэндпрофит"	30 сентября 2020	459	0	0
		11 664	**2 735**	**0**

Примечание: МВ – момент востребования.

15 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31 декабря 2019, 2018 и 2019 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2019 года	**2018 года**	**2017 года**
Кредиторская задолженность			
Поставщики и подрядчики	310 533	58 433	67 697
Авансы полученные	174 374	624 320	291 111
Задолженность по налогам и сборам	256 152	637 686	257 094
Задолженность перед персоналом	2	4 425	0
Прочая	11 020	125 520	641 766
ИТОГО	**752 081**	**1 450 384**	**1 257 668**

Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается в бухгалтерском балансе за минусом сумм налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате (уплаченного) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством РФ.

Обеспечительные платежи, полученные по договорам аренды сроком действия более 12 месяцев от отчетной даты отражены в бухгалтерском балансе в составе кредиторской задолженности по строке «Расчеты по авансам полученным» в следующих суммах:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2019 года	**2018 года**	**2017 года**
Обеспечения по долгосрочным договорам аренды	**32 223**	**23 585**	**9 840**

М.А. Герасова

16 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Движение оценочных обязательств за 2019 и 2018 годы представлено следующим образом:

	Резервы на премию	Резерв на отпуск	Резервы по искам предъявленным	Прочие	Итого
Баланс на 31 декабря 2017 года	**95 958**	**31 840**	**1 862**	**0**	**129 660**
Создание резервов	96 746	15 543	0	0	112 289
Использование резервов	(127 004)	(18 037)	0	0	(145 042)
Восстановление резервов	0	(12 576)	(1 862)	0	(14 438)
Баланс на 31 декабря 2018 года	**65 699**	**16 770**	**0**	**0**	**82 469**
Создание резервов	142 435	24 609	16 760	0	183 803
Использование резервов	(52 760)	(23 538)	0	0	(76 298)
Восстановление резервов	(14 707)	(5 671)			(20 378)
Баланс на 31 декабря 2019 года	**140 667**	**12 170**	**16 760**	**0**	**169 597**

17 ПРОЧИЕ ДОГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие долгосрочные обязательства на 31 декабря 2019, 2018 и 2019 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2019 года	**2018 года**	**2017 года**
Прочие обязательства			
Договор купли-продажи акций с АО «МГТС-Недвижимость»	2 998 198	2 754 900	4 051 927
Договор купли-продажи объектов недвижимости с АО «МГТС-Недвижимость»»	101 559	0	0
Договор купли-продажи объектов недвижимости с ПАО «МГТС»	7 125 498	0	0
ИТОГО	**10 225 255**	**2 754 900**	**4 051 927**

В прочие обязательства по строке 1451 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2019, 31.12.2018 включена задолженность;

- по договору купли-продажи акций перед контрагентом АО «МГТС-Недвижимость», с рассрочкой оплаты до 31.12.2021г, а также проценты, начисленные в рамках данного договора;
- по договорам купли-продажи объектов недвижимости перед контрагентами АО «МГТС-Недвижимость» (договор от 25.02.2019 г.) и ПАО «МГТС» (договор от 14.02.2019 г.) в сумме рассрочки оплаты на срок свыше 12 месяцев с отчетной даты.

М.А. Берлинова

18 ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2018 и 2017 годы представлена следующим образом:

	(тыс. руб.) 2019	2018
Выручка		
Доходы от сдачу в аренду объектов недвижимости	2 372 407	1 845 429
Доходы от продажи объектов недвижимости	2 274 436	2 589 666
Прочие доходы	57 835	138 594
Итого	**4 704 678**	**4 573 689**

19 РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2019 и 2018 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.) 2019	2018
Расходы по обычным видам деятельности		
Материальные затраты	672 403	482 157
Расходы на оплату труда	297 975	240 188
Отчисления на социальные нужды	65 836	41 879
Амортизация	297 318	238 881
Прочие затраты	1 670 900	2 058 116
Итого	**3 004 432**	**3 061 221**

20 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2019 и 2018 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.) 2019	2018
Прочие доходы		
восстановление резервов по оценочным обязательствам	17 505	0
доходы прошлых периодов	7 079	0
Реализация ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ	347 719	
Реализация долей в уставных капиталах ДЗК	3 605 399	
Доходы по уступке права требования	0	90 000
Превышение стоимости над учетной стоимостью ОС при принятии к учету инвестиционные паи ЗПИФ	0	1 030 637
прочие доходы	7 316	40 661
Итого	**3 985 018**	**1 161 298**

М.А. Белкина

21 ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2019 и 2018 годы представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	2019	2018
Прочие расходы		
безвозмездная передача	73	306 128
расходы прошлых периодов	29 664	51 608
резерв под обесценение финансовых вложений	9 400	431 390
реализация долей в уставных капиталах ДЗК	3 998 222	0
Расходы, связанные с передачей имущества (имущественных прав) в качестве вклада в уставный капитал или вклада в имущество	520 055	0
списание безвозмездного вклада в имущество	359 253	0
прочие расходы	163 936	147 265
Итого	**5 076 241**	**936 391**

22 ТЕКУЩИЙ НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Текущий налог на прибыль за 2019 и 2018 годы представлен следующим образом:

(тыс. руб.)

	2019	2018
Прибыль до налогообложения	**800 429**	**1 943 994**
Условный расход по налогу на прибыль	**160 086**	**388 799**
Постоянные налоговые обязательства:		
по расходам на продажи, не учитываемым для целей налогообложения	24 467	28 950
по реализации долей в уставных капиталах ДЗК	29 404	0
расходы от продажи объектов недвижимости	172 138	233 820
расходы при ликвидации дочерней компании	0	25 633
по безвозмездной передаче	15	63 005
резерв под обесценение финансовых вложений	1 880	86 278
расход по реализации ценных бумаг	25 225	0
расходы по вкладам в имущество свыше доли владения в УК	56 033	5 851
расходы по вкладам в имущество при выбытии фин.вложения	132 199	0
прочие	30 719	18 715
Итого	**472 080**	**462 251**
Постоянные налоговые активы:		
Дивиденды22	(11 985)	0
превышение стоимости над учетной остаточной стоимостью ОС	(12 465)	(206 127)
Резерв по сомнительным долгам	(7 449)	(1 428)
прочее	(189)	(886)
Итого	**(32 088)**	**(208 441)**
Увеличение отложенных налоговых активов:		
по основным средствам и доходным вложениям, в том числе из-за:		
несовпадения сроков и способов начисления амортизации в бухгалтерском и налоговом учете	(2 995)	(5 517)
по внеоборотным активам	(186)	199
по дебиторской задолженности	(160)	160
по оценочным резервам	14 073	(9 438)
по расходам будущих периодов	(317)	22
Итого	**10 415**	**(14 574)**
Увеличение отложенных налоговых обязательств:		
По внеоборотным активам	(28)	16

М.А. Бедникова

49

по основным средствам, доходным вложениям и нематериальным активам из-за:		
несовпадения сроков и способов начисления амортизации в бухгалтерском и налоговом учете	(134 378)	215
по товарам	0	(4)
Итого	**(134 406)**	**227**
Итого текущий налог на прибыль	**476 087**	**628 262**

23 СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами АО «Бизнес-Недвижимость» являются ее дочерние и зависимые компании, ПАО «Акционерная Финансовая Корпорация «СИСТЕМА», все компании, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны ПАО «Акционерная Финансовая Корпорация «СИСТЕМА», а также основной управленческий персонал АО «Бизнес-Недвижимость» и указанных компаний. Полный перечень аффилированных лиц ПАО «Акционерная Финансовая Корпорация «СИСТЕМА» опубликован на сайте http://www.sistema.ru/investoram-i-akcioneram/raskrytie-informacii/spiski-affilirovannykh-lic/. Бенефициарный собственник – Евтушенков Владимир Петрович.

Органами управления Компании являются Общее собрание акционеров, Совет директоров, Правление (коллегиальный исполнительный орган) и Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Состав Совета Директоров Компании за период 2019г.:

- Кузнецова Е.Ю., Мамаев О.Б., Погребенко В.И., Роганович И. Б., Хван В. Р., Шишкин С. А – с 01.01.2019 по 13.06.2019 г.;

- Егоров С. В., Карташов А. Е., Погребенко В. И., Берлович М. С., Хван В.Р., Шишкин С.А., Казаков Е. О. – с 14.06.2019 г. по 28.11.2019 г.;

- Егоров С. В. , Карташов А. Е., Погребенко В.И., Берлович М. С., Яковчик Ю. В., Шишкин С.А., Казаков Е. О. – с 29.11.2019 г. по 31.12.2019 г.

Состав Правления по состоянию на 31 декабря 2019 года:

Председатель Правления, Генеральный директор
Член Правления, Заместитель Генерального директора по финансам
Член Правления, Заместитель Генерального директора по управлению активами
Член Правления, Заместитель Генерального директора по строительству и эксплуатации
Член Правления, Заместитель Генерального директора по безопасности
Член Правления, Заместитель Генерального директора по корпоративным и имущественно-правовым вопросам

Генеральный директор:
Хван Вячеслав Робертович (с 04.10.2017г. по 06.10.2019г.)
Яковчик Юрий Викторович (с 07.10.2019г. по 31.12.2019г.)

Краткосрочные вознаграждения, выплаченные членам Правления за 2019 и 2018 годы, с учетом страховых взносов и взносов в ФСС, составили 187 669 тыс. руб. и 133 503 тыс. руб. соответственно.

Долгосрочные вознаграждения управленческому персоналу в 2019 и 2018 году не выплачивались.

М.А. Бедунова

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Компании осуществляется аудиторами и ревизионной комиссией.

Аудитором на 2019 г. утверждено ЗАО «Аудит-Гарантия-М».

Состав ревизионной комиссии по состоянию на 31 декабря 2019 года:

- Аношин Г. В. (с 01.01.2019 г. по 13.06.2019 г.);
- Аношин Г.В., Погодин С. К., Цветников В. Ю. (с 14.06.2019 г. по 31.12.2019 г.)

23.1 Операции со связанными сторонами

23.1.1 Процентный расход по займам полученным

(тыс. руб.)

	2019	2018
ООО «Дубининская Плюс»	7 616	2 315
ООО «ОНЕГА ПАЛАС»	455	420
ПАО АФК "Система"	904	0
ООО "Телекомкапстрой"	1 274	0
ООО "УК "Лэндпрофит"	1 100	0
Итого	**11 349**	**2 735**

23.1.2 Процентный доход по займам выданным

(тыс. руб.)

	2019	2018
АО «МОСДАЧТРЕСТ»	372 695	126 611
ООО «Алтай Резорт»	45 006	38 415
ООО «Система Отель Менеджмент»		26 168
ООО «Орион»	10 429	5 030
ООО «Система Телеком Активы»	13 684	36 760
ПАО ВАО Интурист	7 861	1 961
АО «Объединенные Русские Киностудии»	1 307	122 979
ООО «Солнечный Город»	3 848	161
ООО «Комплекс Серебряный Бор»	8 465	2 290
ООО «УК Фондовой Недвижимости»	99 151	3
ООО «Дубининская Плюс»		689
ООО «МДТ-Сервис»	1 346	1 267
ООО «Телекомкапстрой»		4
ООО "Космос ОГ"	31 134	0
ПАО МТС-Банк	18 659	26 688
ООО "ПГК"	9 302	0
Итого	**622 887**	**389 026**

М.А. Бедняева

24.2. Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ (без НДС)

(тыс. руб.)

	Вид операции	2019 год	2018 год
РАУТЛАЙН	Приобретение товаров, работ, услуг	69	0
УК ФОНДОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	83 021	0
ЕЦО ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	12 016	11 604
МТС ПАО	Поступление товаров, работ услуг	490	719
МГТС ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	6 044 197	451
ДЕТСКИЙ МИР ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	317	1 451
ИНТУРИСТ ПАО ВАО	Приобретение товаров, работ, услуг	23	0
УГК КОСМОС ГРУПП ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	0	3 537
РЕЕСТР АО	Приобретение товаров, работ, услуг	065,00 292	352)
УК ССМ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	065,00 142 237	144 922)
Коттеджстрой-17 АО	Приобретение товаров, работ, услуг	67	51
РГС СОЧИ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	35	0
МИКРОН ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	349	51 780
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	12 272	1 375
АБ-САФЕТИ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	83 628	0
АЛТАЙ-РЕЗОРТ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	232	0
ДОМИР ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	5 755	0
КОМПЛЕКС СЕРЕБРЯНЫЙ БОР ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	135	0
МГТС НЕДВИЖИМОСТЬ АО	Приобретение товаров, работ, услуг	112 499	0
МОСДАЧТРЕСТ АО	Приобретение товаров, работ, услуг	29 170	0
МТС ЭНЕРГО ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	74 926	0
Прочие	Приобретение товаров, работ, услуг	0	58 491
Итого:		**6 601 730**	**274 733**

24.3. Реализация оборудования, товаров, работ и услуг (без НДС)

(тыс. руб.)

	2019 год	2018 год
МТС ПАО	73 698	371 124
ПАО МГТС	1 240 075	357 887
ООО «ГРУППА КРОНШТАДТ»	0	99 883
МОСДАЧТРЕСТ АО	15 719	73 796
СТВ ООО	326	0
УК СЕГЕЖА ГРУПП ООО	0	58 537

М.А. Беляков

ГК КОСМОС ПАО	4 000	53 898
СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД ООО	9	0
ИНТУРАВТОСЕРВИС ПАО	11 616	11 616
МТС-БАНК ПАО	0	7 708
КОНЦЕПТ ГРУП ООО	26 952	7 412
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	11 372	4 485
ЕЦО ООО	0	2 201
ЭНВИЖН ГРУП АО	317	1 814
ИНТУРИСТ ПАО ВАО	0	1 251
ТЕЛЕКОМКАПСТРОЙ ООО	11 938	622
ДУБИНИНСКАЯ ПЛЮС ООО	0	517
ДЕТСКИЙ МИР ПАО	487	487
Охотовед ООО	141	148
ДЖЕТ ЭЙР ГРУПП АО	122	122
ГРУППА КОМПАНИЙ МЕДСИ АО	4 915	118
СИСТЕМА-БИОТЕХ ООО	113	102
ПРЕМЬЕР АВИА АО	97	97
ССМ ООО УК	144	93
СБК АГРО-ИНВЕСТ ООО	11	0
УК ФОНДОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ООО	61	61
ПГК ООО	17 917	0
АБ-САФЕТИ ООО	5 835	0
ГЕРАТ ООО	95	0
ДОМИР ООО	102	0
ДМ КАПИТАЛ ООО	81	0
КУБ-МАРКЕТ ООО	81	0
МГТС-НЕДВИЖИМОСТЬ АО	680	0
МИКРОН ПАО	120	0
МТС ИТ ООО	1 919	0
НАРОДНЫЕ ХУДОЖЕСТВЕННЫЕ ПРОМЫСЛЫ ООО ГК	115	0
НПК НИИДАР ОАО	83 804	0
Прочие	0	80 395
ИТОГО	**1 512 862**	**1 134 374**

24.4. Денежные потоки со связанными сторонами

(тыс. руб.)

	2019 год	2018 год
Движение денежных средств по текущей деятельности		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг 4111	30 153	81 301
поступление от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных платежей 4112	995 258	703 267
прочие поступления 4119	151 892	77 280
на оплату товаров, работ, услуг 4121	(321 649)	(200 084)
процентов по долговым обязательствам 4123	(495 009)	(1 416 943)
прочие платежи 4129	(33 483)	(2 373)

Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
от продажи акций других организаций(долей участия) 4212	5 579 315	-
от возврата предоставленных займов и продажи долговых ценных бумаг 4213	1 067 164	2 579 476
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях 4214	59 928	356 505
депозит 4215	41 169	300 000
прочие поступления 4219	460 535	71 265
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов 4221	(142 441)	(57 197)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) 4222	(20)	(349 628)
на приобретение долговых ценных бумаг, предоставление займов другим лицам 4223	(9 541 125)	(4 431 240)
депозит 4225	(0)	(41 169)
в связи с приобретением инвестиционных паев 4226	(0)	(539 738)
прочие платежи 4229	(1 087 876)	(0)
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
получение заемных средств 4311	474 000	104 500
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников 4322	(289 495)	-
погашение заемных средств 4323	(53 500)	(32 000)
прочие платежи 4329	(0)	(7 803)

24.5. Дебиторская задолженность

(тыс. руб.)

Вид операции		31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
МОСДАЧТРЕСТ АО	Реализация товаров, работ услуг	44 246	42 885	41 341
МОСДАЧТРЕСТ АО	Прочие	410 148	66 245	0
ПАО МГТС	Реализация товаров, работ услуг	145 623	39 309	365
ПАО МГТС	Приобретение товаров, работ, услуг	12	25	0
ПАО МГТС	Прочие	6 783	2 695	0
ГРУППА КОМПАНИЙ МЕДСИ АО	Реализация товаров, работ услуг	67	0	0
МТС ПАО	Реализация товаров, работ услуг	1 795	13 181	9 575
МТС ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	645	559	490
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	Реализация товаров, работ услуг	3 502	5 098	770
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	Прочие	4 796	0	0
УК ЗЕМСТВО ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	3 389	3 389	0
КРОНШТАДТ АО	Прочие	2 732	2 732	0
АЛТАЙ РЕЗОРТ	Прочие	1 031	38 415	0
КОНЦЕПТ ГРУП ООО	Реализация товаров, работ услуг	599	842	0

ДЕТСКИЙ МИР ПАО	Реализация товаров, работ услуг	107	199	0
ДЕТСКИЙ МИР ПАО	Прочие	1 196	435	491
ГК КОСМОС ПАО	Реализация товаров, работ услуг	0	480	0
ГК КОСМОС ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	17	0	0
УК СЕГЕЖА ГРУПП ООО	Реализация товаров, работ услуг	0	429	425
ИНТУРИСТ ПАО ВАО	Реализация товаров, работ услуг	120	120	113
ИНТУРИСТ ПАО ВАО	Прочие	9 822	1 961	0
ССМ ООО УК	Реализация товаров, работ услуг	70	6	0
ССМ ООО УК	Приобретение товаров, работ, услуг	1 609	0	37 158
ССМ ООО УК	Прочие	37	37	61
ТЕЛЕКОМКАПСТРОЙ ООО	Реализация товаров, работ услуг	5 412	23	0
МТС-БАНК ПАО	Реализация товаров, работ услуг	0	18	29
МТС-БАНК ПАО	Прочие	0	1 365	0
СИТРОНИКС АО	Реализация товаров, работ услуг	14	14	14
Охотовед ООО	Реализация товаров, работ услуг	29	14	27
КОСМОС ОГ ООО	Реализация товаров, работ услуг	360	360	0
КОСМОС ОГ	Прочие	57 516	26 381	0
МИКРОН ПАО	Реализация товаров, работ услуг	212	0	0
МИКРОН ПАО	Прочие	132	132	0
НАРОДНЫЕ ХУДОЖЕСТВЕННЫЕ ПРОМЫСЛЫ ООО ГК	Реализация товаров, работ услуг	138	0	0
НПК НИИДАР ОАО	Реализация товаров, работ услуг	100 565	0	0
ПГК ООО	Реализация товаров, работ услуг	21 500	0	0
ПГК ООО	Прочие	10 339	0	0
СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД ООО	Реализация товаров, работ услуг	11	0	0
СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД ООО	Прочие	4 009	161	0
ОРИОН ООО	Прочие	13 864	5 030	0
УК ФОНДОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ООО	Прочие	99 141	3	0
РГО ООО	Реализация товаров, работ услуг	120	120	0
АБ-САФЕТИ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	6	0	0
ДОМИР ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	289 743	167 993	0

МТС ЭНЕРГО ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	14 594	0	0
РЕЕСТР АО	Приобретение товаров, работ, услуг	152	0	0
ТАНДЕМ ООО	Прочие	1 028	0	0
Прочие(выбывшие из состава связанных в 2019)	Реализация товаров, работ услуг	0	9 743	18 138
Прочие(выбывшие из состава связанных в 2019)	Приобретение товаров, работ, услуг	0	6 030	0
Прочие(выбывшие из состава связанных в 2019)	Прочие	0	15 918	2 219
ИТОГО		**1 257 231**	**452 347**	**111 216**

24.6 Кредиторская задолженность

(тыс. руб.)

	Вид операции	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
ЕЦО ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	673	719	0
ЕЦО ООО	Реализация товаров, работ услуг	0	0	224
МГТС-НЕДВИЖИМОСТЬ АО	Приобретение объектов недвижимости	121 920	0	0
МГТС-НЕДВИЖИМОСТЬ АО	Приобретение ценных бумаг	2 998 198	2 754 900	4 051 927
МГТС-НЕДВИЖИМОСТЬ АО	Перевыставление	10 899	0	0
МГТС-Недвижимость АО	Прочие	353	353	353
МГТС ПАО	Реализация товаров, работ услуг	51 466	0	27 121
МГТС ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	105 890	17	31
МГТС ПАО	Приобретение объектов недвижимости	7 125 498	0	
МТС ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	18	38	12
МТС ПАО	Реализация товаров, работ услуг	895	27 091	252
ДЕТСКИЙ МИР ПАО	Приобретение товаров, работ, услуг	0	260	0
ИНТУРИСТ ПАО ВАО	Реализация товаров, работ услуг	0	0	988
ИНТУРИСТ ПАО ВАО	Приобретение товаров, работ, услуг	27	0	0
МТС-БАНК ПАО	Реализация товаров, работ услуг	0	302	2 423
КОНЦЕПТ ГРУП ООО	Реализация товаров, работ услуг	0	1 928	0
УГК КОСМОС ГРУПП ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	0	2 065	0
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	Реализация товаров, работ услуг	14	17	0
УК ЛЭНДПРОФИТ ООО	Агентский	97	38 741	0
РЕЕСТР АО	Приобретение товаров, работ, услуг	0	25	1
УК ССМ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	41 546	28 508	0
ССМ ООО УК	Реализация товаров, работ услуг	55	0	0
ТЕЛЕКОМКАПСТРОЙ ООО	Реализация товаров, работ услуг	754	517 065	0

М.А. Бер...

54

АБ-САФЕТИ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	8 494	0	0
АБ-САФЕТИ ООО	Реализация товаров, работ услуг	464	0	0
ГЕРАТ ООО	Реализация товаров, работ услуг	66	0	0
ГРУППА КОМПАНИЙ МЕДСИ АО	Реализация товаров, работ услуг	6	0	0
ДМ КАПИТАЛ ООО	Реализация товаров, работ услуг	9	0	0
КУБ-МАРКЕТ ООО	Реализация товаров, работ услуг	9	0	0
МТС ИТ ООО	Реализация товаров, работ услуг	211	0	0
СБЦ ООО	Реализация товаров, работ услуг	8	0	0
СТВ ООО	Реализация товаров, работ услуг	36	0	0
УК ФОНДОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ООО	Приобретение товаров, работ, услуг	99 625	0	0
Прочие (выбывшие из состава связанных в 2019)	Реализация товаров, работ услуг	0	51 993	61 710
Прочие (выбывшие из состава связанных в 2019)	Приобретение товаров, работ, услуг	0	686	25 873
ИТОГО		**10 567 231**	**3 424 708**	**4 170 915**

Компания не заключала договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2019 и 2018 годов.

Компания не участвовала в совместной деятельности в течение 2019 и 2018 годов.

25 КУРСЫ ВАЛЮТ И КУРСОВЫЕ РАЗНИЦЫ

Курсы Центрального банка Российской Федерации, действовавшие на дату составления бухгалтерской отчетности:

Валюта	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Доллар США	61,9057	69,4706	57,6002
Евро	69,3406	79,4605	68,8668

(тыс. руб.)

	2019	2018
Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям по переоценке валютных остатков	(1 932)	1 939
Итого	**(1 932)**	**1 939**

26 ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТНЫМ СЕГМЕНТАМ

АО «Бизнес-недвижимость» в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности не раскрывает показатели по отдельным сегментам, так как в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утвержденным Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 г. № 143н, детализировать такие данные обязаны лишь организации-эмитенты публично размещаемых ценных бумаг. Остальные коммерческие организации применяют положение добровольно – в случае принятия ими решения о раскрытии указанной информации (п. 2 ПБУ 12/2010).

М.А. Безчасов

27 БАЗОВАЯ И РАЗВОДНЕННАЯ ПРИБЫЛЬ

Базовая и разводненная прибыль за 2019 и 2018 годы составила:

(тыс. руб.)

	2019	2018
Базовая прибыль, тыс. руб.	200 351	1 301 385
Средневзвешенное кол-во обыкновенных акций в обращении, шт	759 060	759 060
Базовая прибыль, приходящаяся на одну акцию, руб.	**0,264**	**1,714**

АО «Бизнес-Недвижимость» не имеет конвертируемых ценных бумаг, опционов и варрантов на акции или других прав, которые при осуществлении конвертации могут разводнить прибыль на акцию, соответственно у Компании нет данных для расчета разводненной прибыли на акцию.

28 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И АКТИВЫ

АО «Бизнес-Недвижимость» не известны факты, которые в будущем с высокой степенью вероятности могут привести к уменьшению или увеличению экономических выгод.

29 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

По состоянию на 31.12.2019 АО «Бизнес-Недвижимость» находится в процессе реорганизации в соответствии с договором от 26.12.2019 г. о реорганизации АО «Группа компаний «Медси» в форме выделения из него АО «Проект Олимпик» и присоединении АО «Проек Олимпик» к АО «Бизнес-Недвижимость».

Иные события после отчетной даты отсутствуют.

Генеральный директор **Яковчик Ю. В.**

27 марта 2020 г.

53

ВСЕГО
прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью
«53» пятьдесят три листа

Акционерное общество "Бизнес–Недвижимость"

наименование организации

	номер документа	дата
ПРИКАЗ	02-02-06/71	**29.12.2018г.**

О введении в действие Учетной политики

для целей бухгалтерского и налогового учета на 2019 год

В соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, Налоговым Кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами налогового законодательства РФ,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие с 01.01.2019 г. Учетную политику АО «Бизнес-Недвижимость» для целей бухгалтерского учета, приведенное в Приложении 1 к настоящему приказу (документ прилагается).
2. Утвердить и ввести в действие с 01.01.2019 г. Учетную политику АО «Бизнес-Недвижимость» для целей налогового учета, приведенное в Приложении 2 к настоящему приказу (документ прилагается).
3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Приложения:

Приложение 1 «Учетная политика АО «Бизнес-Недвижимость» для целей бухгалтерского учета»

Приложение 2 «Учетная политика АО «Бизнес-Недвижимость» для целей налогового учета»

Генеральный директор **В.Р. Хван**

Приложение № 1 к Приказу № 02-02-06/71 от 29 декабря 2018 г.

Учетная политика
АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»
для целей бухгалтерского учета
на 2019 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ 6

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 7

1.1. Цель документа 7
1.2. Основные подходы к разработке документа 7
1.3. Область действия 7
1.4. Принципы подготовки учетной политики и качественные характеристики бухгалтерской (финансовой) отчетности 7
1.5. Изменения в учетной политике и оценках, исправление ошибок 8
1.5.1. Изменения в учетной политике 8
1.5.2. Изменения в бухгалтерских оценках 9
1.5.3. Исправление ошибок 10
1.6. Прекращенная деятельность 10
1.7. Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств 11
1.8. Ведение бухгалтерского учета, периоды и состав бухгалтерской отчетности 12
1.9. Внутренний контроль 14

2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА 16

2.1. Основные определения 16
2.2. Классификация 17
2.3. Признание и первоначальная оценка 17
2.4. Последующие затраты 19
2.5. Последующая оценка 20
2.6. Прекращение признания 23

3. НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО 24

4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ 25

4.1. Основные определения 25
4.2. Классификация 25
4.3. Признание и первоначальная оценка 25
4.4. Последующие затраты 27
4.5. Последующая оценка 27
4.6. Прекращение признания 29

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ 30

5.1. Основные определения 30
5.2. Классификация 30
5.3. Первоначальная оценка 31
5.4. Последующая оценка 32
5.5. Обесценение 32
5.6. Прекращение признания 33

6. ЗАТРАТЫ НА ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ (РАБОТ, УСЛУГ) 34
6.1. Основные определения 34
6.2. Оценка незавершенного производства и себестоимости продукции (работ, услуг) 34
6.3. Классификация 34
6.3.1. Прямые затраты 34
7. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ 36
7.1. Основные определения 36
7.2. Классификация 36
7.3. Признание и первоначальная оценка 37
7.4. Последующая оценка 37
7.4.1. Обесценение дебиторской задолженности 37
7.4.2. Учет задолженности, выраженной в иностранной валюте 39
7.5. Прекращение признания 39
8. ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЗАПАСЫ 40
8.1. Основные определения 40
8.2. Классификация 40
8.3. Признание и первоначальная оценка 41
8.4. Последующая оценка 42
8.4.1. Резерв под снижение стоимости запасов 42
8.5. Прекращение признания и выбытие 43
9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ 45
9.1. Основные определения 45
9.2. Признание и первоначальная оценка 45
9.3. Оценка после первоначального признания 46
10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ 47
10.1. Основные определения 47
10.2. Классификация 48
10.3. Первоначальное признание и оценка 49
10.4. Учет затрат по займам 49
10.5. Прекращение признания 51
11. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ 52
11.1. Определения 52
11.2. Классификация 52
11.3. Признание 53
11.4. Первоначальная оценка 53
11.5. Прекращение признания 53
12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ 54

12.1. Основные определения 54
12.2. Классификация доходов и расходов 54
12.2.1. Доходы 54
12.2.2. Расходы 55
12.3. Признание и оценка 55
12.3.1. Критерии признания доходов и расходов 55
12.3.2. Выручка от оказания услуг (выполнения работ) 58
12.3.3. Выручка от реализации продукции (работ, услуг) 60
12.3.4. Обмен активами 61
12.3.5. Выручка по договорам с исполнением денежных обязательств в иностранной валюте 61
12.3.6. Отражение в учете предоставленных скидок и вознаграждений 61
12.3.7. Отражение в учете полученных скидок и вознаграждений 62
12.3.8. Себестоимость продаж 62
12.3.9. Коммерческие, косвенные (управленческие) и прочие операционные расходы 63
13. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ 67
13.1. Основные определения 67
13.2. Текущий налог на прибыль 68
13.3. Отложенные налоговые обязательства и отложенные налоговые активы 68
13.3.1. Определение отложенного налога 68
13.3.2. Признание отложенных налогов 69
13.3.3. Учет и оценка отложенных налогов 70
14. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ 71
14.1. Основные определения 71
14.2. Классификация 71
14.3. Уставный (акционерный) капитал 71
14.4. Собственные акции, выкупленные у акционеров 71
14.5. Добавочный капитал 72
14.6. Нераспределенная прибыль 72
15. СПЕЦИФИКА УЧЕТА ОТДЕЛЬНЫХ ОПЕРАЦИЙ 73
15.1. Резервы, условные обязательства и условные активы 73
15.1.1. Основные определения 73
15.1.2. Классификация 74
15.1.3. Признание и первоначальная оценка 75
15.1.4. Изменение и использование резервов 76
15.1.5. Условные активы и условные обязательства 76
15.2. Обесценение активов 76
15.2.1. Основные определения 76
15.2.2. Признаки обесценения. Определение возмещаемой стоимости 77
15.2.3. Признание и оценка убытка от обесценения 80
15.2.4. Восстановление убытка от обесценения 81
15.3. Прибыль на акцию 82
15.3.1. Базовая прибыль на акцию 82
15.3.2. Разводненная прибыль на акцию 83

16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ 84
16.1. Основные определения *84*
16.2. Классификация *84*
16.3. Влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность *84*
17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ 85
17.1. Основные определения *85*
17.2. Раскрытие информации об операциях со связанными сторонами *86*
18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 87
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЕДИНЫЙ ПЛАН СЧЕТОВ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (С АНАЛИТИКАМИ) 89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОРМЫ УНИФИЦИРОВАННЫХ УЧЕТНЫХ ДОКУМЕНТОВ 98
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.1. АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НМА 98
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.2. ШТАМП НА ДОКУМЕНТАХ ПОСТАВЩИКА ВМЕСТО ПРИХОДНОГО ОРДЕРА ПО ФОРМЕ № М-4 101
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.3. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ТМЦ (РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ) 102
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.4. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ТМЦ (ИНВЕНТАРЬ И ОБОРУДОВАНИЕ) 103
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.5. ОТЧЕТ О ПЕРЕМЕЩЕНИИ ТМЦ 104
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.6. АКТ НА СПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ 105
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОРМА № РЕЗ-3 «РАСЧЕТ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО АВАНСАМ ВЫДАННЫМ» 107
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОРМА № РЕЗ-4 «ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ» 113
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ РАСЧЕТА ПЕРЕМЕННОЙ ЧАСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 114
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. СПРАВКА ОБ ИЗМЕНЕНИИ ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОС/НМА (ПОСЛЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЦДС) 116
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. ФОРМА № ЕПО-РЗ «ПЕРЕЧЕНЬ НАЧИСЛЕННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ФАКТИЧЕСКИ ПОНЕСЕННЫМ РАСХОДАМ» 117
ПРИЛОЖЕНИЕ 8. ФОРМА «ОБЕСПЕЧЕНИЕ» 118

Термины и сокращения

Единый Центр Обслуживания (далее – ЕЦО) структура, основным направлением деятельности которой является ведение бухгалтерского учета целевой группы.

ОБЩЕСТВО – АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ», субъект экономической деятельности, составляющий бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД - промежуток времени, который включает происходившие на его протяжении или относящиеся к нему факты хозяйственной деятельности, отражаемые Обществом в бухгалтерском учёте и бухгалтерской (финансовой) отчетности. Для целей настоящей Учетной политики отчетный период соответствует календарному году. Отчетность, составляемая в течение года, является промежуточной. По РСБУ отчетный период – год (установлено требованиями ФЗ 402-ФЗ).

СТАНДАРТ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА - документ, устанавливающий минимально необходимые требования к бухгалтерскому учёту, а также допустимые способы ведения бухгалтерского учета.

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ – единая система данных об имущественном и финансовом положении Общества и о результатах его хозяйственной деятельности, составляемая на основе данных бухгалтерского учета по установленным формам.

1. Общие положения

1.1. Цель документа

Настоящая Учетная политика призвана установить единообразие и непротиворечивость применяемых принципов, подходов и методов при организации и ведении бухгалтерского учета, формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

1.2. Основные подходы к разработке документа

Настоящая Учетная политика разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее - Закон от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ), Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утв. Приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. № 106н, стандартов (положений) бухгалтерского учета, утвержденных приказами Минфина РФ, Международных стандартов финансовой отчетности, введенных в действие на территории РФ Постановлением Правительства РФ от 25.02.2011 № 107.

1.3. Область действия

Настоящая Учетная политика обязательна для исполнения Обществом.

1.4. Принципы подготовки учетной политики и качественные характеристики бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящая Учетная политика базируется на следующих принципах и допущениях:

- допущение о непрерывности деятельности (going concern), подразумевающее, что Общество действует и будет продолжать действовать в обозримом будущем, а также что у Общества нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности;
- принцип начисления (accrual basis), согласно которому результаты операций и прочих событий хозяйственной деятельности признаются в учете по факту их осуществления (а не при получении или выплате денежных средств и их эквивалентов) и отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности тех отчетных периодов, к которым они относятся;
- допущение имущественной обособленности;
- допущение последовательности применения учетной политики – означает, что принятая Обществом Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Настоящая Учетная политика призвана обеспечить выполнение следующих требований (качественных характеристик), предъявляемых к информации, представляемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- фундаментальных качественных характеристик, к которым относятся:

- уместность (relevance) – способность информации влиять на экономические решения пользователей, помогая им оценивать прошлые, настоящие и будущие события, подтверждать или исправлять их прошлые оценки. Уместность определяется характером информации и ее существенностью.

Существенной признается информация, которая может оказать существенное влияние на пользователей бухгалтерской отчетности при принятии ими решений. При определении существенности отдельных фактов хозяйственной деятельности могут быть применены количественные и/или качественные оценки. При выборе количественной оценки в целях раскрытия информации в бухгалтерской отчётности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу одноименных показателей составляет не менее 5 %;

- достоверное представление (faithful representation) – способность информации достоверно отражать операции и прочие события, которые, как подразумевается или обоснованно ожидается, она должна отражать. Информация соответствует требованию достоверного представления, если она является полной, нейтральной и не содержит существенных ошибок и искажений;

- дополнительных качественных характеристик, к которым относятся:

- сопоставимость (comparability) информации, которая обеспечивается единством учетных принципов и последовательностью их применения;

- верифицируемость (verifiability), обозначающая, что информация отражает общую позицию, к которой бы пришли две хорошо осведомленные стороны в результате независимого рассмотрения вопроса. Верифицируемость не означает, что эти стороны должны прийти к идентичным выводам;

- своевременность (timeliness), обозначающая что информация должна быть доступной для пользователей в течение того периода времени, когда она способна оказывать влияние на принятие ими экономических решений;

- понятность (understandability), т.е. доступность информации для понимания пользователями, которые имеют достаточные знания в области экономической науки и бухгалтерского учета, а также обладают желанием изучать информацию с должным усердием.

1.5. Изменения в учетной политике и оценках, исправление ошибок

Нормативная база	ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений» ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций»

1.5.1. Изменения в учетной политике

Настоящая Учетная политика подлежит изменению в случаях:

- изменения требований, установленных действующими стандартами бухгалтерского учета и/ или принятия новых стандартов учета;
- если изменение Учетной политики приведет к тому, что бухгалтерская (финансовая) отчетность будет предоставлять достоверную и более уместную информацию о влиянии операций, прочих событий или условий на финансовое положение, финансовые результаты или движение денежных средств Общества.

В случае если изменения в настоящую Учетную политику вносятся в результате пересмотра действующих или принятия новых стандартов, то Общество учитывает такие изменения следующим образом:

- если пересмотренные/ новые стандарты бухгалтерского учета содержат переходные положения по их применению, то изменения в учетной политике учитываются в соответствии с данными переходными положениями;
- если пересмотренные/ новые стандарты бухгалтерского учета не содержат переходных положений по их применению, то изменения в учетной политике учитываются Обществом ретроспективно.

В случае если изменения в настоящую Учетную политику вносятся добровольно с целью обеспечения пользователей более уместной информацией о влиянии операций, прочих событий или условий на финансовое положение, финансовые результаты или движение денежных средств Общества (при условии сохранения достоверности этой информации), то такие изменения учитываются ретроспективно.

1.5.2. Изменения в бухгалтерских оценках

В связи с неопределенностями, свойственными коммерческой деятельности, отдельные статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности не подлежат точному расчету, а могут быть лишь оценены. Процесс оценки подразумевает применение профессионального суждения, основывающегося на наиболее доступной в данный момент информации. Изменение суждения и оценок производится только в тех случаях, когда меняются обстоятельства, на которых основаны эти оценки, либо в результате появления новой информации, накопления опыта или наступления определенных событий.

Влияние изменений в бухгалтерских оценках признается перспективно, путем включения эффекта от данных изменений в состав прибылей или убытков:

- периода, когда изменения имели место, если они влияют только на данный период; или
- периода, когда изменения имели место, и будущих периодов, если изменения затрагивают как этот, так и будущие периоды.

В той степени, в какой изменения в бухгалтерских оценках являются причиной изменений в стоимости активов, обязательств или компонентов капитала, данные изменения в бухгалтерских оценках должны признаваться перспективно путем корректировки балансовой стоимости

соответствующих активов, обязательств или компонентов капитала.

1.5.3. Исправление ошибок

Существенные ошибки, обнаруженные после утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности за период, в котором они были допущены, подлежат ретроспективной корректировке после их обнаружения путем:

- пересчета сравнительных данных за период, в котором была допущена ошибка и который представлен в финансовой отчетности; или
- пересчета начального сальдо активов, обязательств и капитала за самый ранний из представленных в финансовой отчетности периодов, если ошибка была допущена до начала этого периода.

В случае если практически невозможно определить влияние ошибки прошлых лет на сравнительную информацию за один или более представленных в бухгалтерской (финансовой) отчетности периодов, Общество пересчитывает начальное сальдо активов, обязательств и капитала за самый ранний период, для которого ретроспективный пересчет практически осуществим (этот период может быть текущим).

1.6. Прекращенная деятельность

Нормативная база: МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи и прекращенная деятельность»

ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

Прекращенная деятельность (discontinued operations) – компонент (часть) Общества, который либо выбыл, либо был классифицирован как предназначенный для продажи, и:

- представляет собой отдельное крупное направление деятельности Общества или географический район, в котором она осуществляет свою деятельность;
- включен в единый скоординированный план выбытия этого направления деятельности или отказа от присутствия в этом географическом районе; или
- является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная на дату принятия руководством Общества имеющего обязательную силу решения о ее выбытии, а также после утверждения формализованного и подробного плана прекращения деятельности. В дополнение, должно быть ожидание, что продажа будет удовлетворять требованиям для признания в качестве законченной продажи в течение одного года с даты классификации.

Общество представляет долгосрочный актив, классифицированный как предназначенный для

продажи, и активы выбывающей группы, классифицированной как предназначенная для продажи, отдельно от других активов. Обязательства выбывающей группы, классифицированной как предназначенная для продажи, представляются отдельно от других обязательств. Данные активы и обязательства не подлежат взаимозачету.

Общество представляет отдельно любые накопленные доходы или расходы, признанные в составе прочего совокупного дохода и относящиеся к долгосрочному активу (или выбывающей группе), классифицированному как предназначенный для продажи.

Общество раскрывает в бухгалтерской (финансовой) отчетности следующую информацию о прекращенной деятельности:

- прибыль или убыток после налогообложения от прекращенной деятельности;
- доходы, расходы, прибыль или убыток до налогообложения, расходы по налогу на прибыль, относящиеся к прекращенной деятельности (примечания к отчетности);
- величину чистых денежных потоков от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности по прекращенной деятельности за отчетный период, за исключением денежных потоков дочерних компаний, отвечающих критериям признания в качестве предназначенных для продажи в момент приобретения.

1.7. Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств

Нормативная база.	Федеральный закон РФ от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
	Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н
	Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные приказом Минфина РФ от 13.06.1995 г. № 49
	Постановление Госкомстата России от 18.08.1998 № 88 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету кассовых операций, по учету результатов инвентаризаций»
	Постановление Госкомстата России от 27.03.2000 № 26 «Об утверждении унифицированной формы первичной учетной документации N ИНВ-26 "Ведомость учета результатов, выявленных инвентаризацией»

Случаи, порядок и сроки проведения инвентаризации активов и обязательств, перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определяются Обществом, кроме случаев обязательного

проведения инвентаризации. Обязательное проведение инвентаризации устанавливается законодательством РФ, федеральными и отраслевыми стандартами.

Проведение инвентаризации в Обществе обязательно в следующих случаях:

- перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- при смене материально-ответственных лиц (на день приемки-передачи дел);
- при установлении фактов хищений, злоупотреблений, а также порчи ценностей;
- в случае стихийных бедствий, пожаров, аварий или других чрезвычайных обстоятельств;
- при ликвидации или реорганизации Общества перед составлением ликвидационного (разделительного) баланса, передаточного акта;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в несколько этапов:

- по состоянию на промежуточную дату, но не ранее 01.10 отчетного года;
- по состоянию на конец отчетного года (на 31.12 отчетного года).

Даты проведения инвентаризации зависят от видов активов и обязательств и устанавливаются приказом Руководителя Общества.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным группам в разные отчетные годы, но не реже, чем один раз в 3 (три) года по каждой группе. Порядок и очередность проведения инвентаризации по отдельным группам ОС определяется внутренними документами Общества.

Если инвентаризация имущества проводилась не ранее 1 октября отчетного года по основаниям, не связанным с составлением годовой бухгалтерской отчетности, материалы такой инвентаризации могут использоваться при обобщении результатов обязательной инвентаризации перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности.

При инвентаризации МПЗ, переданных подрядчикам в переработку, сравниваются данные по отгрузочным документам (форма М-15 «Накладная на отпуск материалов на сторону») с данными бухгалтерского учета по этим материалам. На материалы, переданные в переработку на сторону, заполняется унифицированная форма N ИНВ-3 «Акт инвентаризации товарно-материальных ценностей» в разрезе договоров и подрядчиков с подписанием их инвентаризационной комиссией, назначенной Приказом Общества. При этом по графе «Материально ответственное (ые) лицо (а)» проставляется подпись лиц (а), ответственных (ого) за ведение договоров с подрядчиками.

1.8. Ведение бухгалтерского учета, периоды и состав бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет Общества ведется ООО «ЕЦО», который обеспечивает организацию, ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в полном объеме.

Общество ведет бухгалтерский учет с использованием форм первичных учетных документов, содержащихся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденных Госкомстатом России, и самостоятельно разработанных форм, содержащих обязательные реквизиты в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете»:

- наименование документа;
- дата составления документа;
- наименование экономического субъекта, составившего документ;
- содержание факта хозяйственной жизни;
- величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;
- наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за ее оформление, либо наименование должности лица (лиц) ответственного (ответственных) за оформление совершившегося события;
- подписи лиц, с указанием фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Формы первичных учетных документов могут быть предусмотрены в заключаемых с контрагентами договорах.

В случае если договор либо дополнительное соглашение к договору, заключенное с контрагентом организации, предусматривают составление первичных документов по форме, отличной от установленной в приложениях в настоящему Положению, применять формы первичных документов, установленные в указанном договоре или дополнительном соглашении к договору.

Перечень неунифицированных форм учетных документов, утверждаемых настоящей Учетной политикой, приведен в Приложении 2 «Формы неунифицированных учетных документов».

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, а также бухгалтерской отчетности устанавливается приказом Общества.

Общество ведет бухгалтерский учет с использованием программы 1С: Управление холдингом (далее – 1С:УХ).

Для расчета заработной платы используется 1С:ЗУП 3.0.

Для управленческих целей, Общество, ежеквартально, нарастающим итогом с начала отчетного года, составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, которая включает в себя бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах, формы которых утверждены приказом Минфина от 02.07.2010 № 66н (в редакции от 06.03.2018 г.).

Отчетным периодом для промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности является период с 1 января по отчетную дату периода (31.03, 30.06, 30.09), за который составляется промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность включительно.

В состав годовой бухгалтерской отчетности Общество включает (ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ):

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Приложения к Балансу и Отчету о финансовых результатах (п. 2, 4 Приказа Минфина от 02.07.2010 N 66н).

Приложения к Балансу и Отчету о финансовых результатах состоят из:

- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, которые оформляются в табличной и текстовой форме и определяются Обществом самостоятельно.

1.9. Внутренний контроль.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутрихозяйственного контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- определения, что лица, распоряжающиеся денежными средствами и материальными ценностями, не ведут бухгалтерский учет операций с этими активами и не имеют доступа к учетным регистрам, кроме кассира, который ведет кассовую книгу;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с документооборотом;
- определения перечня должностных лиц, которые имеют право подписи на отпуск материальных ценностей, на приход и расход денежных средств, на принятие к учету командировочных, представительских расходов и других хозяйственных операций, закрепленных внутренними документами Общества;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения;
- определения, что обработку приходных документов на поступившие материальные ценности, обработку расчетных счетов, учет реализации услуг, учетные регистры ведут специалисты бухгалтерии, допущенные к этой деятельности согласно должностным

инструкциям. При этом учет первичных документов и синтетический учет по счетам ведут разные сотрудники;

- обязательной проверке по форме и содержанию первичных документов при их поступлении в бухгалтерию;
- исключения приема к исполнению и оформлению первичных документов по операциям, которые противоречат законодательству и установленному порядку приемки, хранения и расходования денежных средств, материально-производственных запасов и др.
- принятия к учету первичных документов, имеющих отметку, исключающую возможность их повторного использования.
- определения, что лица, получившие доступ к информации, содержащейся в регистрах бухгалтерского учета и во внутренней бухгалтерской отчетности, обязаны хранить коммерческую тайну в соответствии с внутренними нормативными документами. Предоставление этой информации внешним пользователям не допускается, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Основные средства

Нормативная база

МСФО (IAS) 16 «Основные средства»

МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»

МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»

МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность»

МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи»

ПБУ 6/01 «Учет основных средств»

ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»

2.1. Основные определения

Основные средства - это материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагаются к использованию в течение более чем 12 месяцев;
- не предполагаются к продаже;
- принесут, как ожидается, экономические выгоды в будущем.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Активы стоимостью, превышающей 40 000 (сорок тысяч) руб., в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01 (утв. Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н), принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств.

Первоначальная стоимость/себестоимость – сумма уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств или справедливая стоимость другого возмещения, переданного за актив, на момент его приобретения или сооружения.

Балансовая стоимость – стоимость, в которой актив признается в отчетности после вычета накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация – систематическое уменьшение амортизируемой стоимости актива на протяжении срока его полезной службы.

Срок полезного использования - период времени, на протяжении которого Общество предполагает использовать актив (получать от него экономические выгоды). **Государственная субсидия** - помощь, оказываемая государством в форме передачи Обществу ресурсов в обмен на соблюдение в прошлом или в будущем определенных условий, связанных с операционной деятельностью Общества.

Субсидии, относящиеся к активам, - государственные субсидии, основное условие предоставления которых состоит в том, что Общество, которое имеет право на их получение, должно купить, построить или иным образом приобрести долгосрочные активы. Могут существовать также дополнительные условия, ограничивающие вид активов или их местонахождение либо период, в течение которого их следует приобрести, или временные рамки владения ими.

Объекты, полученные по договорам операционной аренды, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства». Стоимость таких объектов отражается в учете и отчетности в размере суммы годовых арендных платежей, если оценка не указана в договоре или акте приема-передачи.

2.2. Классификация

Общество классифицирует основные средства по следующим группам:

- Земельные участки и объекты природопользования;
- Здания;
- Сооружения и передаточные устройства;
- Офисное оборудование и вычислительная техника;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Машины и оборудование;
- Прочие ОС.

2.3. Признание и первоначальная оценка

Общество признает основное средство в составе активов, когда:

- существует вероятность того, что Общество получит связанные с данным активом будущие экономические выгоды;
- себестоимость данного актива может быть надежно оценена. Требования данного критерия удовлетворяются в случае возможности определения первоначальной стоимости объекта.

В момент первоначального признания Общество оценивает основные средства по первоначальной стоимости.

В себестоимость основных средств при первоначальной оценке входят:

- покупная цена (в т.ч. импортные пошлины и невозмещаемые налоги на покупку за вычетом торговых скидок).
- все прямые затраты на доставку актива в нужное место и приведение его в состояние, необходимое для использования в соответствии с намерениями руководства, в том числе:
- затраты на подготовку площадки,
- затраты на выплату вознаграждений работникам, непосредственно связанные со строительством или приобретением объекта основных средств,
- затраты на доставку, хранение, установку и монтаж,
- выплаты за оказанные профессиональные услуги, связанные с приобретением объекта.
- затраты по займам, подлежащие капитализации.

Включение затрат по займам в первоначальную стоимость основных средств является обязательным в отношении активов, подготовка которых к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени.

В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ суммы НДС, предъявленные при покупке основных средств учитывается в составе их первоначальной стоимости при постановке объектов ОС на учет в порядке раздельного учета НДС, описанного в соответствующих разделах «Учетной политики для целей налогового учета». После распределения НДС, оформляется «Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС)» (Приложение 6).

В стоимость объекта основных средств не включаются общие и административные расходы. Также не формируют стоимость объектов основных средств затраты на обучение персонала.

Стоимость актива, полученного путем обмена на другой неденежный актив, определяется по стоимости переданного актива, по которой данный актив мог бы быть передан при сравнимых обстоятельствах. Если операция по обмену не носит коммерческий характер или стоимость ни полученного актива, ни переданного актива не может быть надежно определена, то первоначальная стоимость полученного объекта основных средств оценивается по балансовой стоимости переданного актива у передающей стороны.

Первоначальной стоимостью объекта основных средств, полученного безвозмездно или выявленного при инвентаризации, признается его рыночная стоимость на дату принятия к учету. Государственные субсидии, относящиеся к активам, в том числе немонетарные субсидии по рыночной стоимости, представляются в отчете о финансовых результатах путем обособленно в качестве доходов будущих периодов. Субсидия признается в составе прибыли или убытка в течение

срока использования амортизируемого актива в качестве уменьшения величины доходов будущих периодов.

Государственные субсидии, в том числе немонетарные субсидии по (в виде передаваемого актива), не признаются до сех пор, пока не появится обоснованная уверенность в том, что:

- Общество выполнит связанные с ними условия;
- субсидии будут получены.

2.4. Последующие затраты

Последующие затраты, произведенные после ввода объекта основных средств в эксплуатацию, могут относиться на его стоимость или на расходы периода.

Затраты на текущий ремонт и повседневное техническое обслуживание основных средств не ведут к продлению срока эксплуатации или повышению производительности основных средств, считаются расходами периода и списываются на затраты по мере их возникновения.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств, по которой он был принят к учету, происходит в случае улучшения состояния объекта, которое характеризуется продлением срока его полезного использования и/ или повышением производительности сверх первоначально рассчитанных нормативных показателей. Следовательно, такие затраты приводят к получению Обществом дополнительных будущих экономических выгод от использования объекта основных средств.

К числу ситуаций, приводящих к увеличению первоначальной стоимости основных средств, Общество относит достройку, дооборудование, реконструкцию, модернизацию.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств может быть связано с заменой отдельной его части (значительного компонента). Затраты по замене отдельной части объекта основных средств увеличивают его балансовую стоимость, если при замене выполнены условия признания материального актива. При этом балансовая стоимость заменяемой части списывается.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств также может происходить в результате его частичной ликвидации. При этом на эту сумму подлежащей ликвидации части уменьшается первоначальная стоимость объекта и, в соответствующей пропорции, – сумма накопленной амортизации.

Затраты на содержание, ремонт и модернизацию арендованных Обществом основных средств, которые носят характер улучшений, подразделяются на отделимые и неотделимые. Неотделимыми признаются улучшения, если они не могут быть отделены от имущества (от основных средств) без вреда для него.

Отделимые улучшения признаются собственностью арендатора (т.е. Общества) (если иное не предусмотрено договором аренды), и включаются в расходы текущего отчетного периода как

материальные затраты.

Неотделимые улучшения являются неотъемлемой частью арендуемого объекта основных средств и производятся с письменного согласия арендодателя. Затраты на неотделимые улучшения учитываются:

- на счетах учета основных средств если неотделимые улучшения признаются собственностью арендатора. Общество имеет право включать в состав амортизации отчисления по неотделимым улучшениям в течение действия договора аренды;
- на счетах учета взаиморасчетов если неотделимые улучшения признаются собственностью арендодателя.

Ремонт основных средств Общества осуществляется без создания резерва на ремонт основных средств. Фактические затраты на ремонт основных средств относятся на затраты по мере выполнения ремонтных работ в том периоде, в котором они были произведены.

2.5. Последующая оценка

После признания в качестве актива объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации

Общество не проводит переоценку основных средств.

Амортизация начинает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к учету в составе основных средств, и начисляется в течение предполагаемого срока полезного использования независимо от того, используется ли такой актив в течение этого времени или простаивает.

Общество начисляет амортизацию основных средств линейным способом исходя из сроков полезного использования каждой группы основных средств, которые рассчитываются на основе следующих факторов:

- ожидаемый срок использования объекта;
- ожидаемый физический износ объекта, который зависит от факторов производства и эксплуатации объекта;
- моральный износ объекта в силу перемен или улучшений в производственном процессе или изменений рыночного спроса на продукт или услуги, предоставляемые данным объектом;
- юридические и другие ограничения на использование объекта, такие, например, как срок окончания соответствующего договора аренды.

В Обществе выделены следующие группы основных средств с рекомендуемыми сроками полезного использования, применяемыми при расчете амортизации:

0	Земельные участки и объекты природопользования	Не амортизируются
1	Здания	20-150
	Административные здания	50-125
	Производственные здания	50-150
	Жилищный фонд	50
	Прочие здания	20-150
2	Сооружения	5-44
	Рекламные объекты (классифицируемые как сооружения)	5
	Передаточные устройства	5-30
	Прочие сооружения	5
3	Офисное оборудование и вычислительная техника	3-5
	Оргтехника	5
	Мини АТС	5
	Телефоны для служебного пользования	3
	Компьютерное оборудование	3-5
	Сетевое оборудование корпоративной сети	5
	Прочее офисное оборудование и вычислительная техника	3-5
4	Транспортные средства	3-7
	Автомобили легковые	3-5
	Автомобили грузовые (грузоподъёмностью до 3 тонн)	3-5

	Группа (подгруппа) основных средств	Срок полезного использования (лет)
	Прочие транспортные средства	3-7
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	2-5
	Инструменты	2-5
	Мебель для офиса	5
	Прочий производственный и хозяйственный инвентарь	2-5
6	Прочие ОС	2-25
	Рекламные объекты, не относящиеся к сооружениям	5
	ОС непроизводственной сферы	5
	Прочее (в том числе объекты благоустройства)	2-25

При наличии фактов, которые свидетельствуют о сроке полезного использования актива, отличном от срока, указанного в таблице, необходимо устанавливать индивидуальную норму амортизации.

Общество пересматривает срок полезного использования объектов основных средств по мере необходимости. Если оценка срока полезного использования отличается от предыдущих оценок, изменения отражаются в учете согласно процедурам, применяемым при изменении учетных оценок.

Начисление амортизации объектов ОС приостанавливается при переводе их на консервацию по решению руководства Общества на срок более 3-х месяцев. Срок полезного использования объектов ОС в связи с консервацией на срок свыше 3 месяцев не пересматривается. При этом при расконсервации объекта ОС срок его полезного использования продлевается на период нахождения объекта ОС на консервации.

Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором ОС было передано на консервацию.

Возобновление начисления амортизации происходит с 1 числа месяца, следующего за месяцем расконсервации ОС. Учет ОС, направленных на консервацию на срок более 3-х месяцев, ведется на отдельном субсчете «Основные средства на консервации».

Согласно п. 23 ПБУ 6/01 в течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизации не приостанавливается, за исключением, в частности, периода восстановления объекта, продолжительность которого превышает 12 месяцев. При этом под

восстановлением объекта понимается ремонт, реконструкция и модернизация (п. 26 ПБУ 6/01). Амортизация начисляется в бухгалтерском учете, если ведутся работы по модернизации, реконструкции здания свыше 12 месяцев, при этом здание (цех) продолжает эксплуатироваться и приносить доход.

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (например, земельные участки). Построенные на территории этих земельных участков здания и сооружения выделяются в отдельные объекты основных средств и амортизируются в течение срока их полезного использования.

Амортизация основных средств, начисленная за периоды до увеличения первоначальной стоимости на сумму входного НДС в рамках раздельного учета, не пересчитывается.

Начисление амортизации прекращается с 1-ого числа месяца, следующего за месяцем, в котором наступило прекращение признания актива.

2.6. Прекращение признания

Признание объекта основных средств прекращается при его выбытии или в том случае, когда принято решение о прекращении использования актива в связи с тем, что от него больше не ожидается поступления будущих экономических выгод.

Выбытие объекта основных средств имеет место в случаях:

- продажи сторонним организациям и физическим лицам;
- передачи в финансовую аренду;
- безвозмездной передачи в пользу третьих лиц;
- списания в случае морального и физического износа;
- ликвидации при авариях, стихийных бедствиях и иных чрезвычайных ситуациях;
- передачи в виде вклада в уставный капитал других компаний;
- в иных случаях.

Доходы от продажи объектов недвижимости формируют выручку организации/доход от обычных видов деятельности.

Иные доходы или расходы, возникающие в связи со списанием объекта основных средств, включаются в состав прочих доходов (расходов) при списании объекта и определяются как разница между чистыми поступлениями от выбытия, если таковые имеются, и балансовой стоимостью объекта.

ТМЦ, полученные от ликвидации и списания основных средств, принимаются к учету по рыночной стоимости и отражаются в составе прочих доходов.

3. Незавершённое строительство

Незавершенное строительство представлено объектами, находящимися в процессе строительства, и отражено в учете по стоимости фактических затрат. Затраты на содержание строящегося объекта включаются в первоначальную стоимость основного средства в том случае, если они могут быть соотнесены непосредственно со строящимся объектом или приобретаемым оборудованием. Объекты незавершенного строительства не амортизируются до момента, когда строительство завершено и актив готов к использованию.

Актив учитывается в составе незавершенного строительства до тех пор, пока не прекратится формирование его первоначальной стоимости. Капитализация затрат в первоначальную стоимость объекта основных средств прекращается в момент, когда данный объект доставлен в место и приведен в состояние, пригодное для использования.

Общество в бухгалтерской (финансовой) отчетности включает в состав внеоборотных активов суммы выданных авансов по приобретению основных средств и под капитальное строительство, а также фактические затраты по приобретению стройматериалов, предназначенных для целей строительства, реконструкции или модернизации основных средств. Порядок признания и первоначальной оценки стройматериалов совпадает с соответствующим порядком, принятым Обществом в отношении запасов (см. раздел 8 «Товарно-материальные запасы» настоящей Учетной политики). Незавершенные объекты недвижимости, которые впоследствии планируется использовать исключительно для получения арендного дохода, не классифицируются в качестве доходных вложений до их завершения. Данные объекты отражаются в отчетности в составе основных средств, незавершенных строительством.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам по приобретению основных средств и под капитальное строительство, отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством. Сумма НДС, независимо от уровня существенности, отражается в составе прочих оборотных активов.

4. Нематериальные активы

Нормативная база

МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы»

ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов"

4.1. Основные определения

Нематериальный актив (intangible asset) - неденежный актив, не имеющий физической формы (либо физическая форма которого не является существенной с точки зрения его использования), удовлетворяющий критериям идентифицируемости.

Актив является **идентифицируемым**, если он либо:

- является отделяемым, т.е. может быть отчужден или отделен путем продажи, передачи, лицензирования, предоставления в аренду или обмена индивидуально или вместе с относящимся к нему договором, активом или обязательством, независимо от того, намерено ли Общество так поступить или нет; либо
- является результатом договорных или других юридических прав.

Контроль – право Общества на получение будущих экономических выгод от использования актива и способность ограничить доступ других лиц к таким выгодам. Контроль над активом может быть подтвержден посредством юридических прав на него (патент, лицензия) или иным способом.

4.2. Классификация

Общество классифицирует нематериальные активы по следующим группам:

- программное обеспечение (исключительные права);
- товарные знаки, знаки обслуживания;
- права ограниченного пользования недвижимым имуществом (сервитут);
- прочие нематериальные активы.

4.3. Признание и первоначальная оценка

Общество признает нематериальный актив в составе внеоборотных активов в случае, если:

- существует высокая вероятность поступления связанных с ним будущих экономических выгод. К будущим экономическим выгодам, получаемым от нематериального актива, могут относиться выручка от продажи продукции или услуг, снижение затрат или другие выгоды, возникающие от использования актива;
- Общество имеет право на получение вышеуказанных экономических выгод (имеет подтверждающие документы) и способно ограничивать получение этих выгод иными лицами;
- можно достоверно оценить первоначальную стоимость актива;

- не предполагается продажа актива в течение 12 месяцев;
- установленный срок его полезного использования составляет более 12 мес.

Нематериальные активы первоначально принимаются к учету по себестоимости на основании Акта о приеме-передаче НМА (Приложение 2.1.). Нематериальные активы со сроком полезного использования менее 12 месяцев Общество списывает единовременно на расходы текущего периода.

Нематериальный актив, приобретенный за плату, первоначально оценивается по стоимости приобретения, которая включает:

- цену покупки актива, включая импортные пошлины и невозмещаемые налоги на покупку, после вычета торговых скидок и уступок;
- любые затраты, напрямую связанные с доставкой актива на место и приведение его в рабочее состояние для использования по назначению.

В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ суммы НДС, предъявленные при покупке нематериальных активов, учитываются в составе их первоначальной стоимости при постановке объектов НМА на учет в порядке раздельного учета НДС, описанного в соответствующих разделах «Учетной политики для целей налогового учета». После распределения НДС, оформляется «Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС)» (Приложение 6).

Формирование первоначальной стоимости нематериального актива прекращается, когда актив находится в состоянии, пригодном к использованию в запланированных целях.

При определении первоначальной стоимости нематериального актива, созданного собственными силами, процесс создания актива подразделяется на две стадии:

- стадию исследования (research phase);
- стадию разработки (development phase).

Затраты, понесенные на стадии исследования, относятся на расходы периода в составе прибылей и убытков по мере возникновения, поскольку Общество не может продемонстрировать существование нематериального актива, способного приносить экономические выгоды в будущем.

Затраты, понесенные на стадии разработки, капитализируются в стоимости нематериального актива тогда и только тогда, когда Общество может продемонстрировать выполнение всех приведенных ниже условий:

- техническую возможность завершить создание нематериального актива, так что его будет возможно использовать или продать;
- свое намерение завершить создание нематериального актива и затем использовать или продать его;
- свою способность использовать или продать нематериальный актив;
- способ получения будущих экономических выгод от нематериального актива;

- доступность адекватных технических, финансовых и других ресурсов для завершения разработки и для использования или продажи нематериального актива; и
- свою способность надежно оценить затраты, относящиеся к разработке нематериального актива.

Затраты на создание нематериального актива, которые ранее были списаны на расходы в составе прибылей и убытков, не могут впоследствии увеличить первоначальную стоимость данного актива.

Первоначальная стоимость нематериального актива, созданного собственными силами, включает затраты на материалы, услуги сторонних организаций, прямые затраты трудовых ресурсов, амортизацию, накладные расходы, непосредственно относящиеся к подготовке актива к использованию.

Не включаются в первоначальную стоимость нематериального актива, созданного Обществом, затраты на обучение персонала.

Деловая репутация (гудвил) подлежит признанию в качестве нематериального актива только при наличии положительной разности между ценой приобретения другого предприятия и стоимостью его чистых активов на дату приобретения. Подобный актив амортизируется линейным способом в течение 20 лет (но не более срока деятельности организации). Отрицательная деловая репутация (выгодная покупка) подлежит отражению в составе прочих доходов единовременно

Торговые марки, титульные данные, издательские права, списки клиентов и аналогичные по существу статьи, созданные Обществом, не подлежат признанию в качестве нематериальных активов, т.к. их невозможно отличить от затрат на развитие бизнеса в целом.

4.4. Последующие затраты

Последующие затраты, связанные с нематериальным активом, произведенные после его принятия к учету, признаются Обществом в качестве расходов периода в составе прибылей и убытков по мере возникновения.

4.5. Последующая оценка

После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Начисление амортизации начинается с 1-ого числа месяца, следующего за месяцем его принятия к учету в составе нематериальных активов.

Начисление амортизации прекращается с 1-ого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло выбытие нематериального актива или по нему полностью начислена амортизация.

Для начисления амортизации нематериальных активов применяется линейный способ.

Амортизация, начисленная за каждый период, признается в составе прибыли или убытка, за

исключением случаев, когда амортизационные отчисления включаются в балансовую стоимость другого актива.

Определение срока полезного использования нематериальных активов в целях начисления амортизации

Общество оценивает, является ли срок полезного использования нематериального актива конечным или неопределенным.

Общество рассматривает нематериальный актив как имеющий неопределенный срок полезного использования, если анализ всех значимых факторов указывает на отсутствие конечного срока, в течение которого, как ожидается, актив будет приносить экономические выгоды. В противном случае нематериальный актив классифицируется как имеющий конечный срок полезного использования.

Конкретные сроки полезного использования нематериальных активов определяются на основе сроков, установленных в договорных или разрешительных документах.

Если срок полезного использования нематериального актива не установлен соответствующим документом, то он определяется на основе экспертного заключения технического специалиста.

При отсутствии заключения специалиста или информации о сроке полезного использования в документах на приобретение актива применяются следующие общие сроки амортизации (при условии, что актив не имеет неопределенного срока полезного использования):

- программное обеспечение - 2 года,
- товарные знаки (знаки обслуживания) – 10 лет;
- прочие НМА – 2 года.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения. В случае если оценка срока полезного использования значительно отличается от предыдущих расчетов, данный срок и амортизационные отчисления корректируется за текущий и последующие периоды. Минимально возможный срок, до которого возможен пересмотр, составляет 3 месяца. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не подлежат амортизации. Общество в обязательном порядке ежегодно тестирует нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования на предмет обесценения. Ежегодно Общество тестирует факторы, свидетельствующие о невозможности определить срок полезного использования. В случае, если данные факторы прекращают существование, то Общество определяет срок полезного использования этого нематериального актива.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного года Общество проводит проверку на обесценение нематериальных активов. Порядок и признаки для проведения проверки на

обесценение описаны в разделе 15.2 настоящей Учетной политики.

Независимо от существования признаков обесценения ежегодно осуществляется проверка на обесценение следующих активов:

- нематериальный актив с неопределенным сроком службы;
- нематериальный актив, который еще не имеется в наличии для использования (НИОКР).

По результатам выполнения проверки на обесценение Общество вправе рассчитать возмещаемую стоимость внеоборотного актива, как наибольшее из:

- рыночной стоимости актива за вычетом затрат на продажу;
- ценности использования актива.

4.6. Прекращение признания

Признание нематериального актива прекращается при его выбытии (например, в случае реализации, передачи в качестве вклада в уставный капитал) или тогда, когда Общество больше не ожидает получения экономических выгод от данного актива в будущем.

Финансовый результат (прибыль или убыток), возникающий при прекращении признания нематериального актива, определяется как разница между поступлениями от выбытия или списания актива и его балансовой стоимостью на дату прекращения признания.

5. Финансовые вложения

Нормативная база. ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

5.1. Основные определения

Финансовое вложение – инвестиции в государственные ценные бумаги, облигации и иные ценные бумаги других организаций в уставные (складочные) капиталы других организаций, а также предоставленные другим организациям займы.

Долевые инструменты — вид финансовых инструментов, рассматриваемых как юридически оформленные документы, отражающие какое-либо право или обязательство сторон сделки, которые касаются взаимоотношений между участниками акционерных обществ.

Долговые инструменты – это долговое обязательство, задокументированное в электронном виде или бумажной форме и отражающее финансовые отношения между заемщиком, который именуется эмитентом, и кредитором, инвестирующим средства. Основными долговыми инструментами являются облигации (муниципальные, корпоративные), векселя и сертификаты на депозит.

К финансовым вложениям относятся, в частности, вложения в:

- государственные и муниципальные ценные бумаги,
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Единица учета финансовых вложений

При приобретении однородных ценных бумаг единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является пакет ценных бумаг.

При приобретении пакета неоднородных ценных бумаг без выделения стоимости отдельной категории ценных бумаг стоимость каждой единицы учета рассчитывается пропорционально текущей рыночной стоимости на дату их приобретения в соответствии с внутренними документами.

При приобретении иных видов финансовых вложений единицей бухгалтерского учета является отдельное финансовое вложение (заем, вклад в уставный капитал и т.п.).

5.2. Классификация

Общество принимает к учёту актив в качестве финансового вложения в момент, когда

единовременно выполняются следующие условия:

- у Общества имеются надлежаще оформленные документы, подтверждающие существование права на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- Общество несет финансовые риски, связанные с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- актив способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста стоимости финансовых вложений (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость и
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

5.3. Первоначальная оценка

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов;

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств затраты по полученным кредитам и займам учитываются в соответствии с разделом 10 Учетной политики.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) Общества, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных организацией безвозмездно, таких как ценные бумаги, признается:

их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, рассчитанная в установленном порядке организатором торговли на рынке ценных бумаг;

сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету, - для ценных бумаг, по которым организатором торговли на рынке ценных бумаг не рассчитывается рыночная цена.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче, стоимость финансовых вложений, полученных Обществом по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные финансовые вложения.

5.4. Последующая оценка

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в отчетности на конец периода по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в отчетности по первоначальной стоимости.

В случае, когда на отчетную дату текущая рыночная стоимость финансовых вложений не определяется, хотя определялась ранее, финансовое вложение отражается в отчетности по последней определенной текущей рыночной стоимости.

5.5. Обесценение

Индикаторы обесценения финансовых активов.

На конец каждого отчетного года Общество анализирует, существуют ли признаки обесценения финансовых активов, за исключением финансовых активов, оцениваемых по текущей рыночной стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Финансовые активы данной категории не подлежат тестированию на обесценение.

Общество делает вывод об обесценении финансового актива и признает соответствующие убытки от обесценения только тогда, когда после первоначального признания актива произошло одно или несколько событий, негативно повлиявших на ожидаемые потоки денежных средств по активу, причем величина этого влияния может быть надежно оценена.

Общество рассматривает следующие события в качестве индикаторов обесценения финансовых активов:

- финансовые трудности эмитента или должника по активу;
- нарушение условий договора, например, отказ или просрочка оплаты основной суммы задолженности или процентов;
- пересмотр условий договора в связи с финансовыми трудностями должника на невыгодных для Общества условиях, на которые она не согласилась бы при иных обстоятельствах;
- высокая вероятность банкротства или финансовой реорганизации эмитента или должника по активу;
- исчезновение активного рынка для финансового актива в связи с финансовыми

трудностями, испытываемыми эмитентом или должником по активу;

- наличие объективных признаков, указывающих на снижение потоков денежных средств, ожидаемых от группы финансовых активов, поддающееся надежной оценке, несмотря на то, что это снижение не может быть связано с конкретными активами в составе группы.

В случае, если, исходя из представленных выше индикаторов, наблюдается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под снижение стоимости финансовых вложений в сумме, равной разности между учетной и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Результаты проверки устойчивого снижения стоимости всех финансовых вложений оформляются в Форме «Обеспечение» (Приложение 8).

5.6. Прекращение признания

Общество прекращает признание финансового вложения и отражает в отчете о финансовых результатах финансовый результат от его выбытия, равный разнице между стоимостью полученного возмещения, исходя из условий договора, и балансовой стоимостью актива.

Общество прекращает признание финансового актива только в том случае, когда:

- истекает срок договорных прав требования на потоки денежных средств по финансовому вложению; или
- Общество передает финансовое вложение другой стороне (безвозмездная передача, продажа, вклад в уставный капитал и т.д.)

6. Затраты на производство продукции (работ, услуг)

Нормативная база ПБУ 10/99 "Расходы организации"

6.1. Основные определения

- **Номенклатурная группа** – аналитика учета затрат на производство продукции (работ, услуг), в разрезе которой Общество калькулирует себестоимость и оценивает незавершенное производство. Номенклатурной группой для Общества является конкретный договор на проведение работ, оказание услуг, конкретный актив, предоставляемый в аренду, вид продукции, работ, услуг.

Прямые расходы, относящиеся к нескольким номенклатурным группам, относятся на общую номенклатурную группу, с которой в рамках закрытия отчетного месяца производится распределение расходов по другим номенклатурным группам пропорционально выручке от реализации товаров (работ, услуг) (без НДС).

6.2. Оценка незавершенного производства и себестоимости продукции (работ, услуг)

Общество калькулирует себестоимость продукции (работ, услуг) в разрезе номенклатурных групп.

Остатки незавершенного производства определяются по каждой аналитике учета затрат, не реализованной на конец месяца, по фактически произведенным затратам. Реализация признается в соответствии с п.12.3 настоящей Учетной политики.

При этом фактически произведенными затратами признаются все условно-переменные затраты на производство работ (прямые и косвенные), учитываемые в дебете счета 20 «Основное производство» в аналитике по производственным подразделениям и выполняемым договорам.

Общество применяет метод учета директ-костинг, в соответствии с которым все условно-постоянные затраты, аккумулируемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», относятся на затраты периода и не включаются в остатки незавершенного производства.

При оказании услуг остатков незавершенного производства нет.

6.3. Классификация

По способу включения в себестоимость продукции (работ, услуг) затраты для целей бухгалтерского учета подразделяются на прямые и косвенные.

6.3.1. Прямые затраты

Прямые затраты — это расходы, связанные с производством отдельной продукции (работ, услуг) которые могут быть непосредственно (прямо) включены в их себестоимость. Прямые

расходы отражаются по дебету счета 20 «Основное производство» в аналитике по подразделениям, номенклатурным группам и статьям затрат. Перечень прямых затрат приведен в п. 12.3.8 настоящей Учетной политики.

Косвенные затраты — затраты, непосредственно не связанные с производственным процессом, в том числе расходы, связанные с управлением (расходами на содержание аппарата управления, общетехнических и общехозяйственных служб). Учет косвенных расходов ведется на счете 26 "Общехозяйственные расходы" в аналитике по статьям затрат и подразделениям, к которым относятся данные затраты. Перечень косвенных расходов приведен в п. 12.3.9 Учетной политики.

Расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", ежемесячно списываются в дебет счета 90.08 "Управленческие расходы" по методу «директ-костинг» пропорционально выручке от реализации продукции (работ, услуг).

7. Торговая и прочая дебиторская задолженность

Нормативная база

МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»

МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»

П.7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»

ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

7.1. Основные определения

Торговая и прочая дебиторская задолженность - сумма причитающейся Обществу задолженности покупателей, заказчиков, заемщиков, подотчетных лиц и прочих лиц, право на получение которой возникло у Общества в ходе хозяйственных взаимоотношений с ними.

Уступка права требования – соглашение, по которому кредитор (цедент) передает другой стороне все права требования исполнения обязательства третьим лицом (должником).

Безнадежные долги (долги, нереальные к взысканию) – долги перед Обществом, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации должника.

Сомнительный долг – любая дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, поручительством, банковской гарантией).

Краткосрочная задолженность – задолженность, погашаемая в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности (часть, которая должна быть погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность – задолженность, погашаемая более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

7.2. Классификация

Дебиторская задолженность разделяется на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока погашения, определенного по условиям договора. Краткосрочная и долгосрочная дебиторская задолженность подлежат обособленному представлению в отчете о финансовых результатах. В связи с этим Общество реклассифицирует долгосрочную задолженность в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора до даты ее погашения остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

Общество осуществляет классификацию дебиторской задолженности по видам расчетов, выделяя дебиторскую задолженность:

- по расчетам с покупателями и заказчиками за реализованные товары, работы, услуги (торговая дебиторская задолженность);
- по расчетам с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным (за исключением авансов, выданных на приобретение/ создание основных средств, нематериальных активов, финансовых активов);
- по расчетам по налогам (НДС к возмещению, НДС с авансов полученных, предоплата по различным налогам);
- по расчетам с прочими дебиторами, например, по аренде, по операциям с ценными бумагами, по претензиям, по договорам страхования, по расчетам с персоналом, приобретенные права требования по договорам переуступки прав требования (прочая дебиторская задолженность).

Дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками, а также прочая дебиторская задолженность трактуется в целях настоящей Учетной политики как финансовая задолженность, дебиторская задолженность по авансам выданным и по расчетам по налогам как нефинансовая задолженность.

7.3. Признание и первоначальная оценка

Торговая и прочая дебиторская задолженность признается тогда, когда Общество становится стороной по договору, приводящему к возникновению у нее прав требования на получение возмещения (в виде денежных средств, иных финансовых или нефинансовых активов, уменьшения будущих обязательств).

Торговая и прочая дебиторская задолженность возникает вследствие договорных отношений между Обществом и контрагентами по договорам поставки товаров (работ, услуг), другим договорам, в момент признания Обществом выручки от реализации этих товаров (работ, услуг) при условии, что покупателями и заказчиками не была произведена их полная оплата. Порядок признания выручки от реализации товаров (работ, услуг) описан в разделе 12 «Доходы и расходы» настоящей Учетной политики.

7.4. Последующая оценка

По состоянию на каждую отчетную дату торговая и прочая дебиторская задолженность отражается в балансе по первоначальной стоимости за вычетом резервов по сомнительным долгам (убытков от обесценения).

7.4.1. Обесценение дебиторской задолженности

По состоянию на каждую отчетную дату Общество производит расчет величины резерва в

отношении сомнительных долгов (дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, прочей дебиторской задолженности и авансов выданных). Общество формирует оценочный резерв по сомнительным долгам, который отражает предполагаемую величину убытков от обесценения дебиторской задолженности.

Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности (кроме авансов выданных) определяется следующим образом:

- По задолженности со сроком неоплаты до 45 дней – резерв не начисляется;
- По задолженности со сроком неоплаты от 45 дней до 90 дней – резерв начисляется в размере 50% от суммы сомнительной задолженности;
- По задолженности со сроком неоплаты более 90 дней – резерв начисляется в размере 100% суммы сомнительной задолженности.

В случае если величина дебиторской задолженности, в отношении которой в прошлые отчетные периоды был сформирован резерв по сомнительным долгам, была оплачена в текущем периоде, Общество восстанавливает сумму ранее начисленного резерва по сомнительным долгам.

Убытки от обесценения (резерв по сомнительным долгам) (восстановление резерва по сомнительным долгам) включаются в состав прочих расходов (доходов) периода по мере возникновения соответственно.

Начисление резерва по сомнительным долгам по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, прочей дебиторской задолженности, признание расходов в связи с начислением резерва производится Обществом ежемесячно.

Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности по авансам выданным определяется Ответственными сотрудниками функциональных блоков, инициировавшими выплату авансов (ЦО). Для оценки резерва по сомнительной ДЗ по авансам выданным «старше» 3-х месяцев, ежеквартально составляется на последнюю дату отчетного месяца расшифровка выданных поставщикам и подрядчикам авансов в разрезе поставщиков и договоров по Форме № РЕЗ-3 «Расчет резерва по сомнительной задолженности по авансам выданным» (Приложение 3).

Список выданных авансов, сформированный в Форме № РЕЗ-3, анализируется руководителями соответствующих центров ответственности («ЦО»). Руководители (или уполномоченные ими лица) дополняют форму комментариями относительно выполнения поставщиками (подрядчиками) своих обязательств и оценивают риск их неисполнения.

По дебиторской задолженности материнских и дочерних компаний резерв по сомнительным долгам не создается, за исключением компаний, вложения в которые были обесценены. Списки таких компаний должны предоставляться в ЕПО на каждую отчетную дату.

Дебиторская задолженность отражается в балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам в случае его наличия.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, отражается в отчетности за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в

соответствии с налоговым законодательством. Сумма НДС, независимо от уровня существенности, отражается в составе прочих оборотных активов.

7.4.2. Учет задолженности, выраженной в иностранной валюте

Сумма дебиторской задолженности, выраженная в валюте, отличной от валюты учета, подлежит пересчету. Пересчет осуществляется по состоянию на фактическую дату проведения хозяйственной операции и на последнюю дату отчетного месяца в течение периода, в котором числится в учете указанная дебиторская задолженность покупателей, и производится по установленному официальному курсу валют (если соглашением сторон не установлен иной курс).

Пересчет средств авансов после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

Возникающие в результате переоценки курсовые разницы подлежат признанию в составе прочих доходов/расходов.

7.5. Прекращение признания

Общество прекращает признание дебиторской задолженности по следующим основаниям:

- в связи с погашением задолженности, т.е.:
- оплатой задолженности покупателями, заказчиками или прочими дебиторами, или зачетом против существующих обязательств Общества;
- принятием Обществом к учету товаров, работ, услуг, по которым была произведена предоплата (для авансов выданных);
- в связи со списанием торговой и прочей дебиторской задолженности, признанной безнадежной, т.е. при истечении срока исковой давности по задолженности или вследствие невозможности взыскания долга;
- в связи с передачей права на торговую и прочую дебиторскую задолженность третьему лицу по договору уступки права требования без права регресса.

8. Товарно-материальные запасы

Нормативная база МСФО (IAS) 2 «Запасы»

ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»

Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации

8.1. Основные определения

Материально-производственные запасы – активы:

- предназначенные для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (товары) или
- находящиеся в форме сырья или материалов, предназначенных для использования в производственном процессе или при предоставлении услуг.

8.2. Классификации

Общество классифицирует запасы по следующим основным видам:

- товары для перепродажи
- топливо и горюче-смазочные материалы (ГСМ);
- запасные части и материалы для ремонта;
- инвентарь и хозяйственные принадлежности;
- спецодежда;
- прочие запасы.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Стоимость спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты списывается единовременно, срок эксплуатации которой, согласно нормам выдачи, не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи в эксплуатацию (отпуска работникам организации) (п. 21 Методических указаний по бухгалтерскому учету специальной оснастки и специальной одежды).

Стоимость спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев согласно установленным нормам, списывается в расходы ежемесячно в течение установленного срока эксплуатации.

Стоимость оборудования к установке, комплектующих и материалов, которые будут использованы для строительства или модернизации объектов основных средств отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе внеоборотных активов.

Бланки строгой отчетности, спецодежда, спецоснастка, хозяйственный инвентарь после ввода в эксплуатацию учитываются на соответствующих забалансовых счетах.

При приемке и оприходовании запасов вместо приходного ордера по форме № М-4 на документах поставщика (товарная накладная, универсальный передаточный документ (далее – УПД), авансовый отчет и т.п.) проставляется штамп, в оттиске которого содержатся те же реквизиты, что и в приходном ордере (Приложение 2.2.).

8.3. Признание и первоначальная оценка

Запасы принимаются к учету в момент перехода к Обществу права собственности, указанный в договоре.

При первоначальном признании Общество оценивает запасы по фактической себестоимости приобретения или изготовления, которая складывается из всех затрат, понесенных Обществом в связи с приведением запасов в их текущее состояние и местоположение.

При синтетическом учете товарно-материальных запасов счета группы 15 и 16 не используются.

К фактическим затратам на приобретение запасов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (за вычетом торговых скидок) – учетная стоимость;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением запасов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены запасы;
- импортные таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением запасов;
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места использования, на погрузку-разгрузку;
- затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов.

Расходы по доставке и другие дополнительные расходы по факту поступивших на склад запасов по документу поставки распределяются пропорционально себестоимости (стоимости товаров в документе поставки).

Фактическая себестоимость запасов при изготовлении их собственными силами Общества (себестоимость готовой продукции) определяется, кроме расходов на сырье и материалы, исходя из прямых производственных затрат (например, затраты на оплату труда производственного персонала, использованные сырье и материалы), а также из систематически распределенных

постоянных и переменных производственных накладных расходов, возникающих при переработке сырья в готовую продукцию.

Стоимость запасов, выраженная в иностранной валюте, пересчитывается на дату приобретения/осуществления затрат.

Не включаются в себестоимость запасов, а относятся на текущие расходы:

- сверхнормативные потери сырья или прочих производственных затрат;
- затраты на хранение, если они не являются необходимыми для процесса производства;
- административные накладные расходы, не способствующие обеспечению текущего местонахождения и состояния запасов;
- расходы на сбыт.

8.4. Последующая оценка

По состоянию на конец каждого отчетного года Общество оценивает запасы по наименьшей из двух величин:

- фактической себестоимости, или
- возможной цене продажи.

Фактическая себестоимость запасов может быть выше возможной цены продажи в случаях, если произошло их физическое повреждение, полное или частичное моральное устаревание в процессе хранения либо падение продажной цены в условиях изменения рыночной конъюнктуры.

8.4.1. Резерв под снижение стоимости запасов

Если фактическая себестоимость запасов превышает возможную цену их реализации, то Общество создает резерв под снижение стоимости таких запасов. Резерв рассчитывается исходя из цены возможной продажи запасов. Оценка резерва производится в отношении остатков запасов на основе анализа оборачиваемости и возрастного анализа остатков запасов.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности сумма резерва отражается по правилам оценочного резерва, то есть уменьшает стоимость запасов.

При определении того, являются ли запасы обесцененными или нет, Общество производит анализ следующих факторов:

- физическое состояние запасов;
- возможность их использования для производства и/ или реализации товаров, работ, услуг или для административных целей;
- уровень рыночных цен на идентичные/аналогичные активы.

Расчет возможной цены продажи запасов производится Обществом исходя из информации, доступной до даты утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности к выпуску. При расчете возможной цены продажи запасов принимается во внимание изменения цены или фактической себестоимости запасов, связанные с событиями после отчетной даты в той мере, в которой они подтверждают условия, существовавшие по состоянию на отчетную дату.

Резерв под снижение стоимости не создается по запасам, используемым при производстве готовой продукции или оказании услуг, если на отчетную дату текущая рыночная стоимость этой готовой продукции или услуг соответствует, или превышает их фактическую себестоимость.

Резерв под снижение стоимости запасов формируется только в том случае, если Общество имеет достоверные данные:

- об именной место или предполагаемой продаже запасов по снизившимся ценам;
- о моральном устаревании запасов, полной или частичной потере своих первоначальных качеств;
- о том, что обесценение материалов приведет к обесценению производимой из них готовой продукции.

Уценка запасов до возможной цены продажи за счет создания резерва признается в качестве расходов в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором было выявлено снижение стоимости запасов.

Оценка возможной стоимости продажи в конце каждого отчетного месяца пересматривается.

Если в отчетные периоды, последующие за признанием обесценения запасов, продолжается снижение цены их продажи, то сумма созданного в отношении этих запасов резерва подлежит корректировке в сторону увеличения с отнесением суммы увеличения на расходы периода в составе прочих расходов.

Если перестали существовать обстоятельства, которые ранее вызвали необходимость уценки запасов ниже себестоимости, а запасы ещё не израсходованы, то такие запасы могут быть дооценены в пределах суммы уценки. Общество признает уменьшение (восстановление) ранее созданного в отношении этих запасов резерва. Дооценка запасов выше себестоимости не допустима.

8.5. Прекращение признания и выбытие

Выбытие запасов признается в учете в случаях:

- отпуска в производство;
- реализации;
- безвозмездной передачи;
- ликвидации в связи с истечением срока хранения, морального устаревания и иных

случаев утраты потребительских свойств;

- выявления недостачи по результатам проведения инвентаризации;
- хищения или порчи.

При выбытии оценка запасов проводится способом средневзвешенной себестоимости по скользящей оценке, предусматривающей расчет фактической себестоимости позиции МПЗ в момент отпуска, не ожидая окончания месяца. По окончании месяца оценка себестоимости запасов при выбытии корректируется до средневзвешенной оценки. При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и данные по всем поступлениям до момента выбытия и отпуска по каждой номенклатурной позиции МПЗ по отдельной организационной единице, в рамках которой ведется учет МПЗ в Обществе (например, по отдельному складу, заводу и т.п.).

При этом, если в отношении выбывших запасов в прошлые отчетные периоды был создан резерв под обесценение, то он подлежит восстановлению.

Учет выбытия отдельных видов запасов

Материалы на содержание офисов (питьевая вода, чистящие и моющие средства, бумажные полотенца, туалетная бумага), канцтовары, расходные материалы для IT оборудования (картриджи, прочие расходные материалы) списываются на расходы единовременно при принятии их к учету.

Расходные материалы для оборудования офисов, запасные части, прочие материалы списываются на расходы по мере использования на основании отчетов материально ответственных лиц (далее – МОЛ) об использовании товарно-материальных ценностей (Приложение 2.3.).

Прочие материальные ценности, которые отвечают критериям признания основного средства, но не признаны таковыми (малоценные предметы стоимостью до 40 000 рублей), направленные на осуществление хозяйственной деятельности, списываются на затраты единовременно с постановкой на забалансовый учет в аналитике, обеспечивающей получение информации о принадлежности материалов к аналитическим разрезам и признакам, характеризующим хозяйственную деятельность на основании отчетов МОЛ об использовании товарно-материальных ценностей (Приложение 2.4.). В случаях, указанных в настоящем пункте, передача ответственному лицу (МОЛ) арендуемого помещения подтверждает факт передачи соответствующих МПЗ в производство.

При передаче МПЗ между структурными подразделениями в бухгалтерском учете оформляется Требование-накладная по унифицированной форме № М-11 на основании отчетов МОЛ о перемещении товарно-материальных ценностей (Приложение 2.5.).

При выбытии товарно-материальных ценностей из эксплуатации и снятии с учета применяется форма Акт/М-11 (Приложение 2.6.).

9. Денежные средства и их эквиваленты

Нормативная база

ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»

МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»

МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений обменных курсов валют»

ПБУ 3/2006 «Учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

9.1. Основные определения

Денежные средства – аккумулированные в наличной или безналичной формах деньги Общества, к которым относятся:

- наличные деньги в монетах или банкнотах любых валют, хранящиеся непосредственно в кассе Общества;
- денежные средства на банковских счетах Общества (на расчетном, валютном и других счетах в банках на территории РФ и за рубежом);
- денежные средства в пути.

Эквиваленты денежных средств – краткосрочные, высоколиквидные вложения, легко обратимые в заранее известную сумму денежных средств и подвергающиеся незначительному риску изменения стоимости.

Денежные средства, ограниченные для использования, – денежные средства и эквиваленты денежных средств, в отношении которых Общество не может в полной мере осуществлять права пользования и распоряжения. Ограниченными для использования, в частности, являются денежные средства на специальных банковских счетах, зарезервированные с определенной целью (оплата задолженности поставщикам и подрядчикам, погашение кредитов и займов и пр.).

Номинальная стоимость - стоимость, обозначенная на монете, банкноте, бланке ценной бумаги, сумма денежных средств на счете.

9.2. Признание и первоначальная оценка

Общество относит к эквивалентам денежных средств высоколиквидные финансовые активы, предназначенные для погашения возникающих обязательств, связанных с текущей операционной деятельностью Общества, а не для целей инвестирования. Условием, указывающим на операционный (не инвестиционный) характер финансовых активов, хотя и не являющимся достаточным для квалификации их в качестве эквивалентов денежных средств, является срок погашения в момент первоначального признания, не превышающий трех месяцев.

На инвестиционный характер финансовых активов, в частности, банковских депозитов, могут указывать следующие обстоятельства: срок до погашения в момент первоначального признания свыше трех месяцев, намерение руководства удерживать их до погашения и отсутствие в прошлом случаев досрочного изъятия Обществом средств с депозитов, которые изначально планировалось удерживать до погашения.

Все поступившие денежные средства и их эквиваленты, номинированные в рублях, принимаются к учету по номинальной стоимости.

Поступления денежных средств и их эквивалентов в иностранной валюте учитываются в рублях по текущему валютному курсу Центрального Банка РФ на дату поступления.

9.3. Оценка после первоначального признания

Остатки денежных средств и их эквивалентов, номинированные в рублях, отражаются по состоянию на каждую отчетную дату по первоначальной (номинальной) стоимости.

Остатки денежных средств и их эквивалентов в иностранной валюте пересчитываются в рубли по текущему валютному курсу на отчетную дату.

10. Кредиты и займы полученные

Нормативная база — МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»

МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»

МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»

ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

10.1. Основные определения

Кредит – договор, по которому банк или иная кредитная организация обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Заем – договор, по которому одна сторона (займодавец) передает другой стороне (заемщику) деньги или другое имущество, а заемщик обязуется возвратить их займодавцу через определенный срок.

Затраты по сделке – дополнительные затраты, связанные с получением и погашением кредитов и займов, выпуском, размещением и погашением долговых ценных бумаг. Данные затраты не возникли бы, если бы Общество не привлекало заемные средства.

Затраты по займам – процентные и другие расходы, понесенные Обществом в связи с получением заемных средств.

Инвестиционный актив – актив, подготовка которого к предполагаемому использованию или для продажи требует значительного времени. Общество признает инвестиционными активы, подготовка которых к предполагаемому использованию составляет 6 месяцев и более. К инвестиционным активам относятся объекты незавершённого производства и незавершённого строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. Общество признает актив инвестиционным в случае, если его стоимость составляет более 50 000 000 рублей.

Вексель – ценная бумага, удостоверяющая безусловное обязательство векселедателя (лица, выдавшего вексель) или иного плательщика, указанного в векселе, уплатить при наступлении срока определенную сумму векселедержателю (владельцу векселя).

Облигация – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента облигации в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента. Облигация может также предусматривать право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные

имущественные права. Доходом по облигации являются процент и/ или дисконт.

Овердрафт – кредит, полученный Обществом при недостатке средств на счете.

Краткосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности (часть, которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

10.2. Классификация

Общество применяет следующую классификацию кредитов и займов полученных:

- кредиты;
- займы;
- облигационные займы;
- векселя;
- прочие долговые обязательства.

Кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от срока погашения, предусмотренного договором. Краткосрочная и долгосрочная задолженность по кредитам и займам подлежит обособленному представлению в бухгалтерской (финансовой) отчетности. Общество реклассифицирует долгосрочную задолженность по кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда до срока погашения этой задолженности остается не более 12 месяцев с отчетной даты.

Общество классифицирует кредиты и займы как краткосрочные, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода, даже если:

- первоначальный срок погашения кредита/ займа составлял более 12 месяцев; и
- после окончания отчетного периода и до утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности к выпуску заключено соглашение о рефинансировании или изменении графика платежей по кредиту/ займу на долгосрочной основе.

Если Общество имеет право (например, исходя из соглашения о рефинансировании) и намерение рефинансировать или пролонгировать кредит/ заем на срок не менее 12 месяцев после отчетной даты, то данное обязательство классифицируется как долгосрочное, даже если в противном случае оно подлежало бы погашению в более короткий срок. Если у Общества отсутствует право рефинансировать или пролонгировать кредит/ заем, то он должен быть классифицирован как краткосрочный при условии, что до срока погашения кредита/ займа остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

В случае нарушения Обществом в течение отчетного периода или на отчетную дату одного или нескольких условий, на которых ему был предоставлен кредит/ заем, в результате чего он подлежит погашению по требованию кредитора, то данный кредит/ заем подлежит реклассификации из состава долгосрочных кредитов и займов в краткосрочные. Реклассификация производится даже в том случае, если кредитор согласился после окончания отчетного периода и до утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности к выпуску не требовать от Общества досрочного погашения кредита/ займа.

Аналогичный порядок перевода долгосрочной задолженности в краткосрочную применяется для задолженности по собственным долговым ценным бумагам Общества (векселям и облигациям).

10.3. Первоначальное признание и оценка

Общество признает задолженность по полученным кредитам и займам в момент, когда оно становится стороной по договору, предусматривающему принятие на себя соответствующего финансового обязательства.

Датой первоначального признания является:

- для кредитов, овердрафтов и займов – дата фактического получения денежных средств;
- для векселей – дата выдачи векселя;
- для облигаций – дата размещения облигаций.

10.4. Учет затрат по займам

Затраты по займам – процентные и другие расходы, которые Общество несет в связи с получением заемных средств.

Общество использует следующий порядок учета затрат по займам:

- затраты по займам, возникающие в связи с приобретением, строительством или производством инвестиционного актива, капитализируются путем включения в стоимость этого актива с учетом положений, описанных ниже;
- прочие затраты по займам относятся на финансовые расходы в составе прибылей и убытков в период их возникновения.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством инвестиционного актива, характеризуются тем, что их можно было бы избежать, если бы Общество не осуществляло вложений в этот актив.

Если Общество привлекает кредит/заем исключительно с целью приобретения актива, отвечающего определению инвестиционного, то затраты по этому кредиту/займу квалифицируются как затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением этого квалифицируемого

актива и увеличивают первоначальную стоимость данного актива на сумму фактически понесенных за отчетный период затрат по займам за вычетом дохода, полученного от инвестирования временно свободных заемных средств.

Затраты по кредитам и займам, отличные от затрат по займам, непосредственно связанным с приобретением, строительством или производством конкретных инвестиционных активов (займы и кредиты в общих целях), определяются путем умножения ставки капитализации на общую сумму среднего остатка незавершенного строительства.

При этом из расчета исключаются остатки незавершенного строительства инвестиционных активов, для которых привлечены целевые заемные средства.

Ставка капитализации рассчитывается как средневзвешенное значение затрат по займам применительно к займам Общества, остающимся непогашенными в течение периода, за исключением займов, полученных специально для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям.

Сумма затрат по займам, капитализированных Обществом в течение отчетного периода, не должна превышать общую сумму фактических затрат по займам, понесенных в течение этого периода.

Капитализация затрат по займам начинается в момент, когда выполнены все три условия:

- Общество понесло затраты по строительству;
- Общество понесло затраты по займам;
- Общество осуществило действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или продаже.

Капитализируемые затраты по займам включают:

- проценты по полученным займам и кредитам;
- проценты, дисконт по векселям и облигациям;
- дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств;
- курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по займам и кредитам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся начиная с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления)

При приостановке приобретения, сооружения и (или) изготовления квалифицируемого актива на длительный период (более трех месяцев) проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость квалифицируемого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем приостановления приобретения, сооружения и (или) изготовления такого актива. В указанный период проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в состав финансовых расходов.

Капитализация затрат по займам прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива. Если Общество фактически начало использовать инвестиционный актив, несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то капитализация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем начала такого использования.

Если сооружение квалифицируемого актива завершается по частям и каждая часть может использоваться в то время, как другие его части еще достраиваются, то капитализация затрат по займам для отдельной части актива прекращается, когда завершены практически все работы для подготовки ее к использованию.

10.5. Прекращение признания

Общество прекращает признание задолженности по кредитам и займам только в случае погашения этой задолженности, т.е. когда указанное в договоре обязательство исполнено, аннулировано или срок его действия истек.

Существенное изменение условий существующих кредитов и займов учитывается как погашение существующего обязательства и признание нового финансового обязательства.

11. Торговая и прочая кредиторская задолженность

Нормативная база	МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»
	МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»
	МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»
	Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ
	ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

11.1. Определения

Кредиторская задолженность – задолженность Общества перед контрагентами, персоналом, задолженность по расчетам по налогам и сборам.

Краткосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности (часть, которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

11.2. Классификации

Общество разделяет кредиторскую задолженность на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока погашения. Краткосрочная и долгосрочная кредиторская задолженность подлежат обособленному представлению в бухгалтерской (финансовой отчетности). В связи с этим Общество реклассифицирует долгосрочную задолженность в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора до момента ее погашения остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

Общество осуществляет классификацию кредиторской задолженности по видам расчетов, выделяя кредиторскую задолженность:

- по расчетам с поставщиками и подрядчиками, т.е. задолженность за приобретенные товары, работы, услуги (торговая кредиторская задолженность);
- по расчетам с покупателями и заказчиками по авансам полученным, т.е. задолженность по отгрузке товаров, работ, услуг в счет ранее полученных от покупателей авансов;
- по расчетам по налогам (по налогу на прибыль, НДС, налогу на имущество, страховым взносам и прочим налогам);
- по расчетам с персоналом;
- по дивидендам к уплате;

- по расчетам с прочими кредиторами, например, по аренде, по претензиям, по договорам страхования и пр. (прочая кредиторская задолженность).

В целях настоящей Учетной политики кредиторская задолженность по авансам полученным, по расчетам по налогам и с персоналом трактуется как нефинансовая задолженность, торговая и прочая кредиторская задолженность – как финансовая задолженность.

11.3. Признание

Торговая и прочая кредиторская задолженность признается тогда, когда Общество становится стороной договора, по которому у нее возникает обязательство передать другой стороне возмещение в виде денежных средств, иных финансовых или нефинансовых активов.

Торговая и прочая кредиторская задолженность возникает вследствие договорных отношений между Обществом и контрагентами по договорам поставки товаров (работ, услуг), другим договорам.

11.4. Первоначальная оценка

Порядок первоначальной оценки торговой и прочей кредиторской задолженности при первоначальном признании определяется как сумма денежных выплат, которые Общество в соответствии с условиями договора должно произвести для погашения своей задолженности перед поставщиком, подрядчиком или прочим кредитором.

Сумма кредиторской задолженности, выраженная в иностранной валюте, а также в условных единицах, подлежит пересчету. Пересчет осуществляется по состоянию на фактическую дату проведения хозяйственной операции и на последнюю дату отчетного месяца в течение периода, в котором числится в учете указанная кредиторская задолженность, и производится по официально установленному курсу валют (если соглашением сторон не установлен иной курс).

Пересчет средств авансов после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

Возникающие в результате переоценки курсовые разницы подлежат признанию в составе прочих доходов/расходов.

11.5. Прекращение признания

Общество прекращает признание кредиторской задолженности по следующим основаниям:

- оплата задолженности перед поставщиками, подрядчиками и прочими кредиторами;
- отгрузка товаров, выполнение работ, оказание услуг, по которым Обществом была получена предоплата;
- списание невостребованной задолженности в связи с прощением долга кредитором, истечением срока исковой давности или вследствие невозможности исполнения обязательства.

12. Доходы и расходы

Нормативная база

МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»

МСФО (IAS) 18 «Выручка»

МСФО (IAS) 11 «Договоры подряда»

ПБУ 9/99 «Доходы организации»

ПБУ 10/99 «Расходы организации»

12.1. Основные определения

Доходы – увеличение экономических выгод в течение отчетного периода в форме получения активов или увеличения их стоимости либо уменьшения обязательств, которое приводит к увеличению собственного капитала Общества, кроме случаев, когда такое увеличение связано с вкладами в капитал ее собственников.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на:

- Выручку (доходы от обычных видов деятельности);
- прочие доходы.

Выручка – это валовое поступление экономических выгод (до вычета расходов) за период в ходе обычной деятельности Общества, приводящее к увеличению капитала (за исключением взносов участников).

Не относятся к доходам:

- косвенные налоги;
- суммы, получаемые Обществом в качестве агента и/или комиссионера (для принципалов и комитентов);
- скидки (премии, бонусы), получаемые от поставщиков.

Расходы – сокращение экономических выгод в течение отчетного периода в форме выбытия или уменьшения стоимости активов либо возникновения обязательств, которое приводит к уменьшению собственного капитала Общества, кроме случаев, когда такое уменьшение связано с распределением капитала между ее собственниками.

12.2. Классификация доходов и расходов

12.2.1. Доходы

К выручке - доходам от обычных видов деятельности Общества относятся доходы от сдачи в

аренду собственного имущества, управления собственным или арендованным недвижимым имуществом, доходы от продажи собственного недвижимого имущества, оказание посреднических, агентских услуг, услуг единоличного исполнительного органа.

К прочим доходам относятся:

- доходы от восстановления ранее признанного резерва под обеспечение активов (в том числе финансовых вложения, дебиторской задолженности);
- доходы, связанные с отражением результатов инвентаризации;
- доходы, связанные с возмещением причиненных Обществу убытков, суммы штрафов/пеней, причитающихся к получению;
- доходы в виде процентов по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги);
- доход от участия в уставных капиталах других организаций;
- положительные курсовые разницы;
- доходы от продажи собственных основных средств (за исключением недвижимого имущества);
- доходы от уступки прав требования долга;
- другие.

12.2.2. Расходы

Общество выделяет следующие основные виды расходов (по функции затрат):

- себестоимость продаж (услуг аренды, реализуемых объектов недвижимости, строительно-монтажных работ, оказываемых услуг);
- управленческие (косвенные) расходы;
- коммерческие расходы;
- прочие расходы;

Общество раскрывает дополнительную информацию по затратам на амортизацию основных средств и нематериальных активов, расходов на вознаграждение работников.

12.3. Признание и оценка

12.3.1. Критерии признания доходов и расходов

Элементы бухгалтерской (финансовой) отчетности, соответствующие определению доходов, подлежат признанию, если одновременно выполняются следующие условия:

- имеется право на получение дохода, вытекающее из договора или подтверждаемое иным образом;
- приток экономических выгод является вероятным;
- приток экономических выгод может быть надежно оценен;
- право собственности на продукцию (товар, услугу) перешло покупателю (услуга оказана, работа принята);
- расходы, которые произведены или будут произведены в результате операции, могут быть надежно оценены.

Элементы бухгалтерской (финансовой) отчетности, соответствующие определению расходов, подлежат признанию, если одновременно выполняются следующие условия:

- отток экономических выгод вероятен (актив передан либо отсутствует неопределённость в передаче актива);
- отток экономических выгод может быть надежно оценен;
- расход производится в соответствии с конкретным договором (требованием законодательства, обычаем делового оборота).

В соответствии с принципом начисления доходы и расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактического получения или передачи денежных средств.

При признании расходов используется принцип соотнесения доходов и расходов, подразумевающий одновременное или совместное признание выручки и расходов, которые напрямую и взаимосвязано возникают в результате одних и тех же операций или прочих событий; например, различные компоненты расходов, составляющих себестоимость проданных товаров, признаются одновременно с доходами от продажи товаров. Однако применение данного принципа не допускает признания в отчете о финансовых результатах статей, не удовлетворяющих определению активов или обязательств.

Если экономические выгоды ожидаются на протяжении нескольких отчетных периодов, а связь с доходами может быть установлена лишь приблизительно или косвенно, расходы признаются в отчете о финансовых результатах на основании процедур систематического и рационального распределения. Такая необходимость обычно возникает при признании расходов, связанных с использованием таких активов, как основные средства, патенты и торговые марки; в подобных случаях расходы трактуются как "амортизация". Данные процедуры распределения направлены на признание расходов в тех отчетных периодах, в которых потребляются или утрачиваются экономические выгоды, связанные с такими активами.

Если возникает неопределенность по поводу получения возмещения, уже включенного в выручку, недополученная сумма или сумма, вероятность получения которой равна нулю, признается как расход, а не как корректировка суммы первоначально признанной выручки.

Расходами будущих периодов (далее – РБП) признаются расходы, произведенные Обществом в текущем отчетным периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам. Данные расходы отражаются в учете в соответствии с условиями признания активов.

Перечень расходов, признаваемых как РБП:

расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом в течение нескольких отчетных периодов (в том числе расходы на лицензионное программное обеспечение).

Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат в бухгалтерском учете пропорционально количеству календарных дней.

Расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом списываются на затраты в течение срока, указанного в договоре. Если в договоре срок использования не указан, списание расходов производится в течение 12 месяцев.

Идентификация сделки

Критерии признания выручки, как правило, применяются в отношении каждой сделки отдельно.

В соответствии с экономической сущностью критерии необходимо применять:

- к отдельным элементам сделки в целях достоверного отражения её содержания в учете и отчетности.

Например, сервисный компонент в продажной цене товара подлежит выделению из выручки от продажи и признанию в качестве обязательства (отложенного дохода). Оценочная величина такого компонента подлежит признанию за период, в течение которого производится сервисное обслуживание.

- одновременно к двум и более операциям, когда они связаны таким образом, что их коммерческий эффект не может быть определен без обращения к серии сделок в целом.

Выручка и расходы, относящиеся к одной и той же сделке или какому-либо событию, признаются одновременно в соответствии с принципом соотнесения доходов и расходов.

Не признаются доходами поступления от других юридических и физических лиц:

- сумм налога на добавленную стоимость и иных аналогичных обязательных платежей;
- по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- в виде возмещения понесенных Обществом расходов (например, возмещение по коммунальным платежам в рамках договоров аренды);
- сумм авансов и обеспечения в счет оплаты продукции, товаров, работ и услуг;
- сумм скидок (бонусов, премий), полученных от поставщиков.

12.3.2. Выручка от оказания услуг (выполнения работ)

Порядок признания выручки по договору на протяжении периода времени.

Необходимыми условиями признания дохода от оказания услуг (выполнения работ) являются:

- сумма дохода может быть надежно оценена;
- существует высокая вероятность получения экономических выгод от оказания услуг (выполнения работ);
- степень завершенности оказания услуг (выполнения работ) может быть надежно оценена по состоянию на отчетную дату;
- затраты, понесенные для оказания услуг (выполнения работ), и затраты, необходимые для их завершения, могут быть надежно оценены.

Период оказания услуг (выполнения работ) по договору должен превышать 3 месяца или относиться к разным отчетным кварталам.

Общество признает выручку на протяжении периода времени, если выполняется хотя бы один из следующих критериев:

- заказчик получает и потребляет выгоды по мере исполнения Обществом договорных обязательств, либо
- Общество создает или дорабатывает актив, контроль над которым переходит к заказчику по мере создания или доработки актива, либо
- в процессе исполнения договорных обязательств Общество создает актив, у которого нет какого-либо альтернативного использования, и у Общества есть право требовать оплату за исполненные на конкретную дату договорные обязательства.

Для каждого договорного обязательства, выполняемого в течение периода, Общество признает выручку в течение периода, оценивая степень полноты выполнения такого обязательства. Целью оценки степени выполнения является своевременное отражение результатов деятельности Общества.

Выручка по исполняемому в течение периода обязательству признается только тогда, когда имеется возможность обоснованно оценить степень выполнения возложенного на Общество обязательства.

При анализе договоров следует обращать внимание на необходимость раздельного учета отдельных договорных обязательств.

В некоторых обстоятельствах (например, на ранних этапах выполнения договора) Общество может оказаться неспособным обоснованно оценить результат выполнения обязательств, но при этом оно вправе ожидать возмещения понесенных им затрат. В таком случае до того момента, когда Общество сможет обоснованно оценить результат выполнения обязательств, выручка признается только в объеме понесенных затрат.

Оценка «по проценту завершения (степени выполнения работ)».

При оценке степени выполнения работ по договору Общество в зависимости от характера договора использует подход, который обеспечивает надежную оценку выполненной работы и включает в себя:

- отчеты о выполненной работе;
- расчетное количество услуг, предоставленных на дату отчетности, в процентах к общему объему услуг;
- пропорциональное соотношение затрат по договору, понесенных на дату составления отчета, к оценочной величине общих затрат по сделке.

Оценка линейным способом. Если при оказании услуг предпринимаемые Обществом усилия или потребляемые ресурсы распределяются равномерно на протяжении периода выполнения договорного обязательства, Общество признает выручку по линейному методу и не применяет метод оценки степени выполнения.

Вознаграждение за обслуживание, включенное в стоимость товара (услуги), признается в качестве выручки на протяжении периода предоставления услуги.

Доходы по договорам, содержащим элементы посреднических сделок и/или услуги субподряда.

В целях определения и разграничения порядка признания выручки по договорам, содержащим элементы посреднических сделок и/или использующим услуги субподряда, Общество исходит из следующих принципов:

- при определении непосредственного поставщика услуг по договору в целях признания выручки развернуто, т.е. в полной сумме, получаемой от покупателя, принимаются во внимание нижеперечисленные индикаторы, по которым Общество:
- является непосредственным лицом, принимающим на себя обязательства по договору;
- обладает свободой в определении цен;
- изменяет или предоставляет часть услуги;
- обладает свободой выбора поставщика;
- вовлечено в процесс определения спецификации характера услуг;
- несет кредитный риск.
- При анализе договоров, вызывающих трудности однозначного толкования, применяется профессиональное суждение при оценке всех применимых индикаторов. При этом только индикатор наличия непосредственного лица, принимающего на себя обязательства по договору, является сильным индикатором при принятии решения о признании выручки развернуто.
- Дополнительным (но не определяющим) индикатором, свидетельствующим, что

выручка показывается свернуто, является тот факт, что:

- сумма вознаграждения Общества является фиксированной величиной.

12.3.3. Выручка от реализации продукции (работ, услуг)

Признается Обществом при одновременном выполнении следующих условий:

- Общество передало покупателю право собственности на реализованную продукцию (оказанную услугу);
- сумму выручки можно надежно оценить;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные со сделкой, будут получены Обществом;
- понесенные или ожидаемые затраты, связанные со сделкой, могут быть надежно оценены.

Если передача рисков и выгод, связанных с собственностью, происходит в иной момент, чем передача юридических прав собственности или владения, и Общество сохраняет значительные риски, связанные с собственностью, то сделка не является продажей, и выручка по ней не признается. В бухгалтерском учете Общества признается кредиторская задолженность (аванс).

Значительными риски признаются в случаях:

- сохранение ответственности продавца за неудовлетворительное функционирование товара, не покрываемое стандартными гарантийными обязательствами;
- зависимости получения выручки от получения выручки покупателем в результате перепродажи его товаров;
- товар подлежит установке, которая составляет значительную часть контракта и ещё не исполнена;
- покупатель имеет право по оговоренным в договоре условиям расторгнуть сделку, и у Общества нет уверенности в получении выручки;
- покупатель обязан произвести регистрацию прав на приобретенный товар, без которой он не сможет стать полноценным собственником.

При продаже товаров по договору комиссии (агентскому договору, договору поручения), по которому Общество является комитентом (принципалом, доверителем) и по условиям которого товар отгружается (передается) непосредственно посредником и товарно-сопроводительную документацию на него для покупателя выписывает посредник, а также по договорам, предусматривающим переход права собственности на передаваемый товар после момента его оплаты покупателем, выручка от продажи товара признается в бухгалтерском учете соответственно в том отчетном периоде, который указан в извещении посредника о его продаже и (или) в его отчете.

Форма извещения (отчета) о продаже товаров и порядок его предоставления Обществу

устанавливается при заключении посреднических договоров.

Переменная часть арендной платы, порядок ее исчисления.

Согласно действующим договорам, арендная плата состоит из двух составляющих: постоянной и переменной части. Переменная часть арендной платы рассчитывается исходя из фактически потребленного объема ресурсов арендатором. Для ее расчета используется «Акт расчета переменной части арендной платы» (Приложение 5).

12.3.4. Обмен активами

Обмен однородными товарами/услугами, равными по цене и объему, не приводит к образованию выручки.

Обмен неоднородными товарами или услугами рассматривается в целях бухгалтерского учета как операция, создающая выручку.

Величина дохода по договорам мены, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, принимается к учету по рыночной стоимости полученных активов, скорректированной на сумму переведённых денежных средств или их эквивалентов.

В случае, если рыночная стоимость полученных активов не может быть надежно оценена, величина дохода определяется по рыночной стоимости переданных активов, скорректированной на сумму переведенных денежных средств или их эквивалентов.

Рыночная стоимость активов определяется как цена, по которой в сравнимых обстоятельствах организация обычно продает/покупает переданные/полученные активы.

Для активов, которые торгуются на организованных рынках (товарных, фондовых биржах) под рыночной стоимостью понимается текущие рыночные котировки на аналогичные активы на дату заключения соглашения.

12.3.5. Выручка по договорам с исполнением денежных обязательств в иностранной валюте.

Доходы по договорам с исполнением денежных обязательств в иностранной валюте признаются в бухгалтерском учете в оценке по официальному курсу валюты на фактическую дату проведения хозяйственной операции (если она определена), или на последнюю дату месяца оказания услуг, выполнения работ (если определен период оказания услуги, выполнения работ).

При этом при определении курса по периодическим услугам, оказываемым непрерывно в течение отчетного периода (месяца), может использоваться среднемесячный курс.

12.3.6. Отражение в учете предоставляемых скидок и вознаграждений

Выручка оценивается по стоимости встречного предоставления (оплата от покупателя и (или) дебиторская задолженность), полученного или ожидаемого к получению, с учетом суммы

любых торговых скидок (накидок), предоставляемых Обществом.

Уменьшают выручку (а не являются расходами) практически все скидки, предоставляемые Обществом: за предоплату, за объем закупок и т.д.

Договорными условиями может быть предусмотрено изменение цены/стоимости ранее оказанных услуг (услуг, подлежащих оказанию в будущем), либо предоставление премии/бонуса в денежном выражении или бесплатных (со скидкой) услуг или товаров.

Предоставленная скидка при изменении цены после заключения договора в случаях и на условиях, предусмотренных договором, предполагает соразмерное уменьшение стоимости ранее оказанных услуг.

12.3.7. Отражение в учете полученных скидок и вознаграждений

Расходы по обычным видам деятельности, отвечающие критериям признания (п.12.3.1 данной УП), принимаются к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Величина оплаты и (или) кредиторской задолженности определяется с учетом всех предоставленных согласно договору скидок (накидок).

Если условиями договора предусмотрено предоставление скидки по услугам, полученным в течение определенного длительного периода времени, такие скидки подлежат признанию в учете в качестве изменения оценочного обязательства (задолженности) перед поставщиком в корреспонденции с кредитом счетов расходов.

Корректировка оценочных значений скидок на основании фактических данных производится перспективно.

При этом условиями соглашения может быть предусмотрено изменение цены/стоимости ранее оказанных услуг (услуг, подлежащих оказанию в будущем), либо предоставление премии/бонуса со стороны поставщика.

Полученная скидка при изменении цены после заключения договора в случаях и на условиях, предусмотренных договором, предполагает соразмерное уменьшение стоимости ранее полученных услуг.

Скидка в виде предоставленного бонуса является формой вознаграждения и не влечет за собой изменение цены полученных услуг.

12.3.8. Себестоимость продаж

Общество относит к себестоимости продаж прямые расходы, непосредственно связанные с реализацией товаров (работ, услуг).

Прямые расходы Общества включают в себя (но не ограничиваются) следующие виды

расходов:

- расходы на приобретение сырья и материалов;
- расходы на оплату труда производственного персонала по определенной номенклатурной группе;
- страховые взносы от заработной платы производственного персонала;
- расходы на содержание зданий и сооружений (коммунальные услуги, горячее/холодное водоснабжение, водоотведение, сброс загрязняющих веществ, электроснабжение, вывоз снега и ТБО, услуги связи, охрана зданий/помещений, аренда земельного участка, услуги видеонаблюдения, оценка объектов независимым оценщиком, технический учет и техническая инвентаризация объектов, техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей, лифтов, кондиционеров, узлов учета тепла);
- амортизацию основных средств (в том числе предоставляемых в аренду);
- стоимость реализованных земельных участков (или иных товаров и продукции);
- расходы на приобретение комплектующих изделий и запасных частей;
- расходы на аренду производственных ресурсов;
- медосмотры работников;
- расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием автотранспорта: ГСМ, мойка, ремонт, техническое обслуживание;
- комиссионные вознаграждения;
- прочие прямые расходы.

12.3.9. Коммерческие, косвенные (управленческие) и прочие операционные расходы

К коммерческим расходам относятся расходы на:

- рекламу и маркетинг;
- вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям и поставщикам по приобретению и содержанию объектов, предназначенных для продажи и учитываемых на счете 41 «Товары» до момента продажи;
- амортизация НМА, используемых на продвижение товаров (работ, услуг) (товарный знак);
- оплата труда коммерческого персонала;
- страховые взносы от заработной платы коммерческого персонала;
- прочие коммерческие расходы

К управленческим (косвенным) расходам относятся следующие расходы:

- транспортные услуги;
- оплата труда административного персонала;
- страховые взносы от заработной платы административного персонала;
- техническое обслуживание и ремонт офисных помещений;
- на стационарную, мобильную и прочие услуги связи;
- коммунальные платежи (теплоэнергия, электроэнергия, водоснабжение) общехозяйственного назначения;
- аренда земли, помещений непроизводственного характера;
- операционные налоги (транспортный налог, налог на имущество организаций, земельный налог);
- госпошлина по операциям, связанным с административной деятельностью;
- расходы по управлению Обществом Управляющей компанией;
- прочие административные расходы.

К прочим операционным расходам относятся расходы:

- прочие расходы на персонал (обучение, матпомощь, подарки, проведение корпоративных мероприятий, пр.);
- расходы по продаже собственных основных средств (за исключением недвижимого имущества);
- расходы по договорам уступки прав требования долга;
- госпошлина, уплаченная при обращении в суд;
- убытки по результатам инвентаризации;
- убытки при продаже основных средств;
- проценты по полученным займам;
- на ведение и обслуживание расчетного счета;
- суммы созданного резерва по сомнительным долгам;
- штрафные санкции за нарушение договорных обязательств;
- признанные в текущем году убытки прошлых лет;
- суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком давности;
- отрицательные курсовые разницы;

- списание сумм выделенного НДС;
- расходы на содержание законсервированных объектов основных средств;
- безвозмездная передача;
- штрафы, пени по налогам и сборам;
- расходы по организации и проведению корпоративных мероприятий;
- иные расходы.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (списываются на счет 90).

Дополнительная информация.

Расходы на маркетинг включают в себя в основном расходы на проведение маркетинговых исследований, отражаются на ежемесячной основе по мере оказания услуг поставщиками.

Затраты на рекламу признаются единовременно в отчетности того года, в котором произошло ее первоначальное размещение.

Расходы на оплату труда включают выплаты персоналу, предусмотренные законодательством:

- заработная плата;
- страховые взносы на обязательное пенсионное и медицинское страхование, на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством;
- резерв на оплату неиспользованных отпусков и вознаграждений по результатам работы за квартал и год (в том числе и в части страховых взносов);

Расходы на оплату труда начисляются ежемесячно в корреспонденции со счетом учета расчетов с персоналом.

Расходы на страхование жизни и здоровья персонала, добровольное медицинское страхование, страхование автомобильного транспорта, страхование имущества учитываются на счетах группы 76 (76.01) и включаются в расходы по обычным видам деятельности ежемесячно исходя из суммы страховой премии, общего срока страхования и количества календарных дней действия договора в соответствующем месяце.

Операционные налоги включают в себя налог на имущество, транспортный, земельный налог и прочие налоги, отличные от налога на прибыль. Расходы по данным налогам отражаются на ежемесячной основе в размере 1/3 от суммы расхода предыдущего квартала в корреспонденции со счетами расчетов с бюджетом в течении первых двух месяцев квартала. При закрытии последнего месяца квартала накопленные расходы сторнируются и регламентными операциями системы 1С УХ начисляются в полной сумме за квартал.

В целях достоверности отчетности Общество одним из видов начисленных обязательств

признает начисления (accruals) за оказанные услуги или выполненные работы, т.е. за фактически понесенные расходы, по которым по состоянию на отчетную дату не получены первичные документы. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств (в соответствии с принципом начисления). В связи с этим расходы по работам/услугам, оказанным в отчетном месяце, по которым в бухгалтерии отсутствуют первичные документы, отражаются в учете путем начисления расходов в отчетном месяце на основе формы №. ЕЦО-РЗ «Перечень начисленных обязательств по фактически понесенным расходам» (Приложение 6).

В случае если договором предусмотрена сдача оказанных услуг и оформление первичного документа по окончании этапа, превышающего срок 1 месяц, то для равномерного признания расходов в учете и отчетности инициатор сделки ежемесячно в течение этапа включает в форму ЕЦО-РЗ сумму расходов равномерно в соответствующих долях нарастающим итогом.

Начисление обязательств производится по всем известным фактам оказания поставщиками услуг, выполнения подрядчиками работ, в том числе по работам и услугам, выполненным по поручению третьей стороны на условиях компенсации (например, когда Общество является агентом). Поставщиками могут быть как юридические, так и физические лица.

После получения от поставщиков актов об оказании услуг (выполнении работ), датированных текущим годом, расходы признаются в учете в обычном порядке по дебету соответствующих счетов учета расходов в корреспонденции с кредитом счетов расчетов с поставщиками и подрядчиками.

Обязательство не начисляется на затраты капитального характера, по лизинговым платежам и по затратам, связанным с приобретением МПЗ (данные затраты включаются в стоимость МПЗ).

В отчете о финансовых результатах свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;

- прочие доходы от предоставления имущества в аренду и связанные с этим прочие расходы;

- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;

- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение ценных бумаг, под обесценение МПЗ, резервы сомнительных долгов) (основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99);

- переуступки прав требования;

- покупке/продаже банковских векселей;

- доходы и расходы, связанные с реализацией ценных бумаг;

- доходы / расходы, связанные с ликвидацией дочерних и зависимых компаний.

13. Налог на прибыль

Нормативная база МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»
ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль"

13.1. Основные определения

Бухгалтерская прибыль (убыток) – прибыль (убыток) за отчетный период до вычета расходов по уплате налога на прибыль, отраженная в отчете о финансовых результатах.

Налогооблагаемая прибыль (налоговый убыток) – прибыль (убыток) за отчетный период, определяемая в соответствии с нормами налогового законодательства, в отношении которой возникают обязательства (требования) по налогу на прибыль.

Расходы (доходы) по налогу на прибыль – совокупная величина текущего и отложенного налогов на прибыль, включаемая в расчет чистой прибыли (убытка) за отчетный период.

Текущий налог на прибыль – сумма налога на прибыль к уплате (возмещению) в отношении налогооблагаемой прибыли (налогового убытка) отчетного (налогового) периода.

Налоговая база актива или обязательства – стоимость, присваиваемая активу или обязательству для целей расчета налога на прибыль.

Балансовая стоимость актива или обязательства – сумма, по которой актив или обязательство отражается в отчете о финансовых результатах.

Отложенные налоговые обязательства – суммы налога на прибыль, подлежащие уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами.

Отложенные налоговые активы – суммы налога на прибыль, возмещаемые в будущих периодах в связи с:

- вычитаемыми временными разницами;
- переносом на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков.

Временные разницы – разницы между балансовой стоимостью активов или обязательств и их налоговой базой.

Налогооблагаемые временные разницы – временные разницы, которые приведут к возникновению налогооблагаемых сумм при определении налогооблагаемой прибыли (налогового убытка) будущих периодов, когда балансовая стоимость активов или обязательств возмещается или погашается.

Вычитаемые временные разницы – разницы, которые приведут к уменьшению налогооблагаемой прибыли (налогового убытка) будущих периодов, когда балансовая стоимость активов или обязательств возмещается или погашается.

13.2. Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за отчетный период, рассчитанную на основе действующих по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль как сумму:

- налога на прибыль организаций, уплачиваемого Обществом самостоятельно;
- налога на прибыль, удерживаемого источником выплаты дохода в пользу Общества (налог с дивидендов, удерживаемый источником выплаты дивидендов).

Общество отражает текущее налоговое обязательство в балансе в сумме начисленного обязательства по текущему налогу на прибыль, которое не было погашено по состоянию на отчетную дату. В случае, если оплаченная сумма налога на прибыль в отношении отчетного и предыдущих периодов превышают сумму, подлежащую уплате за эти периоды, Общество признает величину превышения как текущий налоговый актив.

Общество проводит взаимозачет текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в случае одновременного выполнения следующих условий:

- Общество имеет юридически закрепленное право зачета признанных сумм;
- Общество намеревается произвести расчет путем зачета встречных требований либо одновременно реализовать актив и исполнить обязательство.

Общество отражает текущий налог на прибыль в составе прибылей и убытков отчетного периода.

13.3. Отложенные налоговые обязательства и отложенные налоговые активы

13.3.1. Определение отложенного налога

Под отложенными налогами понимаются суммы налога на прибыль, подлежащие оплате, либо причитающиеся к возмещению в будущих периодах, и образовавшиеся в результате:

- временной разницы, возникающей между текущей стоимостью актива или обязательства, отраженного в бухгалтерском балансе Общества и его налогооблагаемой базой;
- возможности использования налоговых льгот текущего периода в будущих периодах (включая возможности уменьшения налогооблагаемой базы будущих периодов на сумму убытков, понесенных в отчетном (или предыдущем) периоде).

Отложенный налог не возникает вследствие существования постоянных разниц между данными бухгалтерского и налогового учета. Под постоянными разницами понимаются различия, вызванные обстоятельствами, которые подлежат отражению только в данных налогового учета или только в данных бухгалтерского учета.

Например, расходы и штрафы за нарушение законодательства, учитываемые при расчете бухгалтерской прибыли, но никогда не уменьшающие прибыль для налогообложения, являются постоянными разницами.

Постоянные разницы влияют только на тот период, в котором они возникают, и отражаются отдельно в отчете о финансовых результатах. В учете производится запись по начислению бухгалтерского налога на прибыль (условный расход/доход), рассчитанного из бухгалтерской прибыли. Постоянные налоговые обязательства / активы начисляются, исходя из постоянных разниц, корректируя тем самым бухгалтерский налог на прибыль (условный доход/расход) до суммы текущего налога на прибыль.

Все остальные разницы являются временными и должны учитываться при расчете отложенного налога.

13.3.2. Признание отложенных налогов

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц с использованием метода определения временных разниц через сравнение доходов и расходов, признаваемых в бухгалтерском и налоговом учете.

Отложенные налоговые обязательства. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц за исключением разниц, возникающих в результате:

- первоначального признания гудвила (деловой репутации);
- первоначального признания актива и обязательства в результате операции, которая:
- не является сделкой по объединению компаний; и
- в момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток);
- инвестиций в дочерние, ассоциированные и совместно контролируемые компании при условии, что:
- Общество может контролировать сроки восстановления соответствующих временных разниц; и
- существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы. Отложенные налоговые активы признаются в отношении всех вычитаемых временных разниц за исключением случаев, когда они возникают в результате:

- первоначального признания активов или обязательств в рамках операции, которая:
- не является сделкой по объединению компаний; и
- в момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток);

- инвестиций в дочерние, ассоциированные и совместно контролируемые компании при условии, что не существует высокой вероятности того, что соответствующие временные разницы будут восстановлены в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены соответствующие вычитаемые временные разницы.

13.3.3. Учет и оценка отложенных налогов

Для определения суммы отложенных налоговых активов и обязательств используется метод определения временных разниц через сравнение доходов и расходов, признаваемых в бухгалтерском и налоговом учете.

Сумма отложенных налоговых активов и обязательств рассчитывается путем применения к вычитаемым и налогооблагаемым временным разницам ставки налога на прибыль, которая:

- соответствует предполагаемому способу возмещения стоимости актива или погашения стоимости обязательства;
- как ожидается, будет действовать в период реализации актива или погашения обязательства, исходя из норм налогового законодательства на отчетную дату.

Общество оценивает возможность восстановления вычитаемых временных разниц, и, соответственно возможность признания отложенных налоговых активов по состоянию на каждую отчетную дату. Общество признает отложенные налоговые активы в той степени, в которой существует высокая вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли и/ или наличия налогооблагаемых временных разниц, позволяющих реализовать выгоду от части или всей суммы отложенных налоговых активов. Такое признание подлежит пересмотру в последующие отчетные периоды в той степени, в какой больше не существует высокая вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли и/ или наличия налогооблагаемых временных разниц.

Общество отражает отложенные налоги в составе прибылей и убытков. ОНА и ОНО в бухгалтерской отчетности не сальдируются, раскрываются отдельно.

14. Собственный капитал

Нормативная база МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»

МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»

14.1. Основные определения

Капитал – доля в активах Общества, остающаяся после вычета всех обязательств.

Уставный (акционерный) капитал представляет собой номинальную стоимость выпущенных и полностью оплаченных акций, долей участников

Добавочный капитал (эмиссионный доход) - прирост собственного капитала в результате разницы между продажной и номинальной стоимостью акций, возникшей при инвестировании капитала.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – чистая прибыль (убыток), отражаемая нарастающим итогом с начала деятельности Общества, не распределенная между ее акционерами и не использованная иным способом.

14.2. Классификация

Общество применяет следующую классификацию статей собственного капитала в целях составления бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- Уставный (акционерный) капитал;
- собственные акции, выкупленные у акционеров;
- добавочный капитал;
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

14.3. Уставный (акционерный) капитал

Уставный (акционерный) капитал складывается из номинальной стоимости обыкновенных и привилегированных акций, выпущенных и полностью оплаченных акционерами Общества.

14.4. Собственные акции, выкупленные у акционеров

По строке баланса «Собственные акции, выкупленные у акционеров» отражается рыночная стоимость вознаграждения, уплаченного Обществом в обмен на приобретение собственных акций, которые оно продолжает удерживать по состоянию на отчетную дату для тех или иных целей.

При этом, стоимость выкупленных собственных акций увеличивается на сумму затрат,

непосредственно относящихся к осуществлению выкупа (incremental costs).

Дивиденды по акциям, находящимся у компании в виде собственных выкупленных акций, не начисляются.

Прибыль от продажи собственных выкупленных акций учитывается в составе добавочного капитала.

Убыток от продажи собственных выкупленных акций учитывается в составе нераспределенной прибыли (либо дебетуется «Добавочный капитал», если он существует по предыдущим операциям с выкупленными собственными акциями).

До момента реализации собственных акций колебания в их рыночной стоимости не отражаются в отчетности.

14.5. Добавочный капитал

Эмиссионный доход возникает в результате размещения Обществом акций по цене, превышающей их номинальную стоимость. В случае такого размещения сумма эмиссионного дохода увеличивается на разницу между рыночной стоимостью полученного Обществом вознаграждения и номинальной стоимостью размещенных акций за вычетом затрат на размещение (расходов в связи регистрацией выпуска ценных бумаг, по оплате юридических, бухгалтерских и прочих профессиональных услуг и т.д.).

Добавочный капитал дебетуется на сумму убытка от продажи собственных ранее выкупленных акций в случае, если ранее в добавочном капитале отражалась прибыль от продажи акций.

Добавочный капитал кредитуется на рыночную стоимость долевых инструментов, переданных сотрудникам Общества в качестве вознаграждения на основе акций.

14.6. Нераспределенная прибыль

Изменение остатка нераспределенной прибыли отражает итоговый результат финансово-хозяйственной деятельности Обществом за отчетный период, т.е., чистую прибыль или убыток.

Дополнительно нераспределенная прибыль может изменяться в следующих случаях:

- объявление дивидендов;
- корректировка отчетности прошлых лет, вследствие существенной ошибки, выявленной в отчетном периоде;
- другие исключительные случаи.

Дивиденды признаются как обязательства и уменьшают сумму нераспределенной прибыли Общества только в том случае, если они были объявлены (одобрены акционерами) до отчетной даты включительно.

15. Специфика учета отдельных операций

Нормативная база	МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

15.1. Резервы, условные обязательства и условные активы

15.1.1. Основные определения

Резерв (provision) – обязательство, неопределенное по величине или с неопределенным сроком исполнения.

Обязательство (liability) – существующая обязанность Общества, возникающая в результате прошлых событий, исполнение которой, как ожидается, приведет к выбытию ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

Обязывающее событие (obligating event) событие, создающее юридическое или обусловленное сложившейся практикой обязательство, такое, что Общество не имеет реалистичной альтернативы отказаться от погашения этого обязательства.

Условный актив (contingent asset) - возможный актив, который возникает из прошлых событий и существование которого будет подтверждено только наступлением или ненаступлением одного или более неопределенных будущих событий, которые не находятся под полным контролем Общества.

Условное обязательство (contingent liability) - это:

- возможное обязательство, возникающее в результате прошлых событий, и существование которого будет подтверждено только наступлением или ненаступлением одного или более неопределенных будущих событий, которые не находятся под полным контролем Общества; или
- существующее обязательство, возникшее в результате прошлых событий, но не признанное по причине того, что:
- не является высоко вероятным, что для его исполнения потребуется отток ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды; или
- сумма обязательства не может быть надежно оценена.

Юридическое обязательство (legal obligation) обязательство, вытекающее из договора (через его явные или подразумеваемые условия), норм законодательства или иного действия закона.

Обязательство, обусловленное сложившейся практикой (constructive obligation), –

обязательство, возникающее вследствие действий Общества, когда:

- сложившейся прошлой практикой, публикуемой политикой или достаточно конкретным текущим заявлением Общество указало другим сторонам, что оно примет на себя определенные обязанности; и
- в результате Общество создала обоснованные ожидания у этих других сторон, что оно выполнит взятые на себя обязанности.

15.1.2. Классификация

Общество создает следующие виды резервов:

- на предстоящую оплату отпусков работников;
- на выплату премий по результатам работы за расчетный период;
- резервы по судебным разбирательствам;
- налоговые резервы;
- прочие резервы, удовлетворяющие критериям признания.

Оценочное обязательство в виде резерва на предстоящую оплату отпусков работникам начисляется ежемесячно исходя из количества неиспользованных дней отпуска каждого работника по состоянию на последнее число месяца; среднедневного заработка работника, рассчитанного за 12 предыдущих месяцев; процента отчислений на страховые взносы, действующего по состоянию на последнее число месяца.

Оценочное обязательство на выплату премий (вознаграждения) по итогам работы за отчетный год определяется следующим образом:

1. Определяется плановая сумма расходов на выплату премии с учетом страховых взносов на обязательное социальное страхование на следующий календарный год (на основе положений локального нормативного акта Общества).

2. Рассчитывается предполагаемая сумма расходов на оплату труда на предстоящий год с учетом страховых взносов.

3. Определяется ежемесячный процент отчислений в резерв как отношение предполагаемой суммы вознаграждения по итогам работы за год с учетом страховых взносов (п.1) к предполагаемой сумме расходов на оплату труда с учетом страховых взносов (п. 2).

4. Начисление резерва на выплату премии производится ежемесячно исходя из процента отчислений в резерв (п. 3) и фактических расходов на оплату труда за соответствующий месяц.

Для признания прочих оценочных резервов сотрудники структурных подразделений, в введении которых находятся данные события, не реже, чем ежеквартально, предоставляют

информацию по Форме РЕЗ-4 "Перечень оценочных обязательств»:

- описание природы существенного обязательства;

- денежную оценку потенциального обязательства;

- оценка вероятности события, которое может привести к возникновению обязательства.

Если потенциальное обязательство представляет собой единственно возможное значение с вероятностью наступления более 50%, то прочее оценочное обязательство начисляется в учете по Форме № РЕЗ-4 в размере 100% его суммы (Приложение 4).

15.1.3. Признание и первоначальная оценка

Общество признает резерв при единовременном соблюдении следующих условий:

- Общество имеет существующее обязательство (юридическое или обусловленное сложившейся практикой), возникшее в результате прошлого события;
- представляется высоко вероятным, что исполнение обязательства потребует выбытия ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды;
- сумма обязательства может быть надежно оценена.

Резерв признается в сумме, отражающей наилучшую расчетную оценку затрат, необходимых на конец отчетного периода для урегулирования существующего обязательства.

Величина резерва определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений независимых экспертов.

При оценке первоначальной стоимости резерва:

- учитываются только затраты, непосредственно связанные с исполнением зарезервированного обязательства;
- учитываются будущие события, которые могут повлиять на сумму затрат, необходимых для погашения зарезервированного обязательства (например, изменения законодательства, технологий производства), при наличии надежных свидетельств в пользу того, что эти события произойдут;
- учитывается любая дополнительная информация, полученная после окончания отчетного периода;
- не учитываются будущие доходы от выбытия активов, ожидаемые в связи с погашением зарезервированного обязательства.

Возмещение затрат по урегулированию резерва учитывается как отдельный актив, взаимозачет актива и обязательства не допускается. При этом сумма, признанная в отношении

такого возмещения, не может превышать сумму соответствующего резерва.

В отчете о финансовых результатах расходы, связанные с признанием резерва, представляются за вычетом суммы признанного возмещения (т.е. свернуто).

Если предполагаемый срок урегулирования существующего обязательства превышает 12 месяцев после отчетной даты, резерв оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины.

15.1.4. Изменение и использование резервов

Величина резервов анализируется Обществом по состоянию на каждую отчетную дату и корректируется с целью отражения наилучшей текущей оценки затрат, необходимых для их погашения, с учетом дополнительно полученной релевантной информации.

Если вероятность того, что для погашения зарезервированного обязательства потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, более не оценивается как высокая, то сумма резерва подлежит восстановлению.

Изменения, связанные с временной стоимостью денег, увеличивают величину обязательства таким образом, что текущая стоимость дисконтированных будущих денежных потоков на каждую отчётную дату прирастает. Затраты по приращению резерва отражаются в составе прочих расходов периода.

Общество использует резервы на погашение только тех обязательств, под которые данные резервы были созданы.

15.1.5. Условные активы и условные обязательства

Условные обязательства и условные активы не подлежат признанию в балансе. Информация подлежит раскрытию в пояснительной записке к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

15.2. Обесценение активов

Нормативная база	МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»
	МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
	ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

15.2.1. Основные определения

Убыток от обесценения – сумма, на которую балансовая стоимость актива (генерирующей единицы) превышает его возмещаемую стоимость.

Возмещаемая стоимость актива (генерирующей единицы) - наибольшая из:

- справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу;

- ценности использования.

Ценность использования – приведенная стоимость будущих потоков денежных средств, получение которых ожидается от актива (генерирующей единицы).

Рыночная стоимость на дату принятия к учету (текущая рыночная стоимость) – это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции между участниками рынка на дату измерения.

15.2.2. Признаки обесценения. Определение возмещаемой стоимости

Положения данного раздела применяются к нематериальным активам в соответствии с п. 22 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

На конец каждого отчетного года Общество проверяет наличие признаков обесценения активов и в случае их выявления определяет возмещаемую стоимость активов. Актив обесценивается, если его балансовая стоимость превосходит возмещаемую стоимость.

Индикаторами обесценения активов может служить информация, полученная как из внешних, так и из внутренних источников.

Внешние индикаторы обесценения (список не является исчерпывающим):

- в течение отчетного периода рыночная стоимость актива уменьшилась на величину, существенно превышающую снижение стоимости, ожидаемое в результате его нормального использования;
- значительные неблагоприятные изменения произошли в течение отчетного периода или произойдут в ближайшем будущем в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых Общество осуществляет свою деятельность;
- балансовая стоимость чистых активов Общества превышает ее рыночную капитализацию;

Внутренние индикаторы обесценения (список не является исчерпывающим):

- имеются признаки морального устаревания актива;
- существенные изменения, отрицательно сказывающиеся на положении Общества, в степени использования или способе использования актива в настоящем или будущем. Эти изменения включают планы прекращения или реструктуризации деятельности, к которой относится актив, либо продажи или ликвидации актива до ранее определенной даты;
- имеются доказательства, которые указывают на то, что текущие или будущие экономические результаты использования актива хуже, чем предполагалось.

Вывод о необходимости проведения теста на обесценение делается на основе анализа всей

совокупности факторов, которая может указывать на наличие признаков обесценения.

Вне зависимости от наличия индикаторов обесценения Общество ежегодно проводит тестирование на обесценение гудвила (деловой репутации).

Если возмещаемая стоимость актива, в отношении которого выявлены признаки обесценения, не может быть надежно оценена, то оценке подлежит возмещаемая стоимость единицы, генерирующей денежные средства, в состав которой входит данный актив.

Справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу

Для целей настоящей Учетной политики **справедливой (рыночной) стоимостью актива** признается цена, которая может быть получена при продаже актива (или же заплачена при передаче обязательства) в рамках обычной операции по совершению сделки между участниками рынка на дату оценки.

Общество использует методы оценки справедливой стоимости, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для ее оценки, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

К измерению в отношении справедливой (рыночной) стоимости должны применяться следующие подходы:

- рыночный подход («market approach»);
- доходный подход (income approach);
- затратный подход («cost approach»).

Рыночный подход: использует цены и другую связанную информацию по транзакциям на идентичные или сопоставимые (аналогичные) активы и обязательства. Широко распространенным методом является использование рыночных мультипликаторов, рассчитанных на основе сопоставимых данных.

Доходный подход: конвертирует будущие величины (например, денежные потоки дохода или затрат) в текущую (дисконтированную) стоимость. Методы оценки могут включать дисконтированный денежный поток (DCF), модели ценообразования опционов или любые другие методы на основе текущей стоимости.

Затратный подход: отражает величины, необходимые для компенсации сегодняшней стоимости актива (т.е. «текущая себестоимость замещения»).

Для достижения наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, Общество устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

1. котировки активных рынков для идентичных активов и обязательств, данные по которым организация может получить на дату измерения;

2. данные, отличные от котировок, оговоренных в предыдущем пункте, которые являются наблюдаемыми применительно к активу или обязательству, прямо либо косвенно:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

3. ненаблюдаемые данные, отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

При этом под активным рынком понимается рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. В целях расчета возмещаемой стоимости справедливая стоимость актива определяется за вычетом расходов на его продажу, т.е. дополнительных расходов, которые бы понесло Общество в случае продажи актива на дату проведения теста на обесценение. Примерами таких расходов являются затраты на юридическое обслуживание, затраты на демонтаж актива и приведение его в состояние готовности к продаже.

Ценность использования. При определении ценности использования активов (генерирующих единиц) Общество использует прогнозы поступлений и платежей денежных средств, основанные на разумных и подкрепленных надежными свидетельствами допущениях, которые:

- отражают текущее состояние и характер использования активов, но не учитывают планируемую в будущем модернизацию, реконструкцию и прочие возможные улучшения эффективности использования активов;
- представляют собой наилучшие оценки руководства Общества относительно экономических условий, которые будут существовать на протяжении срока полезного использования активов; при этом предпочтение отдается внешним источникам информации;
- соответствуют наиболее актуальным финансовым бюджетам (прогнозам) на дату проведения теста на обесценение.

В расчет принимается только:

- регулярный денежный приток, связанный с постоянным использованием актива;
- отток денежных средств, необходимый для обеспечения притока;
- отток денежных средств, связанный с подготовкой актива к эксплуатации.

Соответственно не включаются:

- амортизационные отчисления;

- расходы, связанные с финансированием приобретенного актива (основные суммы займов и процентных выплат по ним);
- денежные потоки, связанные с неиспользуемыми активами;
- эффект от применения ставки налогообложения. Все прогнозы должны строиться на притоках и оттоках до налогообложения.

15.2.3. Признание и оценка убытка от обесценения

Если возмещаемая стоимость актива меньше его балансовой стоимости, то балансовая стоимость должна быть уменьшена до возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается в качестве расхода в момент выявления обесценения.

После признания убытка от обесценения Общество перспективно корректирует сумму амортизационных отчислений по активу таким образом, чтобы списать его уменьшенную балансовую стоимость за вычетом ликвидационной стоимости (если таковая имеется) в течение оставшегося срока полезного использования актива.

Если имеется свидетельство того, что актив может быть обесценен, то возмещаемая стоимость должна оцениваться для отдельного актива.

Балансовая стоимость генерирующей единицы определяется на основе стоимости, соответствующей методу определения возмещаемой стоимости генерирующей единицы. Балансовая стоимость генерирующей единицы:

- включает балансовую стоимость только тех активов, которые могут быть прямо отнесены или распределены на разумной и последовательной основе на генерирующую единицу и которые в будущем обеспечат поступления денежных средств, используемые для определения ценности использования генерирующей единицы; и
- не включает балансовую стоимость признанного Обществом обязательства, если только возмещаемая стоимость генерирующей единицы не может быть определена без учета данного обязательства.

Гудвил не может генерировать денежные потоки независимо от других активов, возмещаемая стоимость гудвила как отдельного актива не может быть определена. Для целей оценки на предмет обесценения гудвил распределяется между генерирующими единицами.

Генерирующая единица, на которую отнесен гудвил, должна проверяться на обесценение ежегодно, а также при наличии признаков возможного обесценения, путем сравнения балансовой стоимости единицы, включая гудвил, с ее возмещаемой стоимостью.

Если возмещаемая стоимость единицы превышает ее балансовую стоимость, такая единица и отнесенный на нее гудвил не считаются обесцененными. Если балансовая стоимость единицы превышает ее возмещаемую стоимость, Общество признает убытки от обесценения в следующем порядке:

- в уменьшение балансовой стоимости гудвила, отнесенной к данной генерирующей единице;
- оставшийся убыток от обесценения списывается пропорционально балансовой стоимости прочих активов генерирующей единицы.

При этом балансовая стоимость актива не может быть уменьшена ниже наибольшей из трех величин:

- справедливой стоимости актива за вычетом расходов на продажу (если их можно оценить);
- ценности использования актива (если ее можно определить),
- ноля.

Уменьшение балансовой стоимости гудвила и прочих активов, входящих в состав генерирующей единицы, признается в качестве расхода в момент, когда было выявлено обесценение.

15.2.4. Восстановление убытка от обесценения

по состоянию на конец отчетного года Общество определяет наличие признаков того, что убыток от обесценения, признанный в предыдущие периоды для актива, отличного от гудвила, больше не существует или уменьшился.

Для этого анализируется следующая информация:

- рыночная стоимость актива значительно увеличилась в течение периода;
- положительные изменения в технологических, рыночных, экономических или юридических условиях, в которых работает компания, или на рынке, для которого предназначен актив;
- рыночные процентные ставки или другие нормы прибыли на инвестиции уменьшились в течение периода, и эти уменьшения, вероятно, повлияют на ставку дисконта, используемую при вычислении ценности использования актива, и существенно увеличат его возмещаемую стоимость;
- наличие доказательства из внутренней отчетности, указывающего на то, что экономические показатели актива улучшились.

При наличии таких показателей Общество осуществляет расчет возмещаемой стоимости этого актива (если ее можно надежно оценить) или единицы, генерирующей денежные средства, в состав которой входит актив (в противном случае), и если она выше балансовой, то признанные ранее в отношении этого актива/единицы убытки от обесценения подлежат восстановлению.

Восстановление убытка от обесценения для отдельного актива. Увеличенная за счет восстановления убытка от обесценения балансовая стоимость актива не должна превышать балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизационных отчислений), если бы в предыдущие годы для актива не признавался убыток от обесценения.

Восстановление убытка от обесценения для актива, отличного от гудвила, относится на доходы периода в составе прибылей и убытков.

Восстановленная сумма не может превышать первоначальную стоимость до признания обесценения с поправкой на амортизацию, т.е. прибыль по восстановлению не может быть больше суммы признанных ранее убытков, уменьшенных на сумму амортизационных отчислений, учтенных за период после даты признания обесценения.

После признания восстановления убытков от обесценения амортизационные отчисления в отношении актива корректируются исходя из новой амортизируемой стоимости актива.

Восстановление убытка от обесценения для гудвила. Признанный в отношении гудвила убыток от обесценения в последующем периоде не восстанавливается.

15.3. Прибыль на акцию

Нормативная база МСФО (IAS) 33 «Прибыль на акцию»

15.3.1. Базовая прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления двух величин:

- прибыль (убыток) за отчетный период, причитающаяся держателям обыкновенных акций Общества (числитель), и
- средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение этого периода (знаменатель).

В случае если в отчете о финансовых результатах представлена информация о прекращенной деятельности, Общество проводит дополнительный расчет базовой прибыли на акцию, в котором числителем является прибыль (убыток) за отчетный период от продолжающейся деятельности, причитающаяся держателям обыкновенных акций Общества.

В целях расчета базовой прибыли на акцию числитель определяется как прибыль (убыток) за отчетный период (в т.ч. от продолжающейся деятельности), отраженная в отчете о финансовых результатах, уменьшенная на:

- прибыль (убыток) отчетного периода, причитающуюся неконтролирующим собственникам, и
- сумму дивидендов по некумулятивным привилегированным акциям, о выплате которых было объявлено в отчетном периоде (после учета налоговых эффектов).

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, представляет собой количество обыкновенных акций, находившихся в обращении на начало периода, скорректированное на количество акций, выкупленных или

выпущенных Обществом в течение этого периода, умноженное на соответствующий временной коэффициент. Временной коэффициент определяется как количество дней, которое акции находились в обращении в течение отчетного периода, разделенное на количество дней в периоде.

15.3.2. Разводненная прибыль на акцию

Для целей расчета разводненной прибыли на акцию Общество корректирует прибыль (убыток) за отчетный период, причитающуюся держателям обыкновенных акций, а также средневзвешенное количество акций в обращении на эффект от разводняющих потенциальных обыкновенных акций.

В качестве потенциальных обыкновенных акций выступают опционы на покупку акций Общества, выпущенные в рамках программ поощрения сотрудников.

Опционы оказывают разводняющий эффект и, соответственно, вызывают различие между базовой и разводненной прибылью на акцию только тогда, когда средняя за отчетный период рыночная цена обыкновенных акций превышает цену исполнения опционов (опционы находятся «в деньгах»). Изменение цен обыкновенных акций в отчетном периоде не требует ретроспективного пересчета разводненной прибыли на акции за предыдущие периоды, представленной в отчете о совокупной прибыли.

Для целей расчета разводненной прибыли на акцию Общество делает допущение об исполнении разводняющих опционов. Разводняющие опционы считаются конвертированными в обыкновенные акции на наиболее позднюю из двух дат – на начало отчетного периода или в момент выпуска опционов. Предполагаемый доход от исполнения разводняющих опционов рассматривается как доход от выпуска обыкновенных акций по средней за отчетный период рыночной цене. Разница между количеством выпущенных обыкновенных акций в результате предполагаемого исполнения опционов и количеством обыкновенных акций, которые были бы выпущены по средней за данный период рыночной цене, рассматривается как выпуск обыкновенных акций, реализуемых без возмещения. При расчете разводненной прибыли на акцию количество обыкновенных акций в обращении (знаменатель) увеличивается на данную разницу (с учетом временного коэффициента).

Разводняющие опционы не оказывают влияния на прибыль (убыток) за отчетный период, причитающуюся держателям обыкновенных акций Общества, т.е. на числитель при расчете разводненной прибыли на акцию.

В случае если в отчете о финансовых результатах представлена информация о прекращенной деятельности, Общество проводит дополнительный расчет разводненной прибыли на акцию, в котором числителем является прибыль (убыток) за отчетный период от продолжающейся деятельности, причитающаяся держателям обыкновенных акций Общества.

16. События после отчетной даты

Нормативная база МСФО (IAS) 10 «События после отчетной даты»
ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

16.1. Основные определения

События после отчетной даты – события, происходящие в период между отчётной датой и датой утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности к выпуску.

Дата утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности дата утверждения (подписания) отчетности руководством компании.

16.2. Классификация

Различают два типа событий после отчетной даты:

- корректирующие события после отчетной даты – события, подтверждающие существовавшие на отчетную дату условия;
- некорректирующие события после отчетной даты – события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты условиях.

16.3. Влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность

При возникновении корректирующих событий, Общество отражает последствия данных событий путем внесения исправительных записей в бухгалтерскую (финансовую) отчетность отчетного периода. Например, данные корректировки могут быть проведены вследствие получения информации о банкротстве контрагента, по которому отражена дебиторская задолженность, либо вынесения неблагоприятного для Общества судебного решения, относящего к ее деятельности в отчетном периоде.

Некорректирующие события не приводят к внесению исправительных записей, но могут потребовать раскрытия в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчётности в случае, если эти события носят существенный характер и нераскрытие информации о них может повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности. При этом в отчетности раскрывается суть события и оценка влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность в денежном выражении, если таковая может быть достоверно определена.

17. Связанные стороны

Нормативная база — МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»

ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»

17.1. Основные определения

Связанная сторона – физическое лицо или юридическое лицо (компания), связанное с Обществом.

Физическое лицо или близкие родственники данного физического лица являются связанной стороной с Обществом, если данное лицо:

- осуществляет контроль или совместный контроль над Обществом;
- имеет значительное влияние на Общество; или
- входит в состав ключевого управленческого персонала Общества;

Компания является связанной стороной Общества, если к ней применимо одно из следующих условий:

- компания и Общество входят в состав одной Группы;
- одна компания является ассоциированной или совместно контролируемой для другой компании;
- обе компании являются совместно контролируемыми компаниями для одного и того же третьего лица;
- одна компания является ассоциированной компанией для третьего лица, а другая компания является совместно контролируемой компанией для этого же лица;
- компания представляет собой план вознаграждений по окончании трудовой деятельности, созданный для работников Общества или связанной с ней стороны;
- компания находится под контролем или совместным контролем физического лица, являющегося связанной стороной;
- связанное физическое лицо, имеет значительное влияние на компанию или входит в состав ключевого управленческого персонала компании или ее материнской компании.

Операция со связанной стороной – передача ресурсов, услуг или обязательств между Обществом и связанной с ней стороной независимо от того, взимается ли при этом плата или нет.

Ключевой управленческий персонал – физические лица, которые уполномочены и ответственны за планирование, управление и контроль над деятельностью Общества.

17.2. Раскрытие информации об операциях со связанными сторонами

Если между Обществом и ее связанными сторонами осуществлялись операции, то раскрытию подлежит характер взаимоотношений между связанными сторонами, а также информация об этих операциях и непогашенных сальдо по ним, необходимая для понимания потенциального влияния этих операций на бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Раскрытию подлежит, по крайней мере, следующая информация (с учетом ее существенности):

- сумма осуществленных операций;
- сумма непогашенного сальдо по данным операциям с описанием взаимных обязательств сторон, а также сведения о любых предоставленных или полученных гарантиях;
- резервы по сомнительным долгам, относящиеся к непогашенному сальдо по операциям со связанными сторонами;
- затраты, признанные в течение периода в отношении безнадежных или сомнительных долгов связанных сторон.

Раскрытие информации осуществляется по каждой из следующих категорий связанных сторон:

- материнское предприятие;
- предприятия, осуществляющие совместный контроль над предприятием или имеющие значительное влияние на него;
- ассоциированные предприятия;
- совместное предприятие, участником которого является предприятие;
- ключевой управленческий персонал;
- другие связанные стороны.

18. Заключительные положения

В случае, если положения настоящей Учетной политики противоречат требованиям действующего законодательства в области бухгалтерского учета, в Учетную политику должны быть внесены изменения.

В любом случае, при противоречии положений Учетной политики законодательству в области бухгалтерского учета, такие положения считаются недействительными и применению подлежат нормы бухгалтерского законодательства Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Единый план счетов бухгалтерского учета (с аналитиками)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Формы исунифицированных учетных документов

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.1. Акт приема-передачи НМА

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.2. Штамп на документах поставщика вместо приходного ордера по форме № М-4

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.3. Отчет об использовании ТМЦ (расходные материалы)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.4. Отчет об использовании ТМЦ (инвентарь и оборудование)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.5. Отчет о перемещении ТМЦ ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.6. Акт на списание материально-производственных запасов

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Форма № РЕЗ-3 «Расчет резерва по сомнительной задолженности по авансам выданным»

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Форма № РЕЗ-4 «Перечень оценочных обязательств»

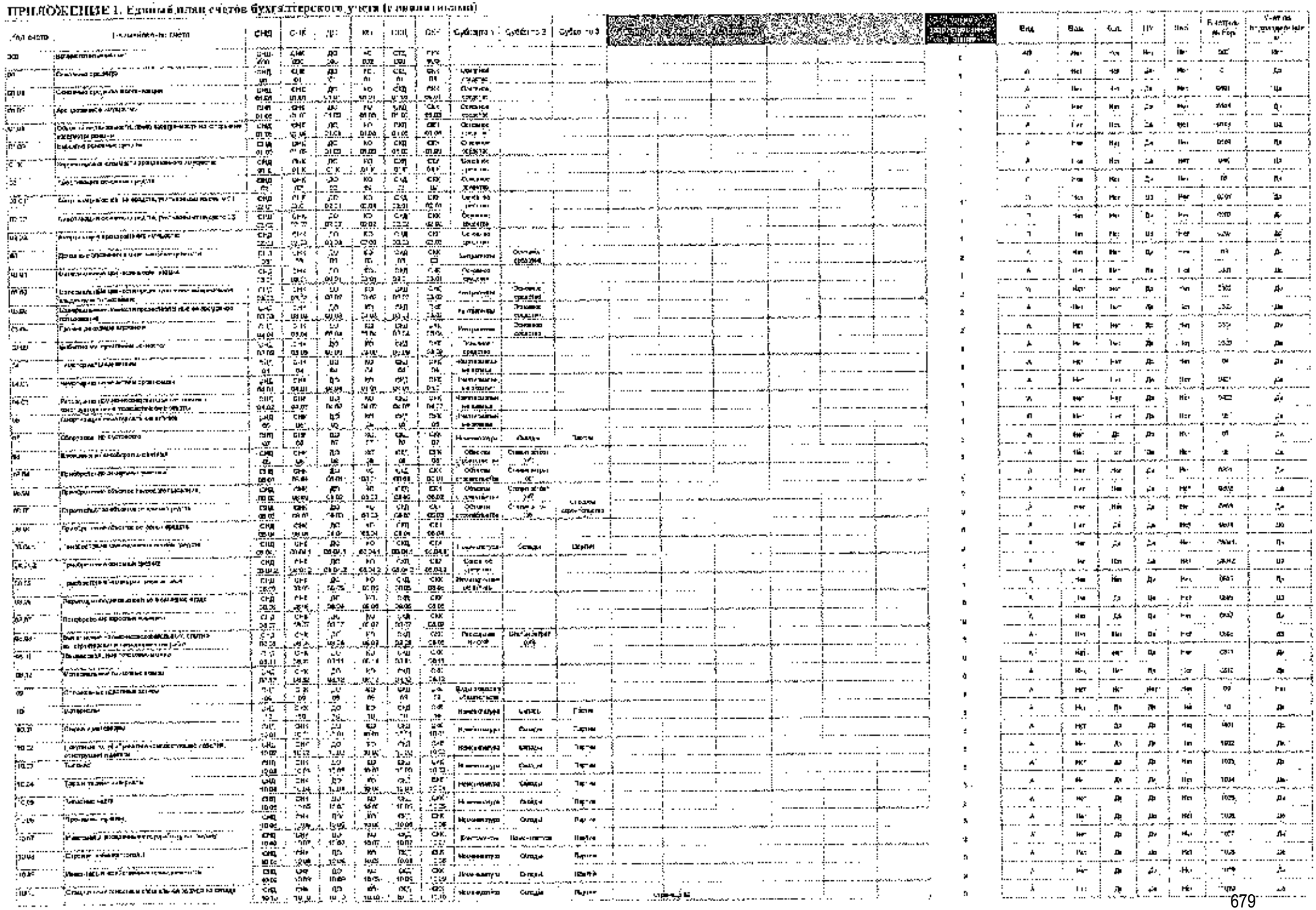
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Акт расчета переменной части арендной платы

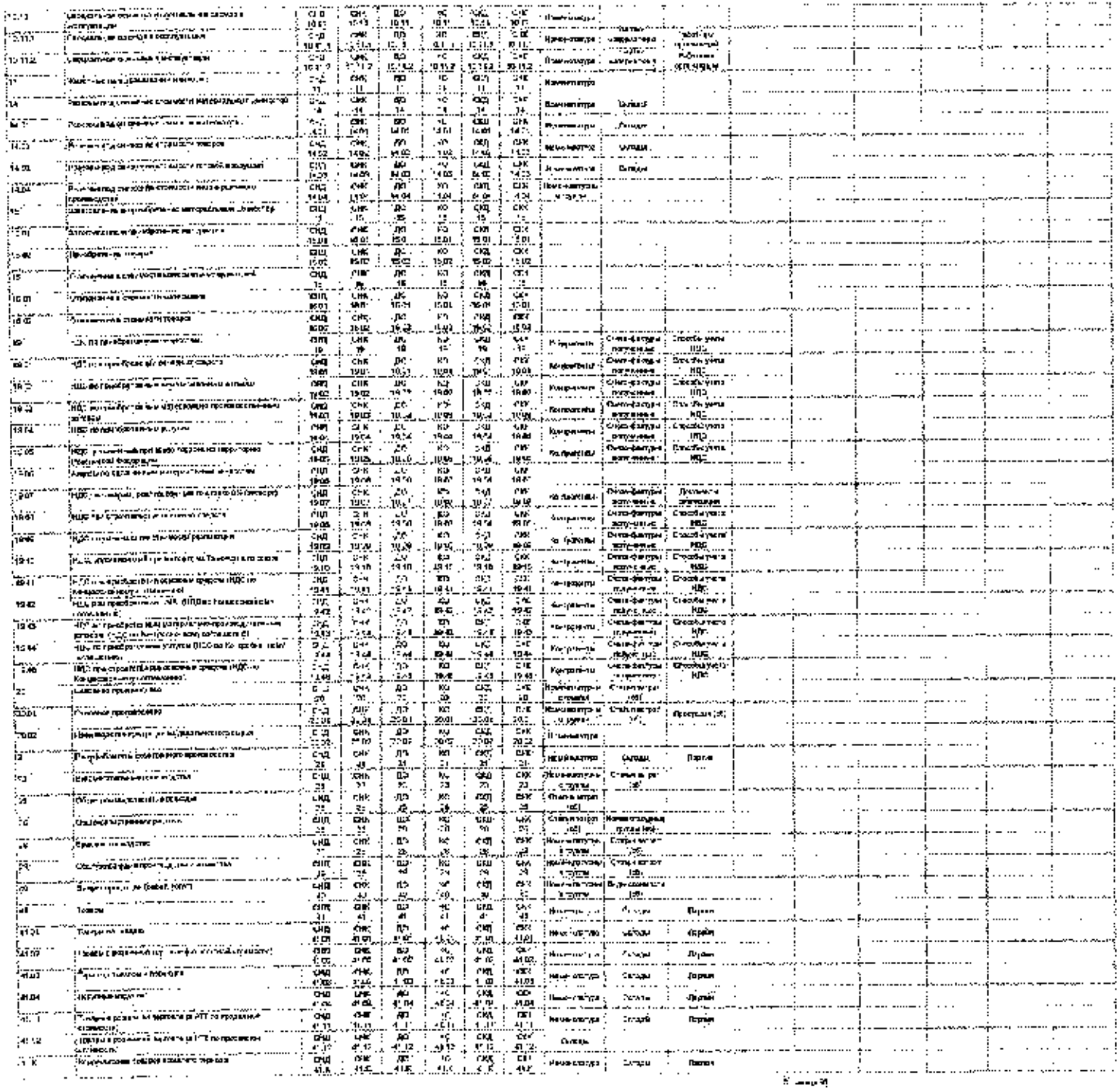
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС)

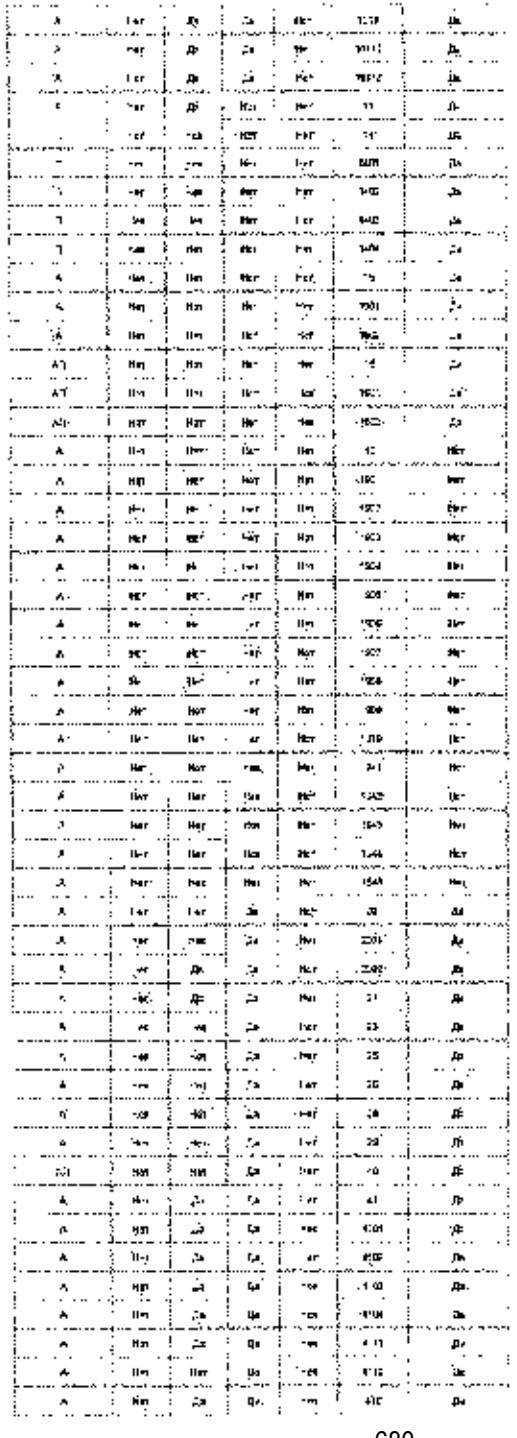
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Форма № ЕЦО-РЗ «Перечень начисленных обязательств по фактически понесенным расходам»

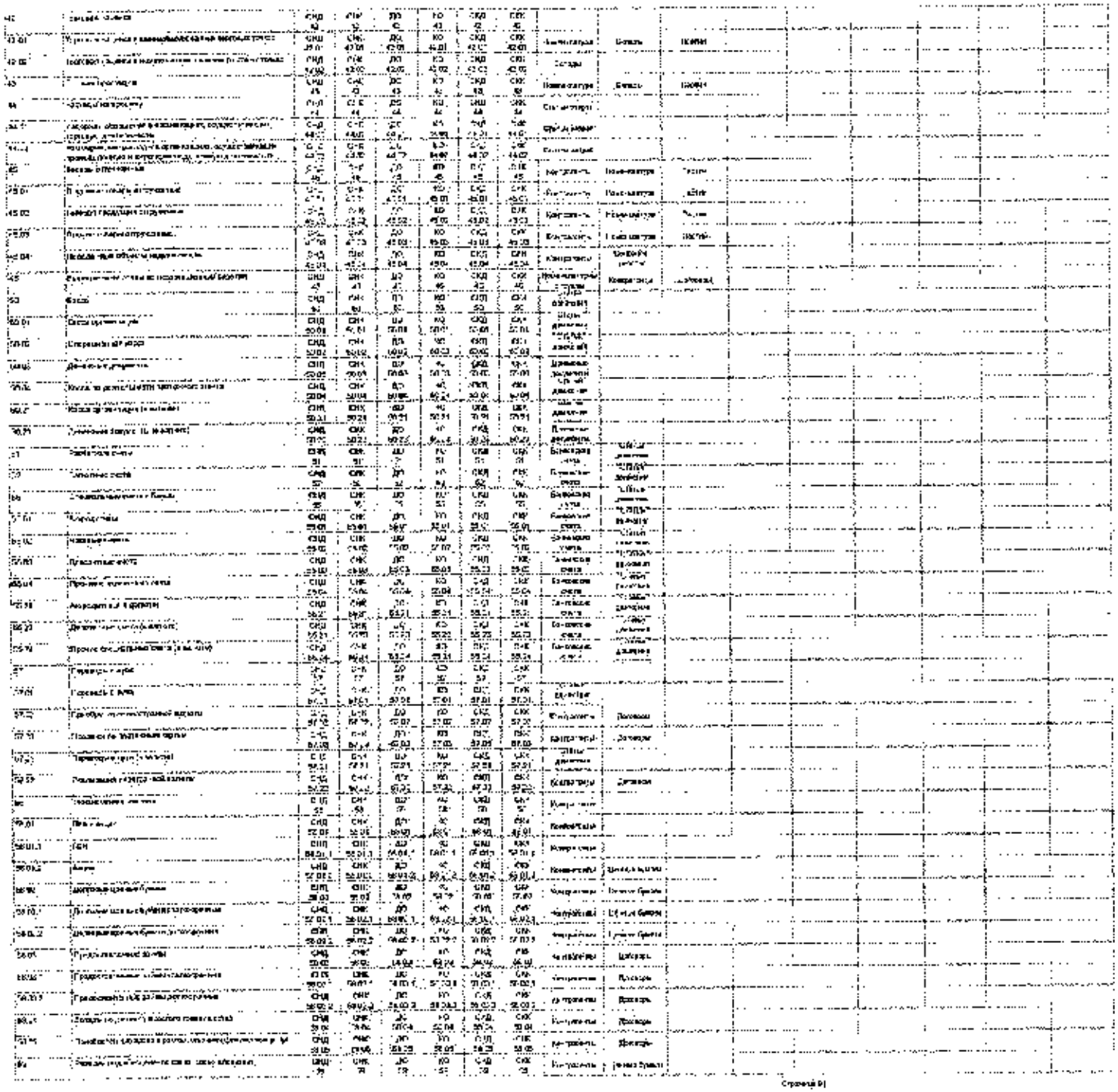
ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Форма «Обесценение»

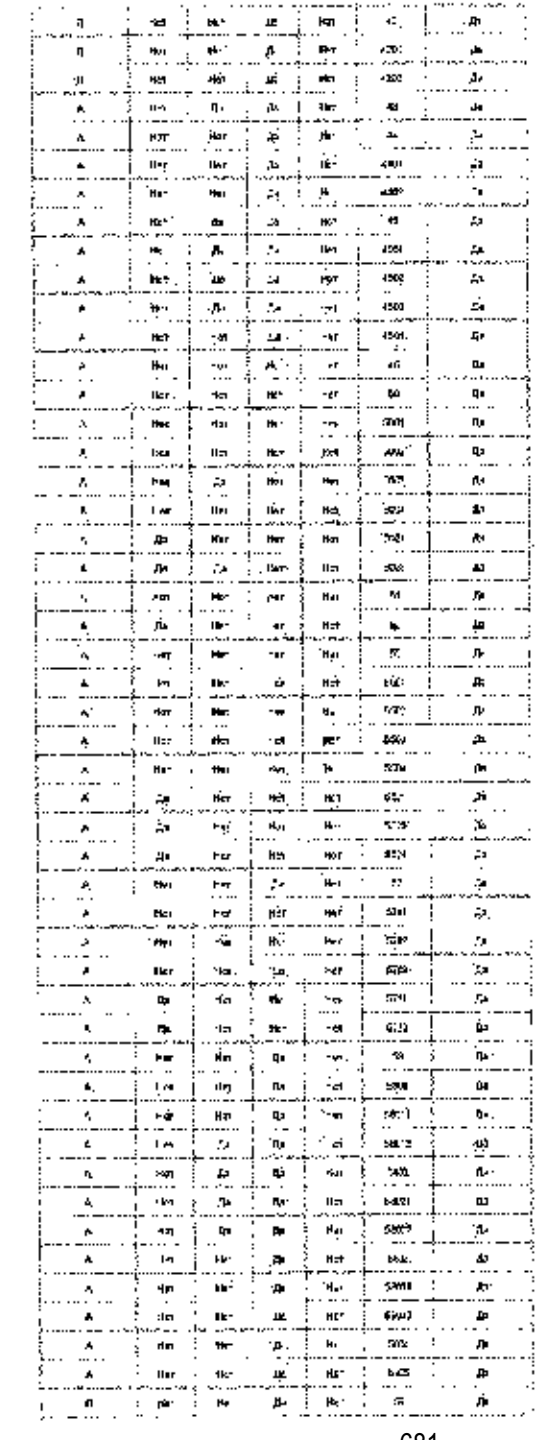
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Единый план счетов бухгалтерского учета (в ценах текущих)

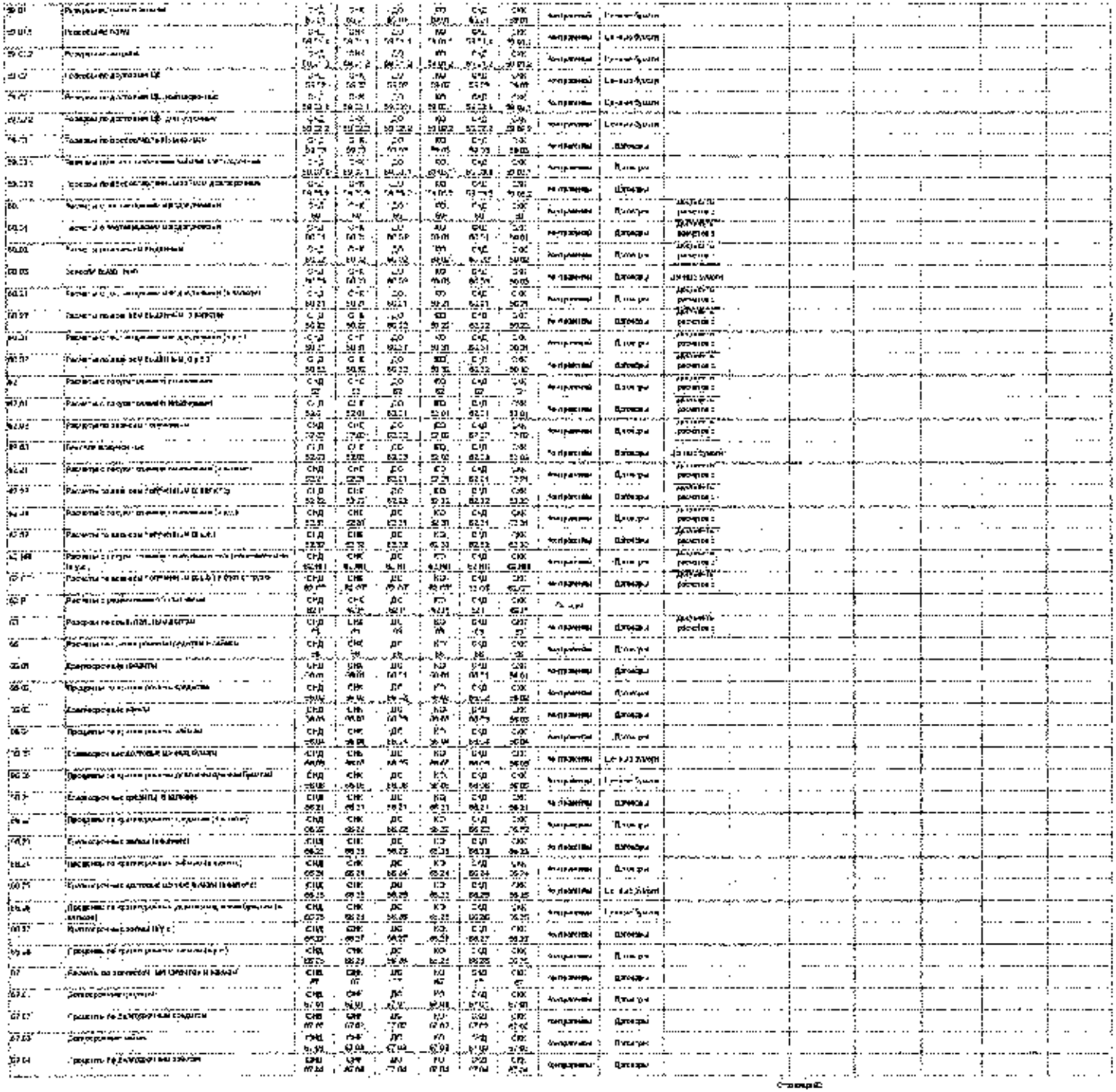


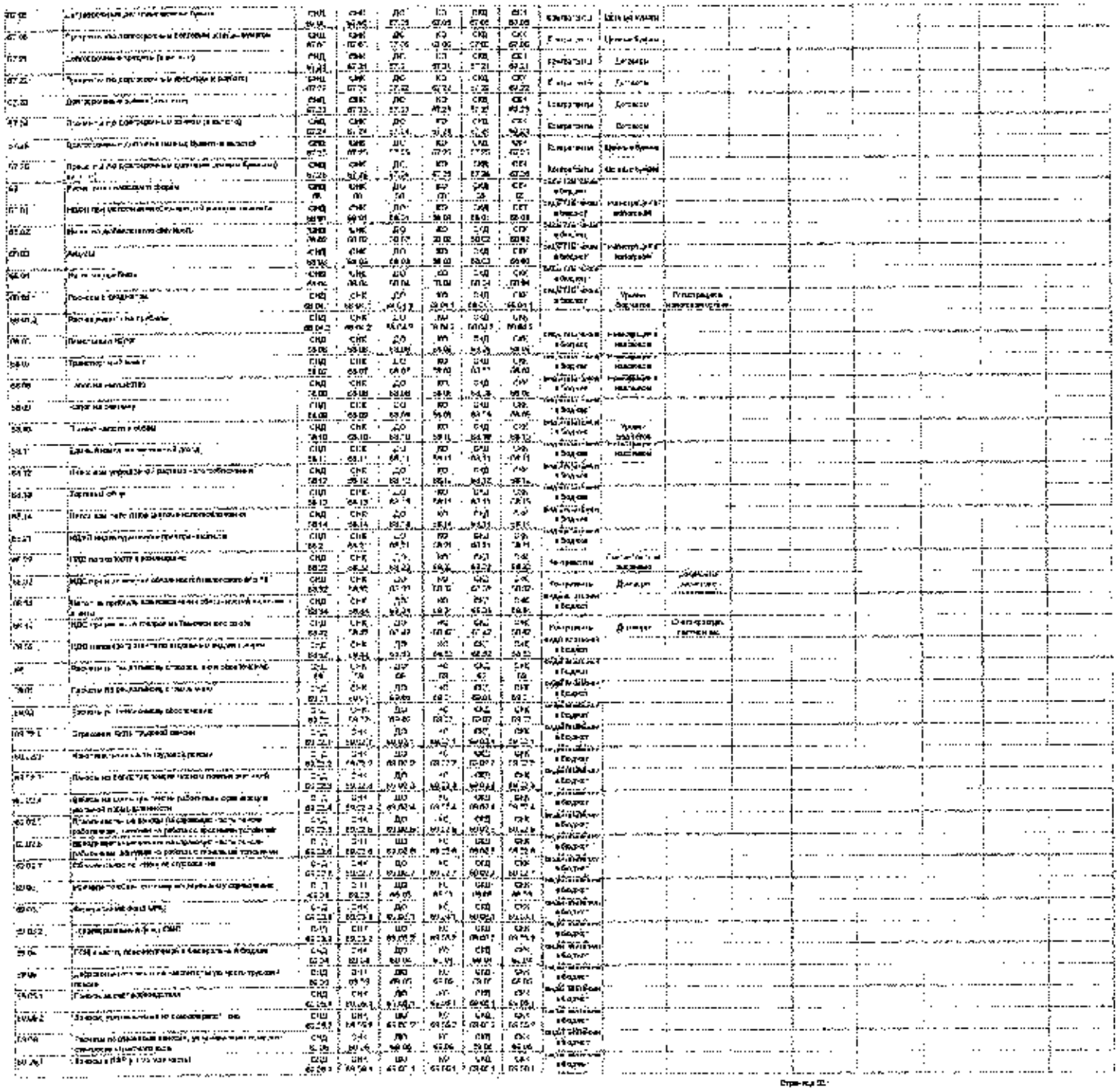


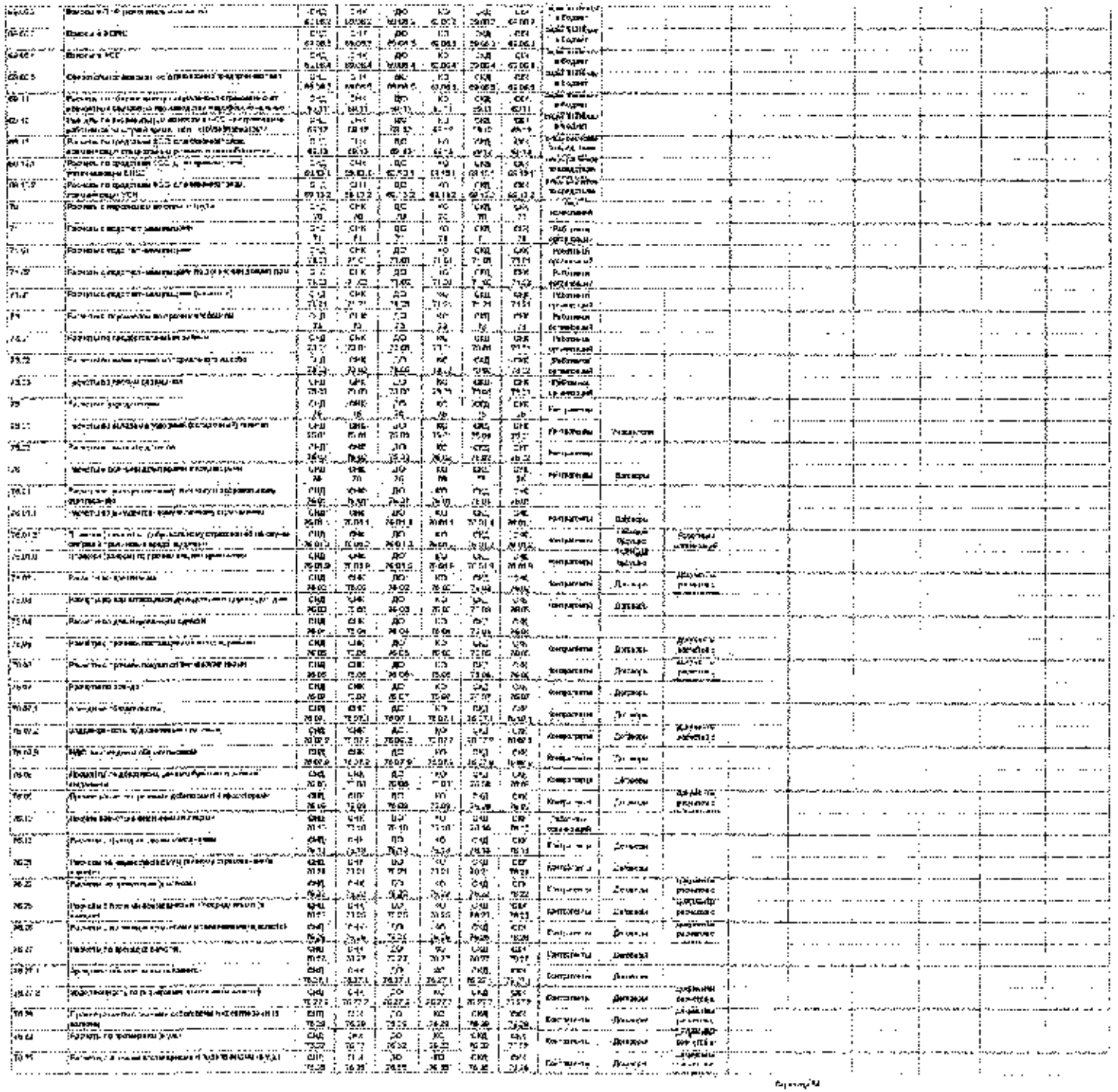


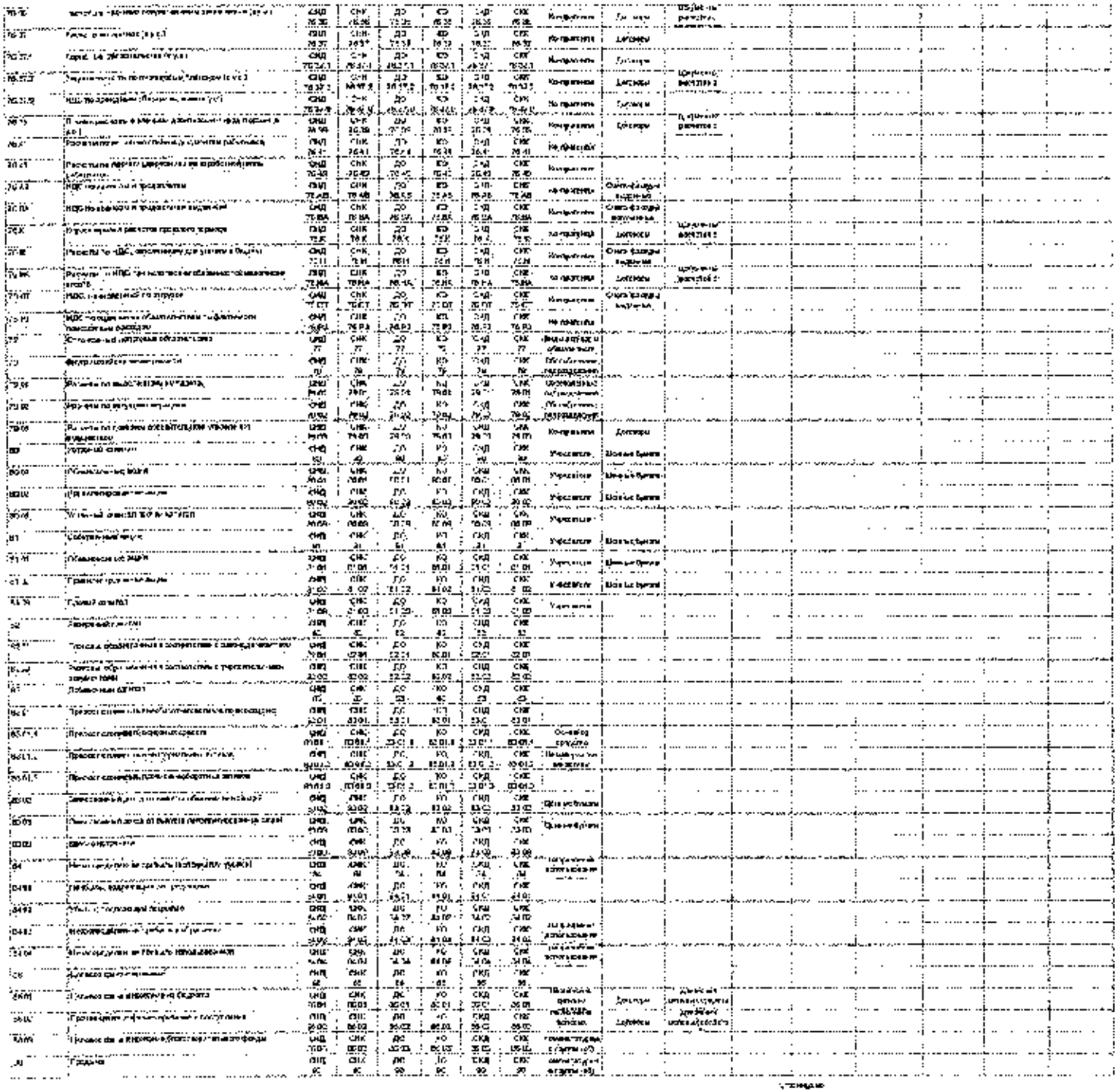


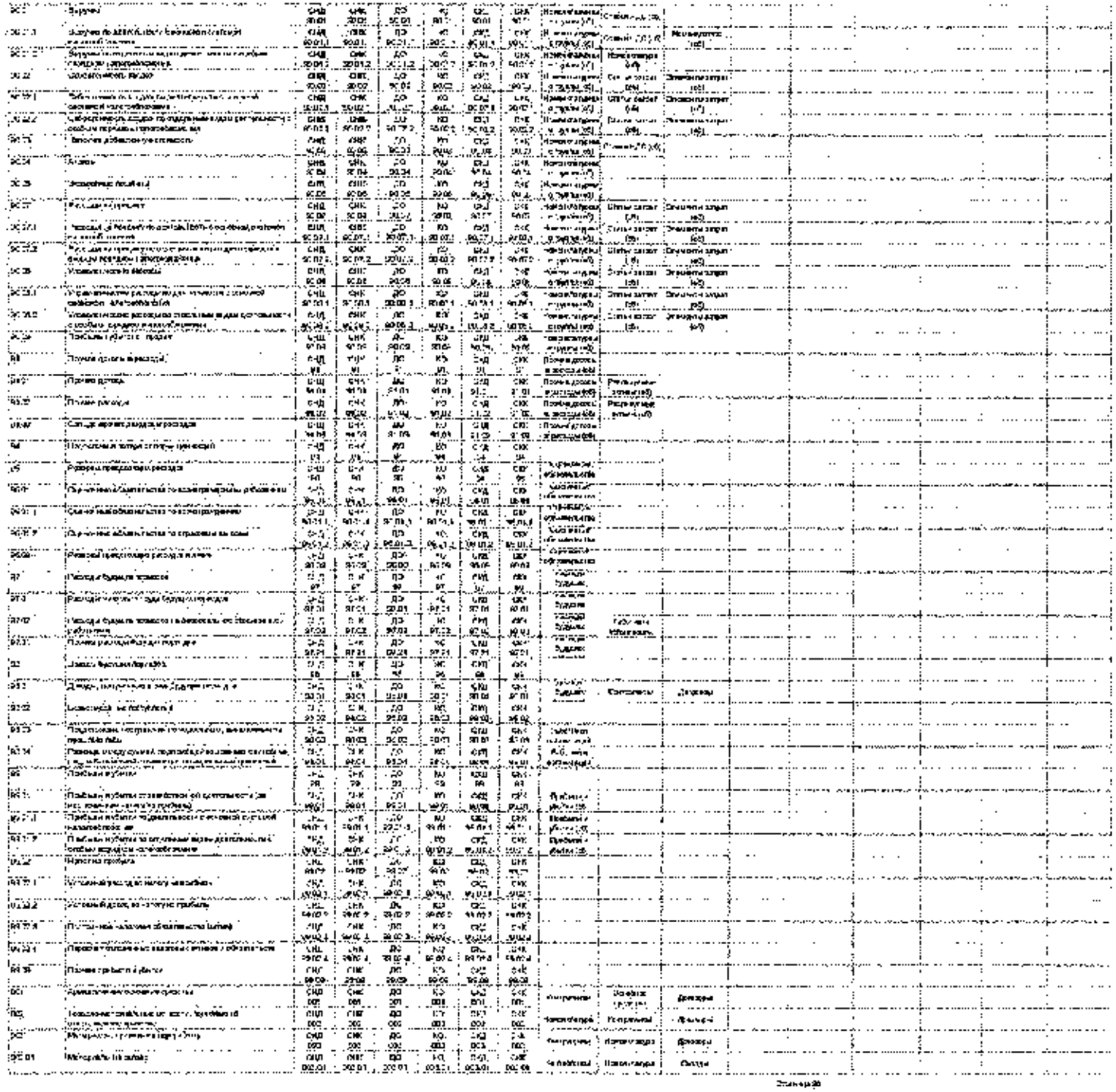


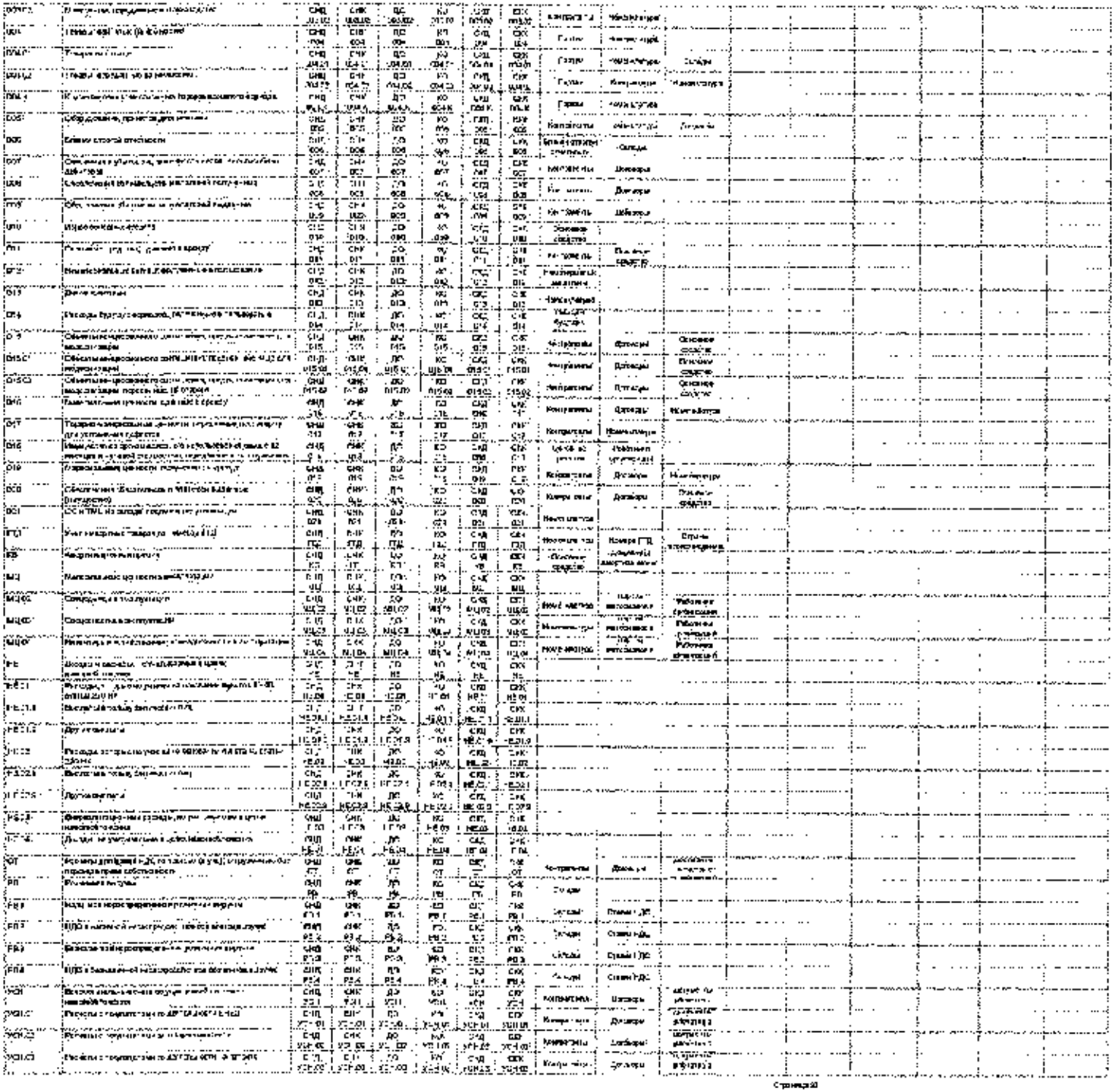


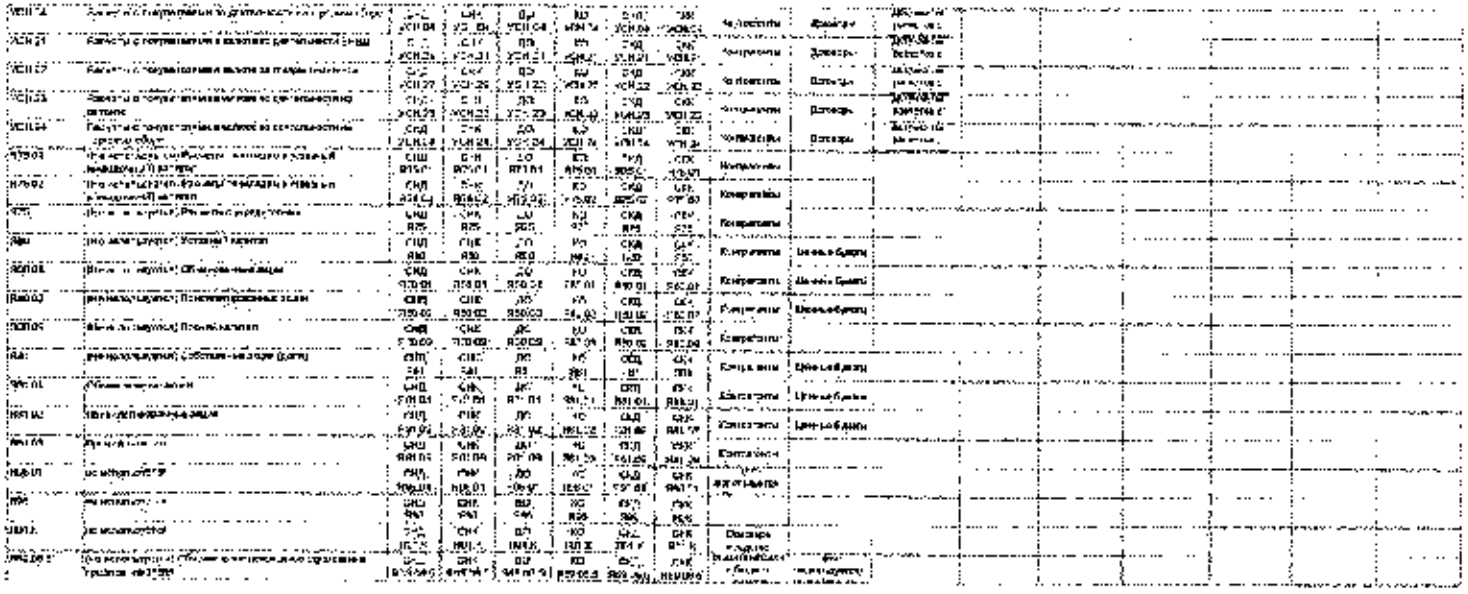


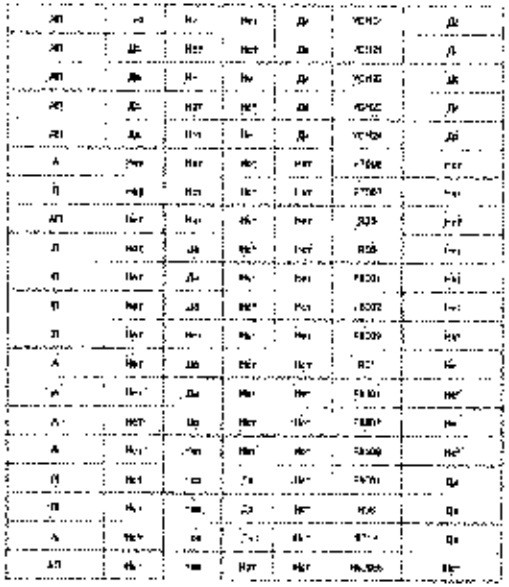






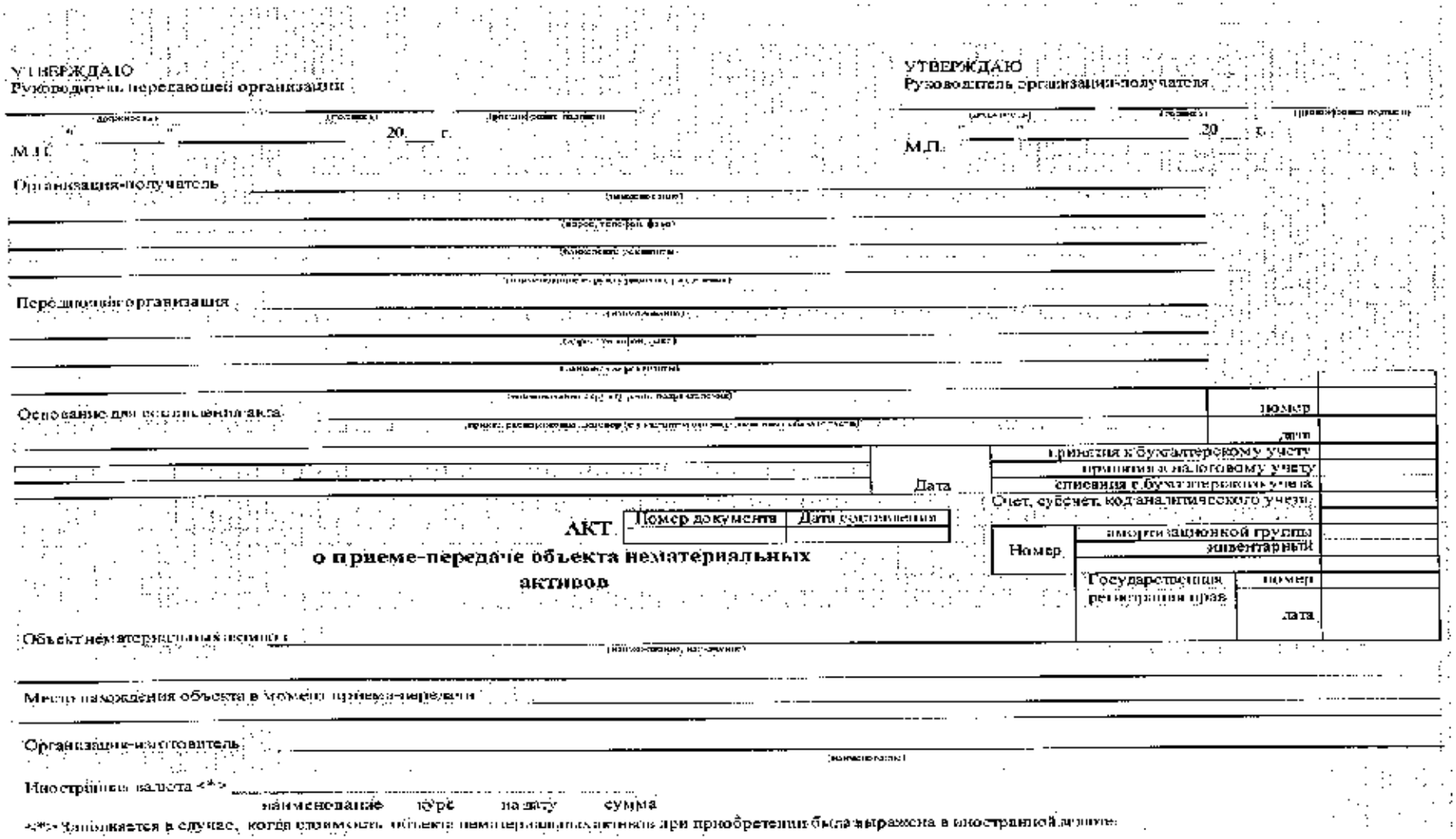






РИЛОЖЕПИЕ 2. Формы неунифицированных учстных документов

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.1. Акт приема-передачи НМА



УТВЕРЖДАЮ
Руководитель передающей организации

(должность) (личная подпись) (расшифровка подписи)

"___" _____ 20___ г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-получателя

(должность) (личная подпись) (расшифровка подписи)

"___" _____ 20___ г.

М.П.

Организация-получатель _____
(наименование)

(адрес, телефон, факс)

(банковские реквизиты)

(грузополучатель, его адрес, телефон, факс, банковские реквизиты)

Передающая организация _____
(наименование)

(адрес, телефон, факс)

(банковские реквизиты)

(наименование структурного подразделения)

Основание для осуществления акта _____
(договор, распоряжение, решение суда и т.п., подразделение)

Дата

Номер документа	Дата составления

АКТ
о приеме-передаче объекта нематериальных активов

	номер	
	дата	
принятия к бухгалтерскому учету		
принятия к налоговому учету		
списания с бухгалтерского учета		
Счет, субсчет, код аналитического учета		
Номер	амортизационной группы	
	инвентарный	
Государственная регистрация права	номер	
	дата	

Объект нематериальных активов _____
(наименование, назначение)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи _____

Организация-изготовитель _____
(наименование)

Иностранная валюта <*>

наименование	курс	за шт.	сумма

<*> Заполняется в случае, когда стоимость объекта нематериальных активов при приобретении была выражена в иностранной валюте.

1. Сведения о состоянии объекта нематериальных активов на дату передачи

Даты		Патентообладатель (лицо, владеющее на законных основаниях объектом нематериальных активов)	Фактический срок эксплуатации (месяцев)	Срок полезного использования	Сумма начисленной амортизации, руб	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (восстановительная стоимость), руб.
создания (разработки), номер, дата выдачи патента (иного охранного документа)	ввода в эксплуатацию (перевода на консервацию)						
1	2	3	4	5	6	7	8

2. Сведения об объекте нематериальных активов на дату принятия к бухгалтерскому учету

Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления	
		наименование	норма
1	2	3	4

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта нематериальных активов

Объект нематериальных активов		Характеристика
наименование	количество	
1	2	3

Другие характеристики, в том числе информация о материальном носителе

Комиссия по приему-передаче

Принятие на учет "___" _____ 20___ г.

Объект нематериальных активов (неисключительных прав) — готов / не готов

Доведение до состояния пригодного к использованию — требуется / не требуется

(указать, что требуется сделать)

(срок выполнения работ)

Заключение комиссии: _____

Приложение: Техническая документация _____

Председатель комиссии _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Объект нематериальных активов

Сдал

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

"___" _____ 20___ г.

Принял

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

"___" _____ 20___ г.

По доверенности от "___" _____ 20___ г. № _____

выданной _____ (кем выдана (фамилия, имя, отчество))

Объект нематериальных активов принял

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

"___" _____ 20___ г.

Отметка бухгалтерии:

В карточке учета нематериальных активов выбытие отмечено

Главный бухгалтер _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Отметка бухгалтерии об открытии карточки учета нематериальных активов

Номер документа	Дата составления

Главный бухгалтер _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.2. Штамп на документах поставщика вместо приходного ордера по форме № М-4

(наименование организации)

Оприходование ТМЦ на склад _____

(наименование склада)

Дата заполнения "____" _____ 20____ г.

Приходный ордер № _____

ТМЦ сдал _____ _____ _____

(должность) (Фамилия И.О.) (подпись)

ТМЦ принял _____ _____ _____

(должность) (Фамилия И.О.) (подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.3. Отчет об использовании ТМЦ (расходные материалы)

АО «Бизнес Недвижимость»

"_____"_____ 201_ г.

Отчёт об использовании ТМЦ за период_____201___ г.

Вид материалов: расходные материалы

За _____ ____ месяц _____ года на производственные нужды израсходованы следующие материалы, подлежащие списанию с материально-ответственного лица:

№	Дата	Номер документа поступления ТМЦ	Поставщик	Наименование ТМЦ	Количество				Адрес использования ТМЦ	Подразделение	Подлежит учету за балансом (срок службы более 1 года)
					Остаток на начало месяца	Приход/ кол-во	Расход/ кол-во	Остаток на конец месяца			

_____ _____ _____ _____

должность подпись расшифровка подписи

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.4. Отчет об использовании ТМЦ (инвентарь и оборудование)

АО «Бизнес-Недвижимость»

"_____" _____ 201_ г.

Отчёт об использовании ТМЦ за период_____201_ г.

Вид материалов: инвентарь и оборудование

За _____ месяц_____ года переданы в эксплуатацию следующие малоценные предметы длительного пользования:

№	Дата	Номер документа поступления ТМЦ	Поставщик	Наименование ТМЦ	Количество				Адрес использования ТМЦ	Подразделение	Подлежит учету за балансом (срок службы более 1 года)
					Остаток на начало месяца	Приход/ кол-во	Расход/ кол-во	Остаток на конец месяца			
											да

_____ _____ _____ _____

должность подпись расшифровка подписи

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.5. Отчет о перемещении ТМЦ

АО "Бизнес-Недвижимость" "____" _____ 201__ г.

Отчёт о перемещении ТМЦ за период _____ 201___ г.

Вид материалов _____

№	Дата	Номер документа поступления ТМЦ	Наименование ТМЦ	Количество, шт.	Адрес перемещения ТМЦ		Подразделение	
					Откуда	Куда	Откуда	Куда

Отпустил _____ должность _____ подпись _____ Расшифровка подписи

Получил _____ должность _____ подпись _____ Расшифровка подписи

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.6. Акт на списание материально-производственных запасов

Форма № Акт/М-11

УТВЕРЖДАЮ.

_____

(должность)

_____

(подпись) (расшифровка подписи)

"___" _____ 20__

АКТ НА СПИСАНИЕ
материально-производственных запасов

Номер	Дата составления

Организация: _____

Структурное подразделение: _____

Комиссия, назначенная приказом от "___" _____ 20__ г. № _____ осмотрела находившиеся в эксплуатации товарно-материальные ценности и признала их пришедшими в негодность и подлежащими сдаче в утиль (дом). Перечисленные товарно-материальные ценности подлежат списанию с материально-ответственного лица.

Сведения о подлежащих списанию названных предметах

Корреспондирующий счет, субсчет	

Материальные ценности		Единица измерения		Количество	Цена, руб. коп.	Сумма, руб. коп.	Дата ввода в эксплуатацию	Причина списания
наименование, марка, размер, заводской номер	номенклатурный номер	код	наименование					
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Продолжение спецификации № Акт/М-11

Материальные ценности		Единица измерения		Количество	Цена, руб. коп.	Сумма, руб. коп.	Дата ввода в эксплуатацию	Причина списания
наименование, марка, размер, заводской номер	номенклатурный номер	код	наименование					
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Итого:							X	X

Общее количество предметов

2. Сведения о поступлении материальных ценностей от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию предметов

Приходный ордер		Материальные ценности							Корреспонденция счетов	
номер	дата	Наименование, марка, размер, заводской номер	номенклатурный номер	единица измерения		количество	стоимость, руб. коп.		дебет	кредит
				наименование	код		единицы	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого:									X	X

Утиль, не подлежащий учету, уничтожен

Материально-ответственное лицо

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Председатель комиссии

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Форма № РЕЗ-3 «Расчет резерва по сомнительной задолженности по авансам выданным»

Организация_____

Структурное подразделение (ЦФО)_____

Дата составления_____

Расчет резерва по сомнительной задолженности по авансам, выданным по состоянию на. «_____»_____20____г.

№ п/п	Наименование поставщика	Номер договора	Дата выплаты аванса	Назначение платежа	Номер дока-та	Дата дока-та	Серия Орех	Выплаченная сумма (в т.ч. НДС)	Неустойная сумма, руб (в т.ч. НДС)	Комментарии функционального подразделения						
										Период оказания услуг (дата начала оказания услуг)	Период оказания услуг (дата окончания оказания услуг)	Является ли аванс обеспечительным платежом (да/нет)	Выполнил ли фактически поставщик свои обязательства на отчетную дату: да/нет?	Номер и дата первичного документа, предоставленного в бухгалтерию	№ платежного поручения	Дата закрытия аванса по договору
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

3-я страница ф. РБЗ-3

Планируемая дата закрытия аванса	Категория аванса	% риска по возмещения выданного аванса	Сумма резерва	Ответственный за закрытие аванса от ФП (ФИО)	Определение состояния аванса	Возраст аванса	Дополнительная информация
18	19	20	21	22	23	24	25

Исполнитель от функционального подразделения _____/ Ф.И.О. /

Руководитель функционального подразделения _____/ Ф.И.О. /

Бухгалтер _____/ Ф.И.О. /

Расчет резерва по сомнительной задолженности по авансам, выданным по состоянию на «_____»_____ 20____г.

Пояснения к заполнению формы:

1.Графы 1-10 заполняются автоматически при выгрузке данных из 1С УХ.

2.Графы 11-20, 22, 25 заполняются сотрудниками функционального подразделения, курирующими договоры с поставщиками и подрядчиками.

3.В Графах 11 и 12 указываются даты начала и окончания оказания услуг периода, на который выдан аванс (даты в формате «мм.гг»).

4.Графы 21, 24 заполняются автоматически.

5. В Графе 9 указывается вся выплаченная сумма авансов, в Графе 10 – остаток аванса на дату составления Расчета (незакрытая первичными документами сумма авансов).

6. Если в Графе 14 указано «да» и в гр. 10 указана сумма «незакрытого аванса», то заполняются:

- Графы 15 и 16.

В данных случаях резервы под авансы не создаются. Заполненные гр.15 и 16 свидетельствуют о том, что услуги оказаны, первичные документы переданы в бухгалтерию, аванс «не закрыт» в учете по причине не отражения кредиторской задолженности (первичные документы не проведены в 1С УХ).

Если в Графе 14 указано «нет» и в гр.10 указана сумма «незакрытого аванса», создается резерв в зависимости от % риска невозмещения выданного аванса.

В данном случае заполняются Графы:

- ✓ Гр.17, 18, в которых указываются планируемые даты закрытия аванса – дата оказания услуг и представления первичных документов или дата возврата аванса.
- ✓ Гр. 19, в которой указывается одна из категорий № 1, 2, 3, 4.

7. В Графе 19 указывается категория аванса в соответствии с таблицей:

№ пп	Категория аванса	Критерии отнесения к категории	Резерв	Перечень комментариев ФП
1	**Сроки не нарушены, услуги не оказаны (поставка не осуществлена)**	Выплата аванса предусмотрена договором, услуги не оказаны (ТМЦ, ОС не поставлены), дата оказания услуг (поставка ТМЦ, ОС) определена Договором. Необходимо выполнение всех условий одновременно. Авансы таможенных платежей, выплаченные менее 6 месяцев назад. Предоплаты, которые будут возвращены. Авансы по услугам, предполагающим поэтапное закрытие (подписка, страхование, доступы, права и т.д.) Аванс не является сомнительным, резерв не создается до даты оказания услуг (поставки ТМЦ, ОС) определенной Договором.	0%	- сроки выполнения обязательств соблюдаются; известно, когда аванс будет закрыт; - риск невыполнения сроков обязательств.

		Пример, аванс перечислен 15.01.2017 в сумме 1 000 руб. Договором предусмотрена дата оказания услуг - 30.06.2017. До 30.06.2017 сумма 1 000 руб. не является сомнительной задолженностью, т.к. аванс предусмотрен договором, резерв не создается. Если услуги 30.06.2017 не оказаны, то аванс в сумме 1 000 руб. из данной категории исключается и переносится в категорию № 3 «Сроки нарушены, услуги не оказаны».		
2	**Сроки нарушены, услуги не оказаны**	Аванс числится в составе дебиторской задолженности (Дт 60,76). Услуги не оказаны. Срок, на который выдан аванс, просрочен. Таможенные платежи, выплаченные более 6 месяцев назад. Указывается % риска не возврата аванса с учетом вероятности - оказания/неоказания услуг (выполнения/невыполнения обязательств контрагентом); - возврата/невозврата денежных средств Пример (условия в п.1) Просроченная дата с 01.07.2017. С этой даты аванс является сомнительным. Необходимо провести работу с контрагентом либо по возврату денежных средств, либо «по оказанию услуг» и оценить в процентах размер «не закрытия» выданного аванса. Например, риск не возврата 20%, т.е. контрагент выполнит услуг на 800 руб. [1 000-(1 000*20%)], в данном случае в гр. 21 указываем 20%, в гр. 22 - 0 руб.	%	- будет осуществлен возврат средств или взаимозачет; - оформляется доп. соглашение по пересмотру условий договора; - таможенные платежи, аванс будет закрыт, но нельзя определить дату; - ведется работа с контрагентом по выполнению им обязательств или возврату средств (переписка) - другое (указать):
3	**Аванс не будет закрыт, подлежит 100% резервированию как сомнительную дебиторскую задолженность**	Аванс числится в составе дебиторской задолженности (Дт 60,76). Услуги не оказаны. Срок, на который выдан аванс, просрочен. Риск не возврата аванса составляет более 50% - сумма резерва 100% числящегося аванса (Дт 91.Кт 63). Категория аванса применима, если: ✓ Контрагент не существует, ✓ ведется судебное разбирательство,	100%	- документы переданы в юридический отдел для получения сведений о контрагенте - документы переданы в юридический отдел для определения возможности судебного взыскания - документы переданы в суд

		✓ проводится процедура банкротства, ✓ прерван или не истек срок исковой давности.		для принудительного взыскания - проводится процедура банкротства; - поставщик объявлен банкротом, ведется работа по погашению аванса - прерван срок ИД - закрывающие документы предоставлены не будут - другое (указать)
4	**Аванс не будет закрыт, подлежит списанию**	Сомнительная дебиторская задолженность «переходит» в долги, не реальные для взыскания. Необходимо подготовить документы на списание дебиторской задолженности (аванса выданного), как долга, нереального для взыскания. (Дт 83 Кт 60,76) для списания задолженности: - истек срок исковой давности; - определение суда о прекращении дела, определение арбитражного суда о завершении конкурсного производства и ликвидация должника, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о ликвидации организации-должника, и т.д.; - до истечения срока исковой давности по результатам собственного расследования и превышения суммы расходов на взыскание по сравнению с суммой задолженности.	100%	- поставщик не существует; Получена выписка из ЕГРЮЛ о ликвидации контрагента. документы переданы в бухгалтерию для списания; - в бухгалтерию ЕЦО переданы документы на списание аванса, как долга нереального для взыскания по др. основаниям; - другое (указать)

8. Графы 20 и 21 заполняются исходя из оценки риска не возмещения аванса:

Риск	Резерв

5. В Графе 9 указывается вся выплаченная сумма авансов, в Графе 10 – остаток аванса на дату составления Расчета (незакрытая первичными документами сумма авансов).

6. Если в Графе 14 указано «да» и в гр. 10 указана сумма «незакрытого аванса», то заполняются:

- Графы 15 и 16.

В данных случаях резервы под авансы не создаются. Заполненные гр.15 и 16 свидетельствуют о том, что услуги оказаны, первичные документы переданы в бухгалтерию, аванс «не закрыт» в учете по причине не отражения кредиторской задолженности (первичные документы не проведены в 1С УХ).

Если в Графе 14 указано «нет» и в гр.10 указана сумма «незакрытого аванса», создается резерв в зависимости от % риска невозмещения выданного аванса.

В данном случае заполняются Графы:

- ✓ Гр.17, 18, в которых указываются планируемые даты закрытия аванса – дата оказания услуг и представления первичных документов или дата возврата аванса .
- ✓ Гр. 19, в которой указывается одна из категорий № 1, 2, 3, 4.

7. В Графе 19 указывается категория аванса в соответствии с таблицей:

№ пп	Категория аванса	Критерии отнесения к категории	Резерв	Перечень комментариев ФП
1	**Сроки не нарушены, услуги не оказаны (поставка не осуществлена)**	Выплата аванса предусмотрена договором, услуги не оказаны (ТМЦ, ОС не поставлены), дата оказания услуг (поставка ТМЦ, ОС) определена Договором. Необходимо выполнение всех условий одновременно. Авансы таможенных платежей, выплаченные менее 6 месяцев назад. Предоплаты, которые будут возвращены. Авансы по услугам, предполагающим поэтапное закрытие (подписка, страхование, доступы, права и т.д.) Аванс не является сомнительным, резерв не создается до даты оказания услуг (поставки ТМЦ, ОС) определенной Договором.	0%	- сроки выполнения обязательств соблюдаются; известно, когда аванс будет закрыт; - риск невыполнения сроков обязательств.

		Пример, аванс перечислен 15.01.2017 в сумме 1 000 руб. Договором предусмотрена дата оказания услуг - 30.06.2017. До 30.06.2017 сумма 1 000 руб. не является сомнительной задолженностью, т.к. аванс предусмотрен договором, резерв не создается. Если услуги 30.06.2017 не оказаны, то аванс в сумме 1 000 руб. из данной категории исключается и переносится в категорию № 3 «Сроки нарушены, услуги не оказаны».		
2	**Сроки нарушены, услуги не оказаны**	Аванс числится в составе дебиторской задолженности (Дт 60,76). Услуги не оказаны. Срок, на который выдан аванс, просрочен. Таможенные платежи, выплаченные более 6 месяцев назад. Указывается % риска не возврата аванса с учетом вероятности - оказания/неоказания услуг (выполнения/невыполнения обязательств контрагентом); - возврата/невозврата денежных средств Пример (условия в п.1) Просроченная дата- с 01.07.2017. С этой даты аванс является сомнительным. Необходимо провести работу с контрагентом либо по возврату денежных средств, либо «по оказанию услуг» и оценить в процентах размер «не закрытия» выданного аванса. Например, риск не возврата 20%, т.е. контрагент выполнит услуг на 800 руб. [1 000-(1 000*20%)], в данном случае в гр. 21 указываем 20%, в гр. 22 - 0 руб.	%	- будет осуществлен возврат средств или взаимозачет; - оформляется доп. соглашение по пересмотру условий договора; - таможенные платежи; аванс будет закрыт, но нельзя определить дату; - ведется работа с контрагентом по выполнению им обязательств или возврату средств (переписка) - другое (указать):
3	**Аванс не будет закрыт, подлежит 100% резервированию как сомнительную дебиторскую задолженность**	Аванс числится в составе дебиторской задолженности (Дт 60,76). Услуги не оказаны. Срок, на который выдан аванс, просрочен. Риск не возврата аванса составляет более 50% - сумма резерва 100% числящегося аванса (Дт 91 Кт 63). Категория аванса применима, если: ✓ Контрагент не существует, ✓ ведется судебное разбирательство,	100%	- документы переданы в юридический отдел для получения сведений о контрагенте - документы переданы в юридический отдел для определения возможности судебного взыскания - документы переданы в суд

		✓ проводится процедура банкротства, ✓ прерван или не истек срок исковой давности,		для принудительного взыскания - проводится процедура банкротства; - поставщик объявлен банкротом, ведется работа по погашению аванса - прерван срок ИД - закрывающие документы предоставлены не будут - другое (указать)
4	**Аванс не будет закрыт, подлежит списанию**	Сомнительная дебиторская задолженность «переходит» в долги, не реальные для взыскания. Необходимо подготовить документы на списание дебиторской задолженности (аванса выданного), как долга, нереального для взыскания. (Дт 63 Кт 60,76) для списания задолженности: - истек срок исковой давности; - определение суда о прекращении дела, определение арбитражного суда о завершении конкурсного производства и ликвидация должника, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о ликвидации организации-должника, и т.д.; - до истечения срока исковой давности по результатам собственного расследования и превышения суммы расходов на взыскание по сравнению с суммой задолженности.	100%	- поставщик не существует; Получена выписка из ЕГРЮЛ о ликвидации контрагента. документы переданы в бухгалтерию для списания; - в бухгалтерию ЕЦО переданы документы на списание аванса, как долга нереального для взыскания по др. основаниям; - другое (указать)

8. Графы 20 и 21 заполняются исходя из оценки риска не возмещения аванса:

Риск	**Резерв**

20% и менее	0%
от 20 до 50%	50%
от 51%	100%

9. В гр.25 вносится любая необходимая дополнительная информация, не предусмотренная другими графами.

В гр.22 указывается ответственный за закрытие сотрудник.

Гр.23 на основании формулы (дата закрытия по договору - дата отчета) должна показывать состояние аванса: просрочен/плановый.

Гр.24: Ячейка с формулой, рассчитывающей возраст ДЗ, сравнивается с датой отчета (в шапке). Из двух дат: дата платежа и дата дока, - выбирается меньшая.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Форма № РЕЗ-4 «Перечень оценочных обязательств»

Организация _____

Структурное подразделение_____

Дата составления__

Перечень оценочных обязательств, существующих по состоянию на «_____»_____ 20____г.

№ п/п	Наименование организации	Номер договора	Описание оценочного обязательства	Оценка потенциального обязательства, руб.	Дата возможного возникновения обязательства	Вероятность возникновения обязательства	Сумма оценочного обязательства, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
		Итого	X	X	X	X	

Исполнитель _____/ Ф И О /

Руководитель структурного подразделения _____/ Ф И О /

1. В графе 5 указывается величина обязательства, установленная экспертным путем структурным подразделением. При наличии нескольких вариантов оценок указываются наибольшее и наименьшее значения.
2. В графе 7 указывается вероятность возникновения обязательства в следующем порядке:
   - если потенциальное обязательство представляет собой единственно возможное значение с вероятностью наступления более 50%, то прочее оценочное обязательство начисляется в учете в размере 100% его суммы;
   - если потенциальное обязательство представляет собой единственно возможное значение с вероятностью наступления менее 50%, то прочее оценочное обязательство не начисляется.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Акт расчета переменной части арендной платы

АКТ РАСЧЕТА переменной части арендной платы

к договору аренды

объекта недвижимого имущества N __ от "__" _____ 20__ г.

по адресу _____

г. ___ __ "__" _____ 20__ г.

_____, далее именуемый "Арендатор", с одной стороны, и Акционерное общество «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ», далее именуемое "Арендодатель", в лице генерального директора , действующего в соответствии с Уставом, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые "Стороны", составили настоящий акт (далее - Акт) о нижеследующем.

1. Арендодатель обеспечил оказание, а Арендатор потребил за период с "__" _____ 20__ г. по " " 20__ г. следующие коммунальные услуги:

Вид коммунальных услуг	№ счетчика	Предыдущий показатель	Текущий показатель	Расход	Тариф	Сумма
Электроснабжение 3 тарифа - ночь						
Электроснабжение 3 тарифа - полупик						
Электроснабжение 3 тарифа - пик						

Водоснабжение горячее					
Водоснабжение холодное					
ИТОГО:					

Исполнитель

Должность ответственного лица

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС)

Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС) на "___" _____ 20___ г.

№ п/п	Наименование ОС/НМА	Инв. №	№, дата Акта приемки к учету ОС/НМА	Первоначальная стоимость ОС/НМА (без НДС)		Сумма модернизации		Сумма амортизационной премии в НУ	Сумма НДС (18%) вход. по об/ф	Сумма распределенного НДС	Первоначальная стоимость ОС/НМА после распределения НДС	
				по данным бухгалтерского учета	по данным налогового учета	по данным бухгалтерского учета	по данным налогового учета				по данным бухгалтерского учета	по данным налогового учета
1												
2												
	ИТОГО:											

должность подпись расшифровка подписи

ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Форма № ЕЦО-РЗ «Перечень начисленных обязательств по фактически понесенным расходам»

Форма № ЕЦО-РЗ
Начисленные обязательства по фактически понесенным расходам, по
которым по состоянию на отчетную дату не получены первичные документы

АО "Белая Недвижимость"
(организация)
(структурное подразделение)
Оценочные обязательства по факт.понесен. расходам
(основание)

Номер документа	Дата составления

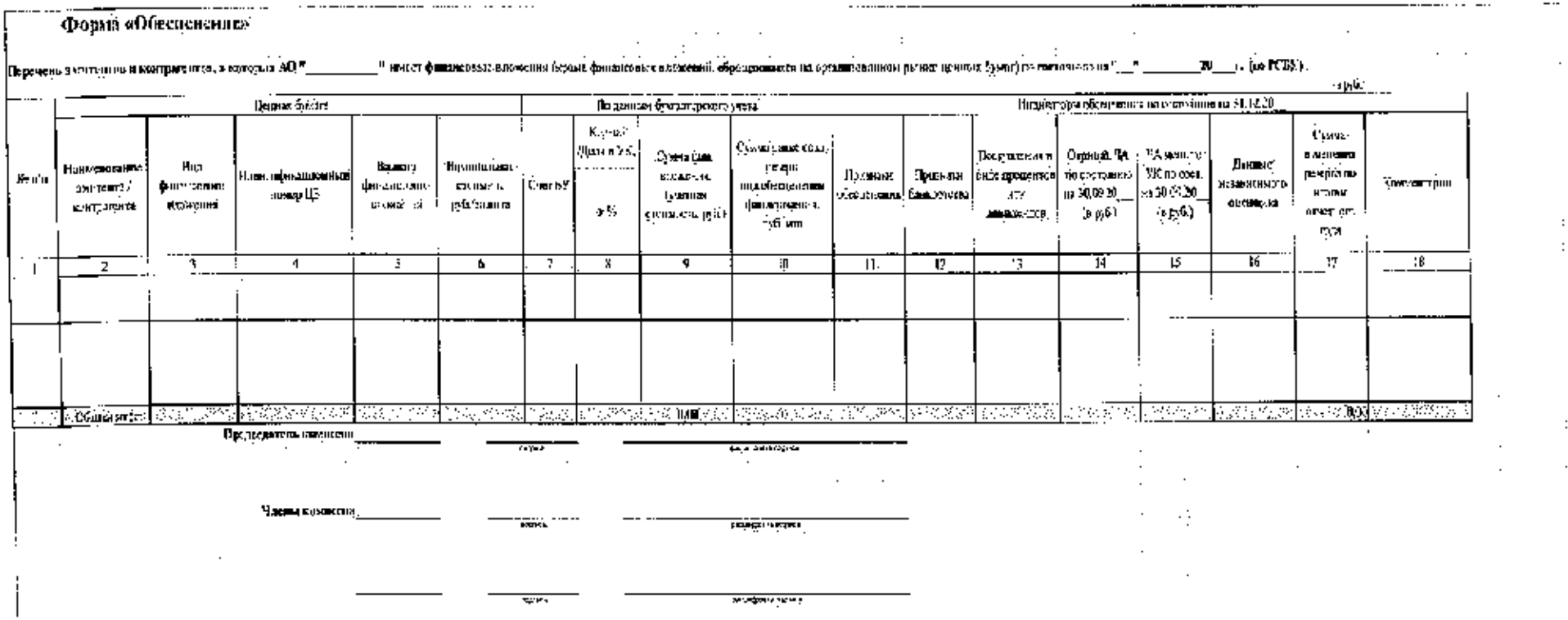
ПЕРЕЧЕНЬ
начисленных обязательств по фактически понесенным расходам по состоянию на

№ п/п	Договор	Поставщик	Услуга	Валюта, код	Сумма без учета НДС, руб. коп.		Сумма НДС, руб. коп.	Счет учета	Номенклатурная группа	Статья затрат
					руб.	коп.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1										
2										
3										
Всего										

Руководитель подразделения ЦФО
или иное уполномоченное лицо
(подпись) (Ф.И.О.)

Ответственный исполнитель
или иное уполномоченное лицо
(подпись) (Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Форма «Обесценение»



Форма «Обесценение»

Перечень эмитентов и контрагентов, в которых АО "_____" имеет финансовые вложения (ценные финансовые вложения, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг) по состоянию на "__" _____20____г. (по РСБУ).

№ п/п	По данным бухгалтерского учета											Индикаторы обесценения по состоянию на 31.12.20					
	Наименование эмитента / контрагента	Вид финансового вложения	Идентификационный номер ЦБ	Валюта финансового вложения	Номинальная стоимость (руб/валюта)	Счет БУ	Кол-во (Шт. и %)	Оценка фин. вложения (ценная бумага) (руб.)	Оценочные резервы под обесценение финансового вложения, руб/шт	Правовые обязательства	Прочие обязательства	Поступления и выбытия финансовых вложений	Отрицат. ЧА по состоянию на 30.09.20__ (в руб.)	ЧА эмитента МСФО по состоянию на 30.09.20__ (в руб.)	Данные независимого оценщика	Оценка изменения рейтинга по итогам отчет. года	Комментарии
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Общая сумма:						ИТОГ									ВОЗ	

Председатель комиссии _____ _____ _____

Члены комиссии _____ _____ _____

_____ _____ _____

Приложение к Приказу № 02-02-06/71 от 29.12.18 г.

Учетная политика
АО «Бизнес-Недвижимость»
для целей налогового учета на 2019 год

ОГЛАВЛЕНИЕ 2
ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ 4
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5
1.1. Общие положения 5
1.2. Общие положения по налогу на прибыль 5
1.3. Особенности оценки отдельных видов активов для целей налогообложения прибыли 6
1.4. Общие положения по налогу на добавленную стоимость 6
1.5. Общие положения в части порядка раздельного учета НДС 7
1.6. Порядок ведения раздельного учета Входного НДС 7
2. ОРГАНИЗАЦИЯ НАЛОГОВОГО УЧЕТА 9
3. УЧЕТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ 10
3.1. Налог на прибыль 10
3.2. Налог на добавленную стоимость 21
4. УЧЕТ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ 21
4.1. Налог на прибыль 21
4.2. Налог на добавленную стоимость 24
5. УЧЕТ НЕЗАВЕРШЕННЫХ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ 24
5.1. Налог на прибыль организаций 24
5.2. Налог на добавленную стоимость 24
6. УЧЕТ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ 25
7. УЧЕТ РАСХОДОВ НА НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ, ОПЫТНО-КОНСТРУКТОРСКИЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РАБОТЫ 25
8. УЧЕТ РАСХОДОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К НЕСКОЛЬКИМ ОТЧЕТНЫМ (НАЛОГОВЫМ) ПЕРИОДАМ 25
9. УЧЕТ ДОХОДОВ 27
9.1. Налог на прибыль 27
9.2. Налог на добавленную стоимость 31
10. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ РАСХОДОВ 34
10.1. Налог на прибыль 34
10.2. Налог на добавленную стоимость 39
11. УЧЕТ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ 44
11.1. Особенности налогового учета операций с ценными бумагами 44
12. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ РЕЗЕРВОВ 45
12.1. Резерв по сомнительным долгам 45
12.2. Прочие резервы 47
13. УЧЕТ КРЕДИТОВ И ЗАЙМОВ 47
14. УЧЕТ НЕДОСТАЧ И ПОТЕРЬ ОТ ПОРЧИ ЦЕННОСТЕЙ 48

15. УЧЕТ КУРСОВЫХ РАЗНИЦ 49
16. РАСЧЕТ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ И УПЛАТА НАЛОГА 50
16.1. Налог на прибыль организаций 50
16.2. Налог на добавленную стоимость 50
16.3. Налог на имущество 51
16.4. Земельный налог 53
16.5. Транспортный налог 54
16.6. Налог на доходы физических лиц 54
17. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК 55
18. ПЕРВИЧНЫЕ УЧЕТНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРАВИЛА ДОКУМЕНТООБОРОТА 56
18.1. Налог на прибыль организаций 56
18.2. Налог на добавленную стоимость 56
19. Приложения к Учетной политике для целей налогообложения 61
19.1. Приложение № 1. Расчет доли расходов, не облагаемых НДС и облагаемых НДС по ставке 0 %, в совокупных расходах на производство продукции (работ, услуг) 61
19.2. Приложение № 2. Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС) 65
19.3. Приложение № 3. Порядок учета расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, в РСБУ и НУ 66
19.4. Приложение № 4. Регистр налогового учета по налогу на доходы физических лиц за 2018 г. № 67

ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

Единый центр обслуживания (далее ЕЦО) – структура, основным направлением деятельности которой является ведение бухгалтерского и налогового учета Общества.

ОБЩЕСТВО – АО «Бизнес-Недвижимость» - субъект экономической деятельности, являющийся налогоплательщиком в соответствии с НК РФ и составляющий соответствующую налоговую отчетность.

Используемые в данном документе сокращения приведены в Таблице 1 «Термины, используемые в настоящем документе».

Таблица 1. Термины, используемые в настоящем документе

Сокращения	Пояснение
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ДЗК	Дочерние зависимые компании
ЕЦО	Единый Центр Обслуживания
КПП	Код причины постановки на учет в налоговых органах
НДС	Налог на добавленную стоимость
НЗП	Незавершенное производство
НИОКР	Научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы
НК РФ	Налоговый кодекс Российской Федерации
НМА	Нематериальный актив
ОКАТО	Общероссийский классификатор объектов административно-территориального деления
ОКТМО	Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований
ОРЦБ	Открытый рынок ценных бумаг
ОС	Основное средство
Система 1С: ЗУП	Система 1С: Зарплата и управление
Система 1С: УХ	Система 1С: Управление холдингом
СМР	Строительно-монтажные работы
ФИФО	Метод бухгалтерского учета материально-производственных запасов, ценных бумаг и т.п. в хронологическом порядке их поступления и списания
ФСС	Фонд социального страхования
ЦБ РФ	Центральный банк Российской Федерации

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Общие положения

1.1.1. Настоящая учетная политика для целей налогообложения Общества является внутренним нормативным документом и разработана в целях соблюдения единой методики отражения операций для целей налогообложения.

1.1.2. Ведение налогового учета осуществляется в соответствии с нормами Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ), принятых в соответствии с ним законов субъектов Российской Федерации, а также иных нормативно-правовых актов о налогах и сборах.

1.1.3. Кроме настоящей Учетной политики вопросы налогового учета и налоговой отчётности регулируются также внутренними документами, к которым относятся стандарты, регламенты процесса, информационные письма и иные документы Общества, разъясняющие вопросы налогового учета и налоговой отчетности.

1.1.4. Ведение налогового учета осуществляется в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета для целей налогообложения хозяйственных операций, осуществленных Обществом в течение отчетного (налогового) периода, а также обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей для контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью исчисления и уплаты в бюджет налогов.

1.1.5. Территориально обособленные подразделения Общества не вправе устанавливать собственные способы ведения учета, отличные от требований настоящего документа.

1.1.6. Общество не применяет систему налогообложения в виде единого налога на вменённый доход на основании п. 2.1, ст. 346.26 НК РФ.

1.1.7. Все налоговые декларации (расчеты), которые Общество обязано представлять в соответствии с НК РФ в электронном виде, направляет по электронным каналам связи в налоговый орган по месту учета.

1.2. Общие положения по налогу на прибыль

1.2.1. В соответствии со статьей 313 НК РФ Общество исчисляет налоговую базу по итогам каждого отчетного (налогового) периода на основе данных налогового учета. Источниками данных налогового учета, на основе которых осуществляется расчет налога на прибыль, являются:

- первичные учетные документы (включая справку бухгалтера);
- данные, сформированные в соответствии со стандартами бухгалтерского учета;
- данные аналитических регистров налогового учета (налоговые регистры), разработанных самостоятельно на основе положений главы 25 НК РФ и специфики деятельности.

1.2.2. Данные налогового учета по требованиям (обязательствам), стоимости имущества в виде валютных ценностей, выраженным в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на дату перехода права собственности на указанное имущество, прекращения (исполнения) требований (обязательств) и (или) на последнее число текущего месяца в зависимости от того, что произошло раньше.

Если при пересчете выраженной в иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимости требований (обязательств), подлежащих оплате в рублях, применяется иной курс иностранной валюты, установленный законом или соглашением сторон, пересчет требований (обязательств) производится по такому курсу.

1.2.3. В соответствии со статьей 286 НК РФ Общество исчисляет ежемесячные авансовые платежи исходя из фактически полученной прибыли. Налоговым периодом признается календарный год. Операции, служащие основанием для определения налоговой базы по налогу на прибыль, группируются в налоговых регистрах по отчетным периодам нарастающим итогом с начала года.

1.2.4. Исчисление суммы авансовых платежей производится в соответствии с порядком, установленным статьей 286 НК РФ.

1.2.5. Расчет налога на прибыль осуществляется на основе обобщения данных бухгалтерского учета и данных налоговых регистров в соответствии с принципами и порядком, закрепленными в настоящей Учетной политике и в иных локальных нормативных актах по применению отдельных регистров налогового учета.

1.3. Особенности оценки отдельных видов активов для целей налогообложения прибыли

1.3.1. Стоимость имущества, имущественных и неимущественных прав, имеющих денежную оценку, полученных Обществом в процессе реорганизации, определяется по данным и документам налогового учета передающей стороны на дату перехода права собственности на указанное имущество, имущественные и неимущественные права (п. 2.1. ст. 252 НК РФ).

1.4. Общие положения по налогу на добавленную стоимость

1.4.1. Общество исчисляет налоговую базу по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) по итогам каждого налогового периода в соответствии со статьей 153 НК РФ. Налоговым периодом в соответствии со статьей 163 НК РФ признается квартал.

1.4.2. Моментом определения налоговой базы по НДС признаются события, указанные в статье 167 НК РФ.

1.4.3. При приобретении за иностранную валюту товаров (работ, услуг), имущественных прав иностранная валюта в целях определения суммы НДС, подлежащей включению в состав налоговых вычетов, пересчитывается в рубли по курсу Центрального банка РФ на дату принятия на учет соответствующих товаров (работ, услуг), имущественных прав. Положения данного пункта не применяются в отношении сумм НДС, уплаченных Обществом в качестве налогового агента, в отношении которых подлежат применению положения п. 10.2.4 настоящей Учетной политики.

При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав в рамках договоров, предусматривающих исполнение обязательств по оплате таких товаров (работ, услуг), имущественных прав в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах, в состав налоговых вычетов подлежат включению суммы НДС, указанные в соответствующих счетах-фактурах, полученных от поставщиков таких товаров (работ, услуг), имущественных прав при их фактической поставке. Разницы в части НДС, возникающие у Общества при последующей оплате указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываются в составе внереализационных доходов/ внереализационных расходов в соответствии с положениями настоящей Учетной политики.

1.5. Общие положения в части порядка раздельного учета НДС

1.5.1. Общество ведет раздельный учет операций, облагаемых НДС по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения). Под раздельным учетом понимается раздельный учет доходов, полученных от операций по реализации товаров (работ, услуг), облагаемых по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению. Ведение раздельного учета операций, облагаемых по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения), обеспечивается посредством отражения (заполнения соответствующего реквизита) в документах системы 1С: Управление холдингом способа учета НДС.

1.5.2. Раздельный учет сумм НДС, предъявленных поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав (далее – Входной НДС), ведется по признаку их последующего использования для осуществления как облагаемых НДС, так и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) данным налогом операций.

1.6. Порядок ведения раздельного учета Входного НДС.

1.6.1. В целях исполнения требований пункта 4 статьи 170 НК РФ в части ведения раздельного учета сумм НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, используемым для осуществления операций как облагаемых НДС, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) НДС Общество ведет раздельный учет НДС в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

В качестве показателей доходов и расходов, используемых в целях организации раздельного учета НДС, принимаются данные налогового учета о величине соответствующих доходов и расходов, определяемой в порядке, установленном гл. 25 НК РФ с учетом особенностей, установленных настоящей Учетной политикой.

Для расчета показателей, предусмотренных разделом 1.6 настоящей Учетной политики, в целях организации раздельного учета НДС принимаются данные налогового учета о доходах/расходах, полученных/осуществленных в течение соответствующего налогового периода (квартала), а также отраженных в качестве доходов/расходов такого налогового периода в соответствии с пп. б п. 17.1 настоящей Учетной политики, сформированные по состоянию на момент расчета указанных показателей. В случае последующего внесения изменений в данные налогового учета, использованные при расчете показателей, предусмотренных разделом 1.6 настоящей Учетной политики, перерасчет таких показателей не производится.

1.6.2. По итогам каждого налогового периода проводится расчет доли расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав. Указанный расчет производится в справке «Расчет доли расходов, не облагаемых НДС, в совокупных расходах на производство продукции (работ, услуг)» (Приложение 1 к настоящей Учетной политике).

Если в налоговом периоде доля расходов на необлагаемые НДС продажи не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство, то весь НДС, предъявленный продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав в соответствующем налоговом периоде (за исключением суммы НДС по товарам (работам, услугам), непосредственно использованным в не облагаемой НДС деятельности), подлежит вычету в соответствии с порядком, установленным

настоящей Учетной политикой. Если в налоговом периоде доля расходов на необлагаемые НДС продажи превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство, то Входной НДС по товарам (работам, услугам), распределяется пропорционально выручке от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, не облагаемой НДС и облагаемой НДС. Расчет выручки (база распределения) приведен в Приложении № 1 к настоящей Учетной политике.

Распределение НДС за налоговый период осуществляется в 1С:УХ документом «Распределение сумм НДС». Результаты распределения входного НДС оформляются справкой «Анализ распределения сумм НДС».

Виды расходов, которые относятся к необлагаемым НДС операциям, определяются по утвержденному перечню затрат, который определен в Приложении 1 к настоящей Учетной политике.

1.6.3. В целях ведения раздельного учета суммы Входного НДС по товарам (работам, услугам), имущественным правам, приобретенным для использования в хозяйственной деятельности, учитываются на балансовом счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» в разрезе поставщиков, счетов-фактур, выставленных поставщиками таких товаров (работ, услуг), имущественных прав и способов учета.

Факт использования товаров (работ, услуг), имущественных прав для осуществления операций, относящихся к конкретной группе видов деятельности, как подлежащих налогообложению НДС, так и не подлежащих налогообложению данным налогом, устанавливается на основе данных бухгалтерского учета об отражении стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав по счетам учета расходов на осуществление соответствующего вида деятельности в разрезе способов учета НДС.

1.6.4. В целях обеспечения раздельного учета сумм Входного НДС по операциям реализации товаров (работ, услуг), не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) НДС, определяется доля доходов от осуществления таких операций в общем объеме доходов, как подлежащих налогообложению, так и не подлежащих (освобождаемых от налогообложения) НДС за соответствующий налоговый период. Указанная пропорция применяется в отношении общей суммы Входного НДС, предъявленного в соответствующем налоговом периоде.

1.6.5. Расчет, указанный в п. 1.6.2 настоящей Учетной политики, осуществляется в следующем порядке.

В отношении каждого вида операций по реализации, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) НДС, определяются прямые расходы на осуществление таких операций в разрезе аналитик номенклатурных групп.

а) В качестве прямых расходов на осуществление операций по реализации товаров (работ, услуг) по основным видам деятельности Общества, рассматриваются расходы, отражаемые на балансовых счетах учета затрат основного производства, а также расходы на доставку, отраженные на счетах учета расходов на продажу.

б) В качестве прямых расходов на осуществление операций по прочей реализации Общество рассматривает следующие расходы:

- – Расходы, связанные с реализацией ОС и НМА;
- — Расходы, связанные с приобретением и продажей ценных бумаг;

— Стоимость имущества, переданного в уставный капитал;
— Стоимость реализованной доли в уставном капитале ДЗК;
— Стоимость уступленного / переуступленного права требования по обязательствам, вытекающим из договора займа в денежной форме и кредитных договоров.

1.6.6. В отношении каждого вида операций по реализации, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) НДС, величина общехозяйственных и коммерческих расходов, связанных с осуществлением таких операций, распределяется пропорционально выручке, не облагаемой НДС в общей сумме выручки от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав.

1.6.7. Положения пунктов 1.5 и 1.6 настоящей Учетной политики не применяются в отношении сумм НДС, предъявленных поставщиками при осуществлении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав. Суммы такого НДС подлежат принятию к вычету в полном объеме при соблюдении условий, перечисленных в п. 10.2.12 настоящей Учетной политики.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ НАЛОГОВОГО УЧЕТА

2.1.1. Налоговый учет Общества ведется ЦКО, который обеспечивает организацию, ведение налогового учета и составление налоговой отчетности в полном объеме.

2.1.2. Учет имущества, обязательств, хозяйственных и финансовых операций для целей налогообложения осуществляется в рублях и копейках в отдельных учетных регистрах, сформированных в 1С: Управление холдингом в соответствии с требованиями Главы 25 НК РФ.

2.1.3. По видам затрат, суммы которых для целей бухгалтерского и налогового учета совпадают, отдельные учетные регистры для целей налогового учета не ведутся. В этом случае в качестве учетных регистров для налогового учета и для составления декларации по налогу на прибыль используются регистры бухгалтерского учета.

2.1.4. В случае если в регистрах бухгалтерского учета содержится недостаточно информации для определения налоговой базы по налогу на прибыль, Общество дополняет применяемые регистры бухгалтерского учета необходимыми реквизитами, формируя тем самым регистры налогового учета посредством применения системы 1С: Управление холдингом.

Под дополнением регистров бухгалтерского учета понимается корректировка показателей бухгалтерского учета для целей налогообложения.

2.1.5. В случаях, когда порядок ведения учета доходов/расходов для бухгалтерского и налогового учета не совпадают, ведутся аналитические регистры налогового учета, разработочные таблицы, ведомости, необходимые для создания регистров, производятся расчеты налоговых баз по соответствующим налогам.

2.1.6. Основанием для записи в регистрах налогового учета являются первичные документы, фиксирующие факт совершения хозяйственной операции, содержащие в себе всю необходимую информацию и отвечающие требованиям, установленным НК РФ.

2.1.7. В случае, если после даты утверждения настоящей Политики Общество будет осуществлять операции, для которых программа «1С: Управление холдингом» не имеет

унифицированных форм регистров налогового учета, ЕЦО разработает и предложит форму такого регистра, а Общество утвердит ее в соответствии с применяемым порядком.

2.1.8. В случае, если после даты утверждения настоящей Политики Общество начнет осуществлять виды деятельности и (или) операции, которые ранее не осуществлялись и в отношении которых в настоящей Политике не осуществлен выбор метода (способа, порядка) учета из предусмотренных НК РФ либо не определен метод (способ, порядок) учета, если НК РФ не устанавливает их применительно к таким операциям, ЕЦО предлагает соответствующие методы (способы, порядок) учета в качестве дополнения к настоящей Политике, а Общество их утверждает.

2.1.9. При хранении документов налогового учета обеспечивается их защита от несанкционированных исправлений. Исправление ошибки в документах налогового учета должно быть обосновано и оформлено справкой за подписью лица, внесшего исправление, с указанием наименования хозяйственной операции, подлежащей исправлению, даты ее отражения в налоговом учете, ее суммы и причин исправления.

2.1.10. Документы налогового учета подлежат обязательному хранению в течение 7 лет, либо в течение срока, установленного п. 4 ст. 283 НК РФ, но не менее 7 лет, если больший срок не установлен правилами организации государственного архивного дела. Ответственность за обеспечение сохранности в период работы с названными документами и своевременную передачу их в архив возлагается на руководителя ЕЦО.

3. УЧЕТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

3.1. Налог на прибыль

3.1.1. <u>Общие вопросы</u>

Амортизируемым имуществом признается имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у Общества на праве собственности и используются им для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации. Объекты внешнего благоустройства, созданные без привлечения источников бюджетного или иного аналогичного целевого финансирования, отвечающие указанным требованиям, также признаются амортизируемым имуществом, амортизация по которым начисляется и учитывается в целях определения налоговой базы в общем порядке.

Амортизируемым имуществом также признаются:

- капитальные вложения в предоставленные в аренду (в безвозмездное пользование) объекты основных средств в форме неотделимых улучшений, произведенные арендатором (ссудополучателем) с согласия арендодателя (ссудодателя), стоимость которых подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем);

- капитальные вложения в форме неотделимых улучшений в арендованные (полученные в безвозмездное пользование) объекты основных средств, произведенные с согласия арендодателя (ссудодателя), стоимость которых не подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем).

Амортизируемым признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 руб.

3.1.2. Под основными средствами (ОС) как частью амортизируемого имущества в целях налогового учета признается имущество со сроком полезного использования, превышающим 12 месяцев, используемое в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией и стоимостью свыше 100 000 руб.[1]

3.1.3. Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, признаются объектами амортизируемого имущества с момента получения соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу о передаче такого имущества при условии фактического использования такого имущества (ввода в эксплуатацию).

3.1.4. В целях исчисления налога на прибыль стоимость приобретаемых изданий (книг, брошюр и иных подобных объектов), за исключением произведений искусства, включается в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией в полной сумме в момент приобретения указанных объектов.

3.1.5. Объекты компьютерной техники, признаваемые ОС в соответствии с настоящей Учетной политикой, учитываются в качестве самостоятельных инвентарных объектов аналогично порядку, применяемому для целей бухгалтерского учета.

3.1.6. Объект основных средств, представляющий собой комплекс конструктивно сочлененных компонентов и частей, в отношении которого в соответствии с правилами бухгалтерского учета применяется покомпонентный учет, в целях налогообложения прибыли рассматривается в качестве единого объекта основных средств за исключением случаев, указанных в п. 3.1.5 настоящей Учетной политики.

Перемещение отдельных компонентов объекта основных средств (основного актива) на другой объект основных средств, обусловленное технологическими особенностями производства, рассматривается в качестве демонтажа/частичного демонтажа объекта основных средств, с которого осуществляется указанное перемещение. В целях расчета амортизации по объекту основных средств, с которого осуществляется перемещение компонента, производится уменьшение остаточной стоимости на величину остаточной стоимости, приходящейся на перемещаемый компонент. Результаты изменения остаточной стоимости объекта основных средств, с которого было осуществлено перемещение компонента, учитываются для целей расчета амортизации по такому объекту начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было осуществлено соответствующее перемещение. При этом перерасчет амортизации, начисленной ранее по указанному объекту основных средств (основному активу), не производится. В указанных случаях в отношении перемещаемых компонентов положения п. 3.1.10.9 настоящей Учетной политики применению не подлежат. Остаточная стоимость перемещаемого компонента рассматривается в качестве расходов на модернизацию объекта основных средств (основного актива), на который осуществляется перемещение такого компонента, учитываемых в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном п. 3.1.8.13 настоящей Учетной политики (с учетом положений п. 3.1.7.11 настоящей Учетной политики), если иное не предусмотрено настоящим пунктом. В случаях, если перемещаемый компонент продолжает использоваться в качестве самостоятельного объекта основных средств

[1] Данное стоимостное ограничение не распространяется на имущество, находящееся по состоянию на 01.01.16 в эксплуатации. Начисление амортизации по такому имуществу осуществляется в соответствии с нормами, действующими до 01.01.16.

(признается основным активом), такой объект основных средств в целях налогообложения прибыли рассматривается в качестве вновь созданного объекта основных средств (с учетом положений п. 3.1.2 настоящей Учетной политики); если перемещаемый компонент включается в качестве компонента в состав вновь созданного объекта основных средств, стоимость данного компонента включается в состав первоначальной стоимости такого вновь созданного объекта основных средств. При этом в составе расходов в целях п. 3.1.7 настоящей Учетной политики учитывается остаточная стоимость перемещаемого компонента, сформированная по данным налогового учета по состоянию на последнее число месяца, в котором было осуществлено перемещение такого компонента.

3.1.7. Определение стоимости ОС

Первоначальная стоимость основного средства определяется в соответствии с порядком, установленным статьей 257 НК РФ как сумма расходов на его приобретение (а в случае, если основное средство получено безвозмездно, в порядке, установленном п. 3.1.7.7 настоящей Учетной политики), сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования (в том числе расходы капитального характера в арендованные/предоставленные в аренду (полученные/переданные в безвозмездное пользование) основные средства), за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов (кроме случаев, установленных налоговым законодательством). Госпошлина в первоначальную стоимость основных средств не включается, а включается в состав расходов на дату ее уплаты. Таможенные пошлины, связанные с приобретением ОС, увеличивают первоначальную стоимость соответствующих ОС.

3.1.7.1. Аналитический учет объектов ОС ведется посредством применения учетной системы 1С: Управление холдингом в аналитике по подразделениям.

3.1.7.2. Первоначальная стоимость основных средств, изготовленных собственными силами, определяется исходя из суммы фактических расходов на его изготовление. При использовании объектов основных средств собственного производства (товарной продукции) первоначальная стоимость таких объектов определяется как стоимость готовой продукции, исчисленная в соответствии с п. 2 ст. 319 НК РФ, увеличенная на сумму соответствующих акцизов для основных средств, являющихся подакцизными товарами.

3.1.7.3. При строительстве основных средств их первоначальная стоимость включает в себя расходы, связанные с компенсацией стоимости строений и посадок, которые подлежат сносу в рамках реализации строительства.

3.1.7.4. Первоначальная стоимость основных средств, стоимость приобретения которых выражена в иностранной валюте, формируется путем пересчета суммы выраженной в иностранной валюте обязательств в рубли по официальному курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на дату перехода права собственности на приобретаемые основные средства. Если при пересчете выраженной в иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимости основных средств, подлежащей оплате в рублях, применяется иной курс иностранной валюты, установленный законом или соглашением сторон, пересчет соответствующих обязательств, указанных в настоящем пункте, производится по такому курсу.

Данное правило не подлежит применению в случаях перечисления аванса (задатка) в счет оплаты стоимости/части стоимости основных средств, стоимость приобретения которых выражена в иностранной валюте. В указанных случаях пересчет выраженной в иностранной валюте стоимости приобретения основных средств в рубли осуществляется по официальному курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на дату перечисления аванса, задатка (в части,

приходящейся на аванс, задаток), а в случаях, если стоимость приобретаемых основных средств подлежит оплате в рублях, стоимость приобретения таких основных средств (в части, приходящейся на аванс, задаток) определяется в размере фактически уплаченной суммы аванса (задатка).

3.1.7.5. Неисключительные имущественные права на программное обеспечение, приобретенные в целях обеспечения функционирования конкретного основного средства, подлежат включению в первоначальную стоимость такого основного средства как доведение имущества до состояния пригодного к использованию, в случае если указанное программное обеспечение по своим техническим характеристикам может быть использовано исключительно на данном оборудовании и не может быть использовано на ином амортизируемом имуществе без нарушения условий лицензионного соглашения о приобретении программного обеспечения и (или) причинения несоразмерного ущерба оборудованию и (или) программному обеспечению (далее в настоящем пункте - базовое программное обеспечение). В случаях, если в договоре на приобретение неисключительных имущественных прав (лицензий) и (или) экземпляров программного обеспечения стоимость таких прав (лицензий) и (или) экземпляров программного обеспечения выделена отдельно, положения настоящего пункта подлежат применению в случаях наличия заключения технических служб о квалификации соответствующего программного обеспечения в качестве базового программного обеспечения.

3.1.7.6. Затраты, связанные с услугами по установке (переустановке) обновленных версий программного обеспечения на отдельных объектах основных средств, рассматриваются в качестве расходов на модернизацию соответствующих основных средств.

3.1.7.7. Первоначальной стоимостью основных средств, полученных безвозмездно, либо выявленных в результате инвентаризации является сумма, в которую оценено такое имущество в соответствии с п.п. 8 и 20 ст. 250 НК РФ, то есть исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений статьи 105.3 НК РФ, но не ниже определяемой в целях налогообложения прибыли остаточной стоимости, исчисленной по данным передающей стороны, в случае если полученное имущество числилось в составе амортизируемых основных средств у передающей стороны, и не ниже затрат на производство (приобретение) - по имуществу, которое у передающей стороны не учитывалось в составе амортизируемых основных средств. При этом информация о ценах должна подтверждаться документально или путем проведения независимой оценки. В первоначальную стоимость указанных основных средств также включаются расходы на доставку основного средства и доведение его до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов (кроме случаев, установленных налоговым законодательством).

В случае если передающая сторона не может подтвердить стоимость ОС по данным налогового учета, то первоначальная стоимость ОС определяется на основании результатов независимой оценки.

3.1.7.8. Первоначальной стоимостью имущества, полученного Обществом (лизингополучатель) по договору финансовой аренды (лизинга), которое в соответствии с договором лизинга подлежит учету у Общества (лизингополучателя), признается сумма расходов лизингодателя на его приобретение, сооружение, доставку, изготовление и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования (за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с НК РФ), определяемая по данным налогового учета лизингодателя.

В случае если лизингодатель не может подтвердить величину указанных расходов, необходимую лизингополучателю для определения первоначальной стоимости полученного объекта

финансовой аренды (лизинга), то первоначальная стоимость такого объекта определяется на основании результатов независимой оценки.

В случае если договором финансовой аренды (лизинга) не определено, на балансе какой из сторон договора учитывается имущество, являющееся предметом финансовой аренды (лизинга), в целях настоящей Учетной политики такой стороной признается лизингодатель.

3.1.7.9. Расходы на ремонт основных средств учитываются в составе текущих расходов. В случае если расходы на ремонт основных средств имеют спорный характер и могут квалифицироваться в качестве модернизации, реконструкции, то квалификация затрат проводится на основании экспертного заключения соответствующих служб с учетом нормативных документов, регулирующих данный вопрос.

3.1.7.10. Расходы по арендной плате за земельный участок/площадку под размещение основного средства не включаются в состав первоначальной стоимости такого основного средства, а учитываются в качестве прочих расходов, связанных с производством и реализацией вне зависимости от того, понесены ли данные расходы до или после даты ввода такого основного средства в эксплуатацию.

3.1.7.11. Расходы на монтаж/демонтаж основных средств, произведенные до ввода оборудования в эксплуатацию, учитываются в первоначальной стоимости основных средств.

3.1.7.12. Расходы на монтаж/демонтаж эксплуатируемых основных средств учитываются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, и не увеличивают сформированную стоимость основных средств, если вследствие такого переноса не нарушается целостность переносимого основного средства и не возникает необходимость по проведению дополнительных работ по доведению основного средства до состояния, в котором оно пригодно для использования. При этом повторный монтаж и демонтаж эксплуатируемых основных средств должен быть экономически оправданным, что должно быть подтверждено письменным обоснованием соответствующих технических служб.

3.1.7.13. Первоначальная стоимость основных средств изменяется в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям. Если в процессе реконструкции Обществом производится демонтаж старого оборудования, то стоимость демонтажа, а также расходы на ликвидацию старого оборудования учитываются в составе внереализационных расходов.

3.1.8. Особенности налогового учета амортизации ОС

3.1.8.1. Для целей налогового учета амортизация ОС начисляется линейным методом.

3.1.8.2. Классификация ОС, включаемых в амортизационные группы, и срок их полезного использования определяется на основании Постановления Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы». При этом, берется минимальный срок, установленный классификацией основных средств, увеличенный на 1 месяц. Приобретенные объекты ОС, бывшие в употреблении и включенные у предыдущего собственника в определенные амортизационные группы (подгруппы), включаются в состав амортизационных групп (подгрупп), в которые они были включены у предыдущего собственника. При этом в случае выявления фактов некорректного определения предыдущим собственником амортизационной группы (подгруппы) в

отношении приобретенного объекта ОС, такое ОС включается в состав амортизационной группы, определяемой на основании Постановления Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы». Контроль корректности определения предыдущим собственником амортизационной группы в отношении приобретенного объекта ОС осуществляется на момент принятия к учету соответствующего ОС.

3.1.8.3. Для основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей. В случае отсутствия возможности получения от изготовителя соответствующих данных, определение срока полезного использования производится с учетом всех (любых) данных, имеющихся у организации и влияющих на срок полезного использования.

3.1.8.4. Для основных средств, бывших в эксплуатации у предыдущего собственника, срок полезного использования, вне зависимости от срока ввода таких объектов в эксплуатацию, в целях определения нормы амортизации устанавливается исходя из срока полезного использования, определенного предыдущим собственником, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации у предыдущего собственника. В случае если срок полезного использования у предыдущего собственника равняется сроку, установленному Классификацией основных средств, либо превышает его, то срок полезного использования определяется Обществом самостоятельно с учетом требований техники безопасности и иных факторов и оформляется соответствующим первичным учетным документом по предприятию. При этом срок полезной эксплуатации у предыдущего собственника должен быть подтвержден документально. В целях применения данного пункта предельный срок полезного использования, установленный Классификацией основных средств, определяется с учетом особенностей, установленных п. 3.1.8.2 настоящей Учетной политики.

3.1.8.5. ОС включаются в амортизационные группы с момента приобретения права собственности на ОС. Начисление амортизации по объектам ОС, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ (независимо от даты государственной регистрации таких объектов), начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. При этом дата ввода объекта ОС в эксплуатацию определяется на основании Акта о приеме-передаче объекта основных средств. Под Актом о приеме-передаче объекта основных средств в целях настоящей Учетной политики понимается первичный учетный документ, составляемый по утвержденной в учетной политике для целей бухгалтерского учета форме, которым оформляется факт приема-передачи объекта основных средств / группы объектов основных средств в эксплуатацию.

По объектам основных средств, первоначальная стоимость которых на момент их ввода в эксплуатацию полностью не сформирована (отсутствует полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), расчет амортизации для целей налогообложения не производится. Расчет и начисление амортизации по таким объектам за период начиная с месяца, следующего за датой ввода таких объектов в эксплуатацию (с месяца, следующего за месяцем подачи документов на государственную регистрацию прав на соответствующие объекты – в случаях, установленных настоящим пунктом) осуществляется в месяце, в котором первоначальная стоимость таких объектов полностью сформирована (сформирован полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), с признанием

соответствующих расходов в порядке, установленном п. 17.1 настоящей Учетной политики. Последующее начисление амортизации по таким объектам осуществляется в общем порядке.

3.1.8.6. По капитальным вложениям в предоставленные со стороны Общества в аренду (в безвозмездное пользование) объекты основных средств в форме неотделимых улучшений, произведенных арендатором (ссудополучателем) с согласия Общества, стоимость которых подлежит возмещению со стороны Общества, амортизация начисляется у Общества с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором это имущество было введено в эксплуатацию. Стоимость основного средства – объекта аренды (ссуды) увеличивается на стоимость указанных капитальных вложений в форме неотделимых улучшений.

3.1.8.7. По капитальным вложениям в форме неотделимых улучшений в арендованные (полученные в безвозмездное пользование) объекты основных средств, на которые получено согласие арендодателя (ссудодателя) и стоимость которых не подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем), амортизация начисляется у Общества в течение срока действия договора аренды (ссуды) (в том числе в случаях пролонгации договора аренды (ссуды)) с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором это имущество было введено в эксплуатацию. Величина амортизационных отчислений определяется исходя из срока полезного использования объектов, созданных в результате осуществления капитальных вложений, определяемого в соответствии с Классификацией основных средств. В случае если осуществленные капитальные вложения не могут быть квалифицированы в качестве отдельных объектов имущества, в отношении которых Классификацией основных средств установлены сроки полезного использования, величина амортизационных отчислений по таким капитальным вложениям определяется исходя из срока полезного использования, определяемого для арендованных (полученных в безвозмездное пользование) объектов основных средств в соответствии с Классификацией основных средств.

3.1.8.8. Амортизация по безвозмездно полученным и (или) выявленным в результате инвентаризации основным средствам начисляется в общем порядке. Суммы начисленной амортизации учитываются при исчислении налогооблагаемой прибыли.

3.1.8.9. Не подлежат амортизации земельные участки и объекты природопользования.

3.1.8.10. Из состава амортизируемого имущества исключаются:

- основные средства, находящиеся по решению руководства организации на реконструкции и модернизации продолжительностью свыше 12 месяцев, за исключением случаев, если такие основные средства в процессе реконструкции или модернизации продолжают использоваться в деятельности, направленной на получение дохода;

- основные средства, переданные по договорам в безвозмездное пользование, за исключением основных средств, переданных в безвозмездное пользование органам государственной власти и управления и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, государственным и муниципальным унитарным предприятиям в случаях, если эта обязанность возникает у Общества в силу требований законодательства РФ;

- основные средства, переведенные по решению руководства организации на консервацию продолжительностью свыше трех месяцев.

Амортизация по указанным объектам ОС перестает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем передачи объектов ОС на реконструкцию и модернизацию / в безвозмездное пользование / на консервацию (соответственно).

При последующем возврате объектов ОС из безвозмездного пользования / расконсервации объектов ОС / окончании реконструкции (модернизации) амортизация начисляется в порядке, установленном настоящей Учетной политикой, с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошел указанный возврат / расконсервация / завершение реконструкции (модернизации) объекта ОС. При этом при расконсервации объекта ОС срок его полезного использования продлевается на период нахождения объекта ОС на консервации.

3.1.8.11. Начисление амортизации в отношении амортизируемых основных средств, используемых для работы в условиях агрессивной среды и (или) повышенной сменности, осуществляется с применением специального коэффициента 2. Перечень видов основных средств, в отношении которых в соответствии с настоящим пунктом подлежит применению повышающий коэффициент 2, определяется внутренними регламентирующими документами Общества.

3.1.8.12. В случае изменения первоначальной стоимости ОС в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям, начисление амортизации производится следующим образом:

- Если изменение первоначальной стоимости ОС не привело к изменению срока полезного использования ОС, ежемесячная сумма амортизационных отчислений определяется как частное от деления остаточной стоимости ОС, определенной с учетом результатов достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации и проч., сложившейся по состоянию на конец месяца, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта, и оставшегося срока полезного использования имущества, определенного как разность между сроком полезного использования, установленным на дату ввода объекта в эксплуатацию, и сроком, в течение которого осуществлялось начисление амортизации по этому ОС.

- Если изменение первоначальной стоимости ОС привело к изменению срока полезного использования этого имущества, в отношении таких ОС определяется новая норма амортизации в порядке, установленном п. 2 ст. 259.1 НК РФ. При этом увеличение срока полезного использования ОС осуществляется в пределах сроков, установленных для той амортизационной группы, в которую ранее было включено такое ОС. При расчете новой нормы амортизации в качестве срока полезного использования (знаменатель) используется оставшийся срок полезного использования соответствующего объекта ОС с учетом его увеличения. Ежемесячная сумма амортизационных отчислений определяется как произведение остаточной стоимости ОС, определенной с учетом результатов достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации и проч., сложившейся по состоянию на конец месяца, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта, и новой нормы амортизации, определенной для данного объекта ОС.

Начисление амортизации исходя из величины амортизационных отчислений, рассчитанных указанными выше способами, начинается с месяца, следующего за месяцем изменения стоимости ОС.

3.1.8.13. При осуществлении модернизации ОС, остаточная стоимость которых на момент осуществления модернизации равна нулю, налоговый учет затрат на модернизацию производится следующим образом:

- В случае если затраты на модернизацию составляют не более 100 000 руб., такие затраты признаются единовременно в периоде их возникновения;

- В случае, если затраты на модернизацию составляют более 100 000 руб., то амортизация по такому объекту начисляется в течение оставшегося срока полезного использования, который исчисляется исходя из разницы между максимальным сроком, установленным для амортизационной группы и фактическим сроком эксплуатации модернизируемого объекта. Если максимальный срок полезного использования у эксплуатируемого объекта закончился, то затраты на модернизацию учитываются в качестве первоначальной стоимости нового объекта со сроком полезного использования, установленным в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей. В случае отсутствия возможности получения от изготовителя соответствующих данных определение срока полезного использования производится с учетом всех (любых) данных, имеющихся у Общества и влияющих на срок полезного использования. Амортизация по временно не используемым основным средствам учитывается в целях налогообложения прибыли в случае всех видов ремонта, включая капитальный ремонт амортизируемого имущества.

3.1.8.14. Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, когда произошло полное списание стоимости объекта ОС, либо когда данный объект выбыл из состава амортизируемого имущества по любым основаниям.

3.1.8.15. В случае если акт приемки-передачи имущества покупателю, переход права собственности на которое подлежит государственной регистрации, составляется до даты государственной регистрации перехода соответствующего права к покупателю, то начисление амортизации по такому амортизируемому имуществу прекращается в месяце, следующем за месяцем составления акта приемки-передачи данного амортизируемого имущества.

3.1.8.16. Имущество, переданное/полученное по договору финансовой аренды (лизинга), учитывается в качестве амортизируемого имущества в случаях, когда соответствующим договором финансовой аренды (лизинга) предусмотрено, что имущество учитывается на балансе лизингополучателя. В указанных случаях начисление амортизации по такому имуществу осуществляется в общеустановленном порядке с учетом следующих особенностей:

- в отношении объектов ОС (за исключением объектов ОС, относящихся к первой – третьей амортизационным группам), переданных в рамках договора финансовой аренды (лизинга) и учитываемых у лизингодателя, применяется повышающий коэффициент 3; при этом в отношении указанных объектов ОС повышающий коэффициент 2, указанный в п. 3.1.8.11 настоящей Учетной политики, не применяется.

- в отношении объектов ОС, полученных в рамках договора финансовой аренды (лизинга) и учитываемых у лизингополучателя, повышающий коэффициент 3 не применяется.

3.1.8.17. Расходы лизингодателя, связанные с приобретением имущества, переданного в рамках договора финансовой аренды (лизинга), предполагающего учет лизингового имущества лизингополучателем, учитываются в качестве прочих расходов, связанных с производством и (или) реализацией в тех отчетных (налоговых) периодах, в которых в соответствии с условиями договора предусмотрены арендные (лизинговые) платежи. При этом указанные расходы учитываются в сумме, пропорциональной сумме арендных (лизинговых) платежей.

3.1.8.18. В случае увеличения первоначальной стоимости ОС по итогам квартала на суммы Входного НДС в рамках раздельного учета, амортизация за периоды до увеличения первоначальной стоимости ОС не пересчитывается.

3.1.8.19. Увеличение первоначальной стоимости ОС по итогам квартала на суммы входного НДС в рамках раздельного учета, в «1С: Управление холдингом» оформляется документом «Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА» (Приложение №2 к настоящей Политике).

3.1.9. Применение амортизационной премии

3.1.9.1. В рамках реализации права, предусмотренного п. 9 ст. 258 НК РФ, в составе расходов отчетного (налогового) периода учитываются расходы на капитальные вложения в размере 10 процентов (30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к третьей – седьмой амортизационным группам) первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно), а также 10 процентов (30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к третьей – седьмой амортизационным группам) расходов, понесенных в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств (указанные расходы в целях настоящей Учетной политики именуются амортизационной премией). Для расчета ежемесячных амортизационных отчислений первоначальная/измененная стоимость основных средств, сформированная в налоговом учете на дату начала начисления амортизации, уменьшается на сумму амортизационной премии, примененной в отношении расходов на соответствующие капитальные вложения, формирующие такую первоначальную/измененную стоимость.

Данное положение не распространяется на:

- расходы лизингополучателя, осуществленные в рамках договоров финансовой аренды (лизинга);

- расходы лизингодателя, связанные с приобретением объекта финансовой аренды (лизинга), если на момент осуществления указанных расходов / приобретения объекта ОС известно, что целью создания / приобретения соответствующего имущества является его передача по договору финансовой аренды (лизинга), предполагающего учет имущества лизингополучателем.

3.1.9.2. Расходы в виде амортизационной премии включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода, на который приходится дата начала амортизации либо дата изменения первоначальной стоимости основных средств, в отношении которых были осуществлены капитальные вложения.

По объектам основных средств, первоначальная стоимость которых на момент их ввода в эксплуатацию полностью не сформирована (отсутствует полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), расчет амортизационной премии не производится. Расчет и начисление амортизационной премии осуществляется в месяце, в котором первоначальная стоимость таких объектов полностью сформирована (сформирован полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), с признанием соответствующих расходов.

3.1.10. Выбытие основных средств.

3.1.10.1. В целях налогообложения прибыли доходом / расходом от реализации основных средств признается, соответственно, прибыль / убыток от реализации, определенный по каждому отдельному реализуемому объекту основных средств в порядке, установленном ст. 323 и п. 3 ст. 268 НК РФ. Прибыль от реализации объекта ОС подлежит включению в состав налоговой базы в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата перехода права собственности на реализуемый объект ОС.

3.1.10.2. Убыток от реализации основного средства включается в состав прочих расходов равными долями в течение срока, определяемого как разница между сроком полезного использования этого имущества и фактическим сроком его эксплуатации до момента реализации.

3.1.10.3. При реализации основных средств лицам, которые в соответствии со ст. 105.1 НК РФ признаются взаимозависимыми, расчет прибыли / убытка от реализации объектов ОС определяются с учетом положений ст. 105.3 НК РФ.

3.1.10.4. Передача страховщику (в соответствии с п. 5 ст. 10 Закона РФ № 4015-1 от 27.11.1992 г. «Об организации страхового дела в Российской Федерации») права собственности на застрахованные объекты ОС в случае их утраты/гибели, в целях налогообложения признается реализацией. При этом доходом от реализации объекта ОС, учитываемым при расчете финансового результата от реализации такого объекта ОС, признается величина, определяемая как разница между суммой страхового возмещения без учета остаточной стоимости передаваемого имущества в поврежденном состоянии и суммой страхового возмещения с учетом остаточной стоимости имущества в поврежденном состоянии, уменьшенная на соответствующую сумму НДС, определяемую по расчетной ставке 20/120.

3.1.10.5. Выбытие основных средств, права на которые подлежат государственной регистрации, в случае их реализации осуществляется на основании передаточного акта или иного документа о передаче соответствующего имущества. При этом датой реализации основных средств, права на которые подлежат государственной регистрации, признается дата передачи такого имущества приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче вне зависимости от даты государственной регистрации перехода соответствующего права.

3.1.10.6. Безвозмездная передача объектов ОС не признается реализацией для целей исчисления налога на прибыль. Доходы и расходы по таким операциям определяются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

3.1.10.7. Расходы, связанные с выбытием основных средств, передаваемых в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, паевой фонд, не учитываются в целях налогообложения прибыли, а учитываются при определении стоимости осуществляемых финансовых вложений.

3.1.10.8. Расходы на ликвидацию объектов ОС, выводимых из эксплуатации по основаниям, не связанным с реализацией таких объектов, включая суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

3.1.10.9. Восстановление расходов, учтенных в целях налогообложения в качестве амортизационной премии.

В случае реализации объектов основных средств лицам, признаваемым взаимозависимыми, ранее чем по истечении пяти лет с момента введения соответствующих основных средств в эксплуатацию, учтенные ранее расходы в виде амортизационной премии, относящейся к таким основным средствам, подлежат включению в состав внереализационных доходов периода, в котором была осуществлена такая реализация. При этом под периодом реализации основных средств понимается отчетный (налоговый) период, на который приходится дата составления документов, являющихся основанием для перехода права собственности на соответствующее имущество, а в отношении имущества, право собственности на которое подлежит государственной регистрации – дата передачи покупателю соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу о передаче такого имущества.

3.1.10.10. В отношении объектов ОС, которые согласно правилам бухгалтерского учета переведены в категорию «Товары», подлежит применению порядок налогового учета, установленный настоящей Учетной политикой в отношении основных средств.

3.2. Налог на добавленную стоимость

3.2.1. Вычеты сумм НДС, предъявленных продавцами при приобретении товаров (работ, услуг), основных средств, нематериальных активов, либо уплаченных при ввозе на таможенную территорию РФ товаров, основных средств, нематериальных активов, оборудования к установке, приобретенного для передачи в монтаж на объект капитального строительства, производятся в полном объёме после принятия на учет данных объектов (отражение на счетах учета оборудования к установке или вложений во внеоборотные активы, в том числе принятия к учету в качестве основных средств, не требующих монтажа).

3.2.2. Вычеты сумм НДС, предъявленного лизингодателем по лизинговым платежам, производятся по каждому лизинговому платежу при условии, что предмет лизинга предназначен для осуществления операций, признаваемых объектами налогообложения НДС. Налоговые вычеты производятся при наличии счета-фактуры лизингодателя и первичных документов, подтверждающих получение предмета лизинга, независимо от того, на чьем балансе числится имущество, полученное в лизинг.

3.2.3. Суммы НДС, предъявленные при приобретении товаров, работ, услуг для выполнения работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации, техническому перевооружению основных средств, а также суммы налога, предъявленные налогоплательщику при проведении капитального строительства, сборке (монтаже) основных средств, принимаются к вычету после принятия на учет указанных товаров (работ, услуг) при наличии соответствующих первичных документов.

4. УЧЕТ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

4.1. Налог на прибыль

4.1.1. Под нематериальными активами (НМА) как частью амортизируемого имущества в целях налогового учета признаются приобретенные и (или) созданные результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд организации в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

4.1.2. Первоначальная стоимость амортизируемых нематериальных активов определяется как сумма расходов на их приобретение (создание) и доведение их до состояния, в котором они пригодны для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов, кроме случаев, предусмотренных НК РФ.

4.1.3. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, изготовление (в том числе материальных расходов, расходов на оплату труда, расходов на услуги сторонних организаций, патентные пошлины, связанные с получением патентов, свидетельств), за исключением сумм налогов, учитываемых в составе расходов в соответствии с НК РФ.

4.1.4. Стоимость безвозмездно полученных, либо выявленных в результате инвентаризации НМА определяется в порядке, аналогичном установленному настоящей Учетной политикой для случаев определения первоначальной стоимости основных средств, полученных безвозмездно, либо выявленных в результате инвентаризации. При этом расходы в виде амортизационных отчислений по таким НМА не учитываются в целях налогообложения.

4.1.5. Расходы на приобретение исключительных прав на программы для ЭВМ, стоимостью менее 100.000 руб.[2] учитываются единовременно в качестве прочих расходов, связанных с производством и реализацией в периоде приобретения соответствующих исключительных прав.

4.1.6. НМА включаются в амортизационные группы исходя из срока их полезного использования.

Определение срока полезного использования объекта нематериальных активов производится исходя из срока действия патента, свидетельства и из других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя из полезного срока использования нематериальных активов, обусловленного соответствующими договорами. По нематериальным активам, по которым невозможно определить срок полезного использования, нормы амортизации устанавливаются в расчете на десять лет, за исключением НМА в виде исключительных прав на аудиовизуальные произведения, принятых к учету в качестве амортизируемого имущества начиная с 01.01.2015 г., в отношении которых срок полезного использования для целей расчета амортизации устанавливается равным два года (п. 2 ст. 258, пп. 7 п. 3 ст. 257 НК РФ).

4.1.7. Для целей налогового учета амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом.

4.1.8. Начисление амортизации по объектам НМА начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. При этом месяцем ввода в эксплуатацию объекта НМА признается месяц возникновения исключительных прав на данный объект НМА.

---

[2] Указанное стоимостное ограничение применяется в отношении объектов, приобретенных начиная с 01.01.2016 г. В отношении объектов, приобретенных до 01.01.2016 г., применяется ценовое ограничение, действовавшее до 01.01.2016 г.

4.1.9. Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, когда произошло полное списание стоимости объекта НМА либо когда данный объект выбыл из состава амортизируемого имущества по любым основаниям.

4.1.10. В целях налогообложения прибыли доходом / расходом от реализации НМА признается, соответственно, прибыль / убыток от реализации, определенный по каждому отдельному реализуемому объекту НМА в порядке, установленном ст. 323 и п. 3 ст. 268 НК РФ. Прибыль от реализации объекта НМА подлежит включению в состав налоговой базы в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата передачи исключительных прав на реализуемый объект НМА.

4.1.11. Убыток от реализации объекта НМА включается в состав прочих расходов равными долями в течение срока, определяемого как разница между сроком полезного использования такого объекта НМА и фактическим сроком его эксплуатации до момента реализации.

4.1.12. При реализации НМА лицам, которые в соответствии со ст. 105.1 НК РФ признаются взаимозависимыми, расчет прибыли / убытка от реализации объектов НМА определяются с учетом положений ст. 105.3 НК РФ.

4.1.13. Выбытие нематериальных активов, права на которые подлежат государственной регистрации.

Выбытие нематериальных активов, права на которые подлежат государственной регистрации, в случае их реализации осуществляется на основании акта приемки-передачи имущественных прав покупателю, составленного на дату государственной регистрации перехода права.

В случае если акт приемки-передачи имущественных прав покупателю составляется до даты государственной регистрации перехода права к покупателю, то начисление амортизации по такому объекту НМА прекращается в месяце, следующем за месяцем составления акта приемки-передачи данного объекта НМА.

4.1.14. Безвозмездная передача НМА не признается реализацией для целей исчисления налога на прибыль. Доходы и расходы по таким операциям определяются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

4.1.15. Расходы, связанные с выбытием НМА, передаваемых в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, паевой фонд, не учитываются в целях налогообложения прибыли, а учитываются при определении стоимости осуществляемых финансовых вложений.

4.1.16. Расходы на списание НМА, включая суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации, выводимых из эксплуатации по основаниям, не связанным с реализацией таких объектов, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

4.1.17. В случаях, когда согласно правилам бухгалтерского учета объект НМА переводится в категорию «Товары», в целях налогообложения прибыли такой объект не исключается из состава амортизируемого имущества до момента наступления событий, являющихся основанием для исключения данного объекта из состава амортизируемого имущества в соответствии с настоящей Учетной политикой.

4.1.18. В случае увеличения первоначальной стоимости НМА по итогам квартала на суммы Входного НДС в рамках раздельного учета, амортизация за периоды до увеличения первоначальной стоимости НМА не пересчитывается.

4.1.19. Увеличение первоначальной стоимости НМА по итогам квартала на суммы входного НДС в рамках раздельного учета, в «1С: Управление холдингом» оформляется документом «Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА» (Приложение №2 к настоящей Политике).

4.2. Налог на добавленную стоимость

4.2.1. Операции по реализации НМА (за исключением НМА в виде исключительных прав, указанных в пп. 26 п. 1 ст. 149 НК РФ), признаются объектом налогообложения НДС. Результаты осуществления таких операций учитываются при формировании налоговой базы по НДС.

4.2.2. Операции по безвозмездной передаче НМА, являющихся имущественными правами, (права на базы данных, фирменное наименование, товарный знак и знак обслуживания, коммерческое обозначение согласно части 4 ГК РФ) не признаются в качестве объекта налогообложения НДС.

5. УЧЕТ НЕЗАВЕРШЕННЫХ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

5.1. Налог на прибыль организаций

5.1.1. Расходы на ликвидацию объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен (расходы на демонтаж, разборку, вывоз разобранного имущества и другие аналогичные работы), а также расходы в виде стоимости таких ликвидированных объектов/имущества, определенной по данным налогового учета, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

5.1.2. Разукомплектация оборудования, не принятого к учету в качестве амортизируемого имущества, и использование его в дальнейшем в качестве отдельных запчастей расценивается как приобретение запасных частей (материалов). При этом оценка указанных запчастей производится исходя из стоимости оборудования, а так же стоимости работ по его разборке в части прямых затрат (сумм заработной платы работников, осуществлявших разборку оборудования, и сумм начисленных взносов на обязательное социальное страхование (с учетом взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний)) за минусом стоимости полученных отходов, оцениваемых в зависимости от их использования:

– по цене возможного использования (по пониженной цене исходного материального ресурса, если эти отходы могут быть использованы для производства, но с повышенными расходами),

- по цене возможной реализации.

5.2. Налог на добавленную стоимость

5.2.1. В случаях ликвидации объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен, суммы НДС, предъявленные поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав, использованных при создании ликвидируемых объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен, принятые к вычету в соответствии с НК РФ и настоящей Учетной политикой, не подлежат восстановлению.

6. УЧЕТ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ

6.1. В налоговом учете применяется порядок учета материально-производственных запасов, установленный Учетной политикой для целей бухгалтерского учета, соответственно, налоговая база формируется с учетом особенностей, приведенных в Учетной политике для целей бухгалтерского учета.

6.2. Расходы в виде стоимости материально-производственных запасов, которые в соответствии с настоящей Учетной политикой в налоговом учете не признаются в качестве расходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль, отражаются в качестве расходов в бухгалтерском учете на затратных счетах, имеющих признак «Не принимаемые расходы».

6.3. Стоимость материально-производственных запасов, прочего имущества в виде излишков, выявленных в ходе инвентаризации, и (или) имущества, полученного при демонтаже или разборке ОС, а также при ремонте, модернизации, реконструкции, техническом перевооружении, частичной ликвидации ОС, по мере использования такого имущества для целей производства и реализации товаров/работ/услуг включается в состав расходов, учитываемых в целях налогообложения, в размере, учтенном в целях налогообложения в составе доходов и в порядке, предусмотренном п. 9.1.4.2 настоящей Учетной политики.

7. УЧЕТ РАСХОДОВ НА НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ, ОПЫТНО-КОНСТРУКТОРСКИЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

7.1. Расходы на НИОКР признаются в налоговом учете в соответствии со статьей 262 НК РФ в полном объеме в составе прочих расходов в отчетном (налоговом) периоде, в котором завершены такие исследования или разработки (отдельные этапы работ) вне зависимости от результата соответствующих исследований и (или) разработок.

7.2. Если в результате произведенных расходов на НИОКР Общество получает исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, признаваемые в соответствии с п. 3 ст. 257 НК РФ нематериальными активами, соответствующие расходы учитываются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, в течение двух лет (п. 9 ст. 262 НК РФ).

7.3. Расходы на научные исследования и опытно-конструкторские разработки (в том числе не давшие положительного результата), входящие в перечень, установленный Правительством Российской Федерации, признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены, и включаются в состав прочих расходов в размере фактических затрат с коэффициентом 1,5 при условии представления в налоговый орган по месту учета отчета о выполненных НИОКР (отдельных этапах работ), в отношении которых был применен указанный коэффициент. В случае реализации нематериального актива, полученного в результате осуществления расходов, в отношении которых был применен указанный коэффициент, с убытком, данный убыток не учитывается для целей налогообложения прибыли.

8. УЧЕТ РАСХОДОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К НЕСКОЛЬКИМ ОТЧЕТНЫМ (НАЛОГОВЫМ) ПЕРИОДАМ

8.1. Расходы, относящиеся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, признаются в налоговом учете в соответствии с принципом равномерности признания доходов и расходов. Срок, к

которому относятся такие расходы, определяется исходя из условий сделок и документов, экспертного заключения технических специалистов.

8.2. В отношении расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, подлежит применению следующий порядок признания для целей налогообложения прибыли:

Описание расходов	Признание в НУ
Расходы в виде взносов на страхование имущества и работников, привлекаемых в рамках договоров страхования, заключенных на срок менее года.	В соответствии с условиями договора. Данные расходы учитываются в целях налогообложения прибыли при условии: в части добровольного страхования работников – наличие таких расходов в перечне, установленном ст. 255 НК РФ, периода, на который заключен договор со страховой компанией, в рамках которого осуществляется страхование работников, с т.ч. нормы, установленной п.п. 48.2 п. 1 ст. 264 НК РФ; в части имущественного страхования – наличие таких расходов в перечне, установленном ст. 263 НК РФ.
Расходы, связанные с приобретением прав пользования результатами интеллектуальной деятельности, в том числе единовременные расходы в виде платежей за использование товарного знака при заключении лицензионного договора.	Единовременно – в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляются лицензии. В течение срока, на который предоставляются права – в случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия.
Расходы в виде стоимости лицензий на видео-аудиоролики – рекламные, на условиях как исключительного права копирования (неисключительной лицензии), так и неисключительного права пользования.	Единовременно – в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляется лицензия. В течение срока, на который предоставляются права – в случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия.
Дисконт по облигациям. Расходы в виде начисленного дисконта по облигациям, размещенным с дисконтом.	Равномерно в течение срока действия договора по состоянию на последнее число каждого месяца, дату прекращения договора в порядке, установленном ст. 269 НК РФ (ст. 269, пп.2 п.4 ст. 265, п. 8 ст. 272 НК РФ) с учетом п. 13.1 настоящей Учетной политики.
Расходы на приобретение или разработку программных продуктов, неисключительных прав в виде платы за лицензии на ПО, электронных ключей для доступа и т.п.	Единовременно – в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляется лицензия. В соответствии с условиями договора – в случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия. В случае пролонгации срока действия лицензии связанные с этим расходы в виде единовременного лицензионного платежа учитываются равномерно в течение дополнительного срока действия договора.
Расходы, связанные с обслуживанием ПО. Прочие расходы, в том числе расходы на НИОКР.	Единовременно (в части расходов на НИОКР – с учетом положений раздела 7 настоящей Учетной политики).
Расходы на приобретение видео-аудиороликов в рамках пополнения Контента.	Единовременно – в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляются лицензии. В течение срока, на который предоставляются права – в случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия.
Прочие расходы, в том числе расходы на контент для предоставления услуг.	В части расходов в виде стоимости приобретаемых услуг – единовременно (в размере стоимости, указанной в Акте сдачи-приемки услуг) в периоде их фактического осуществления (в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата подписания Акта сдачи-приемки услуг). Выплаты, осуществляемые в адрес исполнителя в части превышения стоимости оказанных услуг, признаются авансом. В части расходов на контент – в периоде, установленном настоящей Учетной политикой для расходов в виде стоимости лицензий/неисключительных прав (независимости от того, к какой категории относятся приобретаемый контент исходя из условий заключенных договоров).
Расходы, связанные с оформлением, переоформлением договора аренды земельных участков (помещений), в том числе гос. регистрация права, работы по землеустройству и т.п.	Единовременно в отношении следующих расходов: - расходы, связанные с оформлением, переоформлением договора аренды земельных участков (помещений) – консультационные расходы; - расходы, связанные с оформлением/переоформлением договора аренды земельных участков (помещений) в части государственной пошлины за гос. регистрацию права – государственная пошлина. Включаются в первоначальную стоимость амортизируемого имущества расходы в виде стоимости: - работ по землеустройству; - неотделимые улучшения в капитальному строительству.
Единовременно понесенные расходы по аналогу бывшего обслуживающего судового счета.	Единовременно.
Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств по кредитам и займам (консультационные услуги, штрафные санкции, вознаграждение за поручительство и т.п.).	Единовременно.

Описание расходов	Признание в НУ
Расходы, связанные с оказанием сервисного, гарантийного обслуживания приобретенных товаров, возникшие до непосредственного оказания услуг, если они выделены отдельной суммой по условиям сделки	Единовременно (в размере стоимости, указанной в Акте сдачи-приемки услуг) в периоде их фактического осуществления (в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата подписания Акта сдачи-приемки услуг). Выплаты, осуществляемые в адрес исполнителя в части превышения стоимости оказанных услуг, признаются авансом.
Расходы в виде взносов на страхование имущества и работников, уплачиваемых в рамках договоров страхования, заключенных сроком менее года.	В части добровольного страхования работников налоговый учет таких расходов должен осуществляться в порядке, установленном п.п. 10.1.7.5 и 10.1.7.6 настоящей Учетной политики. В части имущественного страхования налоговый учет таких расходов должен осуществляться в порядке, установленном ст. 263 и п.6 ст.272 НК РФ.
Расходы, связанные с получением права ограниченного пользования (сервитут), а т.ч. расходы по созданию охранной зоны.	Единовременно в периоде, на который приходится дата государственной регистрации права

8.3. При отсутствии принципа жесткой технологической связи приобретаемого программного обеспечения и оборудования, на котором такое программное обеспечение может быть использовано, то есть в случае, если приобретаемое программное обеспечение (неисключительные права на программное обеспечение) может быть использовано на различном оборудовании, либо оборудование, приобретаемое совместно с программным обеспечением, может функционировать на ином программном обеспечении, либо программное обеспечение согласно условиям лицензионного соглашения на его приобретение может использоваться вне приобретенного оборудования, стоимость такого программного обеспечения учитывается в составе прочих расходов Общества, связанных с производством и реализацией в порядке, установленном разделом 8 настоящей Учетной политики.

8.4. В случаях, если в течение налогового периода осуществляются операции, предполагающие возникновение расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, порядок признания которых для целей налогообложения прибыли не определен настоящей Учетной политикой, информация о порядке налогового учета таких расходов (в разрезе субсчетов бухгалтерского учета в группировке однотипных хозяйственных операций), согласованная с Генеральным директором Общества и сотрудником(ами) ЕЦО, отвечающим(ими) за методологию налогового учета, оформляется в виде сводной таблицы (Приложение 3 к настоящей Политике).

9. УЧЕТ ДОХОДОВ

9.1. Налог на прибыль

9.1.1. Классификация доходов

Для целей налогового учета доходы Общества определяются в порядке, установленном статьями 248 – 251 НК РФ и подразделяются на доходы от реализации, внереализационные доходы и доходы, не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

К доходам от реализации относятся доходы от видов деятельности, осуществляемых Обществом, а также доходы от реализации основных средств, нематериальных активов, ценных бумаг, иного имущества и имущественных прав. Прочие виды доходов признаются внереализационными доходами.

9.1.2. Признание доходов

Для целей налогообложения прибыли доходы признаются по методу начисления в порядке, установленном статьей 271 НК РФ. Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в

котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и имущественных прав.

9.1.3. Доходы от реализации

9.1.3.1. Общие вопросы определения сумм доходов от реализации

Поскольку доходы от реализации признаются по правилам бухгалтерского учета также по методу начисления, то данные о доходах от реализации, отраженные на счетах бухгалтерского учета, соответствуют требованиям статьи 271 НК РФ, за исключением доходов, которые:

- в бухгалтерском учете учитываются/признаются в качестве отложенных, а в налоговом учете – в момент наступления даты реализации товаров, работ, услуг и (или) имущественных прав;
- не признаются в бухгалтерском учете, но подлежат признанию в качестве доходов в налоговом учёте.

Иные доходы (не относящиеся к предыдущим абзацам), не признаваемые в качестве таковых согласно принципам бухгалтерского учета, но подлежащие признанию в качестве доходов в налоговом учете в связи с осуществлением сделок с взаимозависимыми лицами и (или) иными лицами, сделки с которыми признаются контролируемыми, отражаются в налоговом учете на основе информации, предусмотренной законодательством о трансфертном ценообразовании.

Таким образом, при расчете налога на прибыль данные о доходах от реализации извлекаются с субсчетов счета 90 «Продажи», а также с субсчетов счета 91 «Прочие доходы и расходы» в части доходов, признаваемых в качестве доходов от реализации в соответствии с главой 25 НК РФ.

9.1.3.2. Особенности налогового учета доходов от реализации.

Доходы от реализации признаются в порядке, установленном статьей 271 НК РФ. В частности, к таким доходам можно отнести:

9.1.3.3. Доходы от оказания услуг по сдаче имущества в аренду. Доходы от предоставления в аренду имущества признаются на последнее число отчетного месяца в размере, определяемом исходя из условий заключенных договоров с учетом скидок (надбавок), применяемых в соответствии с внутренними локальными нормативными актами.

9.1.3.4. При осуществлении посреднических операций, в которых Общество является принципалом (комитентом) датой получения дохода от реализации признается дата реализации принадлежащего комитенту (принципалу) имущества (имущественных прав), указанная в извещении комиссионера (агента) о реализации и (или) в отчете комиссионера (агента).

9.1.3.5. При осуществлении посреднических операций, в которых Общество выступает агентом (комиссионером), доходы от реализации посреднических услуг признаются на дату подписания принципалом (комитентом) акта приемки-передачи оказанных услуг.

9.1.3.6. При возврате покупателем проданного товара, когда в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации существует обязанность принять от покупателя ранее проданный ему товар (в том числе в течение действия гарантийного срока), в налоговом учете отражается уменьшение доходов от реализации такого товара.

9.1.3.7. Доходы по строительно-монтажной деятельности определяются в отношении каждого отдельного заказа на осуществление строительно-монтажных работ. Доходы признаются в момент принятия заказчиками результатов выполненных работ на дату подписания актов приемки-передачи строительно-монтажных работ. Оформление передачи результатов выполненных работ производится с использованием формы КС-2.

9.1.3.8. Моментом признания доходов от торговой деятельности является момент перехода права собственности на реализуемые товары, определяемый в соответствии с условиями заключенных договоров.

9.1.3.9. Доходы от реализации имущества, переход права собственности на которые требует государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, признаются на дату передачи покупателю соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу о передаче такого имущества.

9.1.3.10. При реализации прочих работ (услуг), в отношении которых настоящей Учетной политикой или внутренними документами Общества, специально не установлен порядок признания для целей налогообложения прибыли, доходы от реализации таких работ (услуг) признаются на дату подписания акта приемки-передачи выполненных работ (оказанных услуг).

9.1.3.11. Общество применяет положения п. 2 ст. 271 НК РФ в части равномерного признания доходов по операциям, потенциально предполагающим осуществление расходов в течение одного или нескольких отчетных (налоговых) периодов, следующих за отчетным (налоговым) периодом, в котором исходя из особенностей заключенных сделок возникают соответствующие требования по оплате стоимости оказанных услуг (выполненных работ). В указанных случаях суммы дохода признаются ежемесячно по состоянию на последнее число каждого месяца. При этом под периодом, в течение которого осуществляется равномерное признание указанного дохода, принимается период, в течение которого исходя из условий сделок предполагается осуществление расходов, прямо или косвенно связанных с получением соответствующего дохода.

9.1.4. Внереализационные доходы

9.1.4.1. Общие вопросы признания внереализационных доходов

Внереализационные доходы признаются по методу начисления в соответствии с порядком, установленным статьей 271 НК РФ. В тех случаях, когда порядок признания отдельных видов внереализационных доходов в соответствии с правилами бухгалтерского учета соответствует порядку, установленному статьей 271 НК РФ, данные бухгалтерского учета на субсчетах счета 91 «Прочие доходы» используются без дополнительной обработки при определении налоговой базы по налогу на прибыль. В случаях, когда порядок признания доходов по правилам бухгалтерского учета отличен от порядка, установленного НК РФ, при расчете налоговой базы используются данные налоговых регистров.

9.1.4.2. Особенности налогового учета внереализационных доходов

Внереализационные доходы признаются в порядке, установленном статьей 271 НК РФ. Внереализационные доходы, не поименованные в указанной статье НК РФ, признаются с учетом следующих особенностей:

- доходы в виде процентов (дисконта) по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги), срок действия которых

приходится более чем на один отчетный период, признаются полученными и включаются в состав доходов на конец каждого месяца соответствующего отчетного периода, либо на дату прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) в случае прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) до истечения календарного месяца, на который приходится дата прекращения действия такого договора (погашения долгового обязательства); в случае, если договором займа или иным аналогичным договором (включая долговые обязательства, оформленные ценными бумагами) предусмотрено, что исполнение обязательства по такому договору зависит от стоимости (или иного значения) базового актива с начислением в период действия договора фиксированной процентной ставки, доходы, начисленные исходя из этой фиксированной ставки, признаются на последнее число каждого месяца соответствующего отчетного (налогового) периода, а доходы, фактически полученные исходя из сложившейся стоимости (или иного значения) базового актива, признаются на дату исполнения обязательства по этому договору;

- доходы в виде лицензионных платежей за пользование объектами интеллектуальной собственности признаются полученными и включаются в состав доходов на дату осуществления расчетов в соответствии с условиями заключенных договоров либо в последний день отчетного (налогового периода);

- доходы в виде штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных или долговых обязательств, а также в виде сумм возмещения убытков (ущерба) признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания задолженности должником либо дата вступления в законную силу решения суда;

- доходы в виде дивидендов от долевого участия в деятельности других организаций признаются полученными и включаются в состав доходов на дату фактического поступления денежных средств;

- доходы в виде сумм кредиторской задолженности, подлежащей списанию в связи с истечением срока исковой давности, а также по иным основаниям признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата истечения срока исковой давности или дата наступления иных событий, служащих основанием для прекращения учета такой задолженности;

- доходы в виде страхового возмещения по договорам страхования признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания должником убытков (ущерба) либо дата вступления в законную силу решения суда; при этом сумма страхового возмещения, выплачиваемая в пользу страхователя в связи с утратой/гибелью застрахованного имущества, право собственности на которое передается страховщику (в соответствии с п. 5 ст. 10 Закона РФ № 4015-1 от 27.11.1992 г. «Об организации страхового дела в Российской Федерации»), в целях налогообложения прибыли признается внереализационным доходом в части, превышающей доход от реализации такого имущества, определяемый в соответствии с настоящей Учетной политикой;

- доходы в виде стоимости излишков товарно-материальных ценностей и (или) прочего имущества, выявленных в результате инвентаризации, признаются на дату утверждения Руководителем Общества (уполномоченным лицом) результатов проведенной инвентаризации; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК РФ;

- доходы в виде стоимости имущества, полученного при демонтаже или разборке выводимых из эксплуатации основных средств, а также при ремонте основных средств признаются на дату принятия к учету полученного имущества; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК РФ;

- доходы в виде стоимости иного имущества, полученного безвозмездно, признаются на дату принятия к учету полученного имущества; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК РФ.

9.1.4.3. Данные о доходах в виде прибылей прошлых лет, выявленных в отчетном году, не подлежащих отражению согласно правилам бухгалтерского учета в качестве внереализационных доходов, аккумулируются в Регистре «Внереализационные доходы» и учитываются в целях налогообложения в порядке, установленном настоящей Учетной политикой в зависимости от вида полученного дохода.

9.1.4.4. Доходы, выявленные в текущем налоговом периоде, относящиеся к прошлым налоговым периодам, признаются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном разделом 17 настоящей Учетной политики для случаев выявления в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы прошлых налоговых периодов.

9.2. Налог на добавленную стоимость

9.2.1. Операции по реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, указанные в п. 1 ст. 146 НК РФ, признаются объектом налогообложения по НДС и облагаются данным налогом в порядке, предусмотренном Главой 21 НК РФ.

9.2.2. При определении налоговой базы по НДС не учитываются результаты операций, которые в соответствии со ст. 149 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения), а также операции, которые в соответствии с отдельными специальными нормами Главы 21, а также в соответствии со ст. 39 НК РФ не признаются реализацией. В случае выявления ошибок, допущенных в процессе определения стоимости переданных товаров, выполненных работ, оказанных услуг, приведших к определению стоимости в порядке, не соответствующем условиям заключенного договора, устранение таких ошибок изменяет величину налоговой базы по стоимости соответствующей операции.

9.2.3. Безвозмездная передача товаров, выполнение работ, оказание услуг признается реализацией товаров, работ, услуг для целей налогообложения НДС. При безвозмездной передаче для определения налога на добавленную стоимость налоговая база исчисляется на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг).

9.2.4. В целях определения налоговой базы стоимость безвозмездно переданных товаров (работ, услуг) исчисляется исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 105.3 НК РФ. Аналогичным образом определяется стоимость реализуемых товаров (работ, услуг), не имеющих стоимостной оценки.

9.2.5. В соответствии с положениями настоящей Учетной политики, устанавливающими порядок исправления ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, при обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в текущем налоговом (отчетном) периоде перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения). При этом:

- В случаях достижения соглашения об изменении в сторону увеличения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в том числе из-за изменения цены (тарифа) и (или) увеличения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, результаты такого пересмотра учитываются при определении налоговой базы по НДС за налоговый период, в котором были составлены документы, являющиеся основанием для выставления корректировочных счетов-фактур в соответствии с п. 10 ст. 172 НК РФ.

- В случаях достижения соглашения об изменении в сторону уменьшения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в том числе в случае уменьшения цен (тарифов) и (или) уменьшения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, налоговая база вследствие осуществления указанных операций пересмотру не подлежит. В данном случае разница между суммами налога, исчисленными исходя из стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав до и после такого уменьшения подлежит вычету в порядке, установленном настоящей Учетной политикой. Указанные вычеты применяются на основании корректировочных счетов-фактур при наличии договора, соглашения, иного первичного документа, подтверждающего согласие покупателя на изменение стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав.

9.2.6. При определении налоговой базы по операциям по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или условных денежных единицах, моментом определения которой является дата отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, стоимость отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, выраженная в иностранной валюте или условных денежных единицах в части, не оплаченной на момент отгрузки соответствующих товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

В целях определения налоговой базы, моментом определения которой является дата отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, суммы полученной предоплаты в счет соответствующей поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав принимаются:

- по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или условных денежных единицах - в размере фактически поступившей суммы в рублях;

- по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в иностранной валюте - по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

При этом налоговая база при реализации товаров (работ, услуг), предусмотренных п. 1 ст. 164 НК РФ, в случае расчетов по таким операциям в иностранной валюте, определяется в рублях по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг).

При последующей оплате товаров (работ, услуг), имущественных прав налоговая база не корректируется. Разницы в части налога, возникающие при получении последующей оплаты товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываются в составе внереализационных доходов/расходов в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

9.2.7. Доход в виде процента (дисконта) по векселям и облигациям, полученным в счет оплаты за реализованные товары (работы, услуги), включается в налоговую базу в части, превышающей размер процента, рассчитанного в соответствии со ставками рефинансирования ЦБ РФ. Сумма указанного дополнительного дохода определяется при его фактическом получении в виде денежных средств (других активов) при выбытии, погашении векселей и облигаций либо при получении купонного (процентного) дохода по указанным ценным бумагам.

9.2.8. При уступке первоначальным кредитором денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), или переходе указанного требования к другому лицу на основании закона, налоговая база определяется как сумма превышения суммы дохода, полученного при уступке права требования, над размером денежного требования, права по которому уступлены.

При уступке Обществом (новым кредитором) приобретенного денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), операции, по реализации которых подлежат налогообложению, налоговая база определяется как сумма превышения сумм дохода, полученного Обществом (новым кредитором) при последующей уступке требования или прекращении соответствующего обязательства, над суммой расходов на приобретение указанного требования.

9.2.9. Особенности определения налоговой ставки

9.2.9.1. При реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав, а также при передаче товаров (работ, услуг) на безвозмездной основе, налоговая ставка определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 164 НК РФ.

9.2.9.2. При реализации товаров (работ, услуг) для официального использования международными организациями и их представительствами, осуществляющими деятельность на территории РФ, включенными в перечень международных организаций, утвержденный федеральным органом исполнительной власти в сфере международных отношений совместно с Министерством финансов Российской Федерации, применяется ставка 0 процентов в соответствии с подпунктом 11 пункта 1 статьи 164 НК РФ. Налоговая ставка 0 процентов в указанных случаях применяется на основании положений международных договоров РФ, предусматривающих освобождение от налога.

9.2.10. Суммы НДС, исчисленные по операциям, облагаемым НДС по ставке 0 процентов, в связи с непредставлением в течение срока, установленного статьей 165 НК РФ, подтверждения обоснованности применения налоговой ставки 0 процентов, подлежат вычету в налоговом периоде, в котором такое подтверждение представлено.

9.2.11. Суммы НДС, исчисленные в связи с получением сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), подлежат вычету. Налоговый вычет по налогу на добавленную стоимость, исчисленному с сумм оплаты, частичной оплаты, полученной в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), применяется в налоговом периоде, на который приходится дата отгрузки товаров, выполнения работ, оказания услуг, или возникает в периоде расторжения договора и возврата денежных средств, ранее уплаченных авансом. Если в договоре содержится условие о переносе аванса (страхового депозита) на другой договор, то сумма НДС, ранее начисленная в бюджет с суммы аванса по первому договору,

принимается к вычету и одновременно начисляется в бюджет с суммы аванса по договору, на который осуществлен перепос.

10. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ РАСХОДОВ

10.1. Налог на прибыль

10.1.1. Общие положения

Расходами в соответствии со статьей 252 НК РФ признаются все экономически обоснованные и документально подтвержденные затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода. Под документальным подтверждением понесенных расходов понимается оформление операций, связанных с возникновением (несением) расходов, первичными документами, составленными в соответствии с законодательством РФ, либо документами, оформленными в соответствии с обычаями делового оборота, применяемыми в иностранном государстве, на территории которого были произведены соответствующие расходы, или документами, косвенно подтверждающими произведенные расходы (в том числе таможенные декларации, приказы о командировке, проездные документы, отчеты о выполненной работе в соответствии с договором).

Расходы в целях налогообложения прибыли признаются по методу начисления в порядке, установленном статьей 272 НК РФ. Поскольку в соответствии с правилами бухгалтерского учета расходы, связанные с производством и реализацией, признаются по методу начисления, то данные бухгалтерского учета используются без дополнительной обработки для налогового учета в тех случаях, когда порядок признания расходов в соответствии с правилами бухгалтерского учета соответствует порядку, установленному НК РФ. Источником формирования данных о произведенных в периоде расходах в таких случаях являются данные бухгалтерского учета о расходах и затратах.

Данные о расходах и затратах, порядок признания которых по правилам бухгалтерского учета отличен от порядка, установленного НК РФ, извлекаются со счетов/субсчетов бухгалтерского учета, а также налоговых регистров и учитываются при расчете налоговой базы с учетом особенностей, предусмотренных положениями НК РФ и настоящей Учетной политикой.

Расходы (не относящиеся к предыдущим абзацам), не признаваемые в качестве таковых согласно принципам бухгалтерского учета, но подлежащие признанию в качестве расходов в налоговом учете, и (или) расходы, признаваемые в качестве таковых в бухгалтерском учете, но не подлежащие признанию в качестве расходов в налоговом учете в связи с осуществлением сделок с взаимозависимыми лицами и (или) иными лицами, сделки с которыми признаются контролируемыми, отражаются в налоговом учете на основе информации, ежегодно подготавливаемой по факту формирования документации согласно законодательству по трансфертным сделкам.

Осуществленные расходы, которые в соответствии с НК РФ не подлежат принятию в качестве расходов в целях налогообложения прибыли, не учитываются при расчете налоговой базы по налогу на прибыль.

10.1.2. Классификация расходов

10.1.2.1. Расходы подразделяются на расходы, связанные с производством и реализацией, внереализационные расходы и расходы, не учитываемые в целях налогообложения. Расходы,

связанные с производством и реализацией, осуществленные в течение месяца, подразделяются на прямые и косвенные в соответствии со статьей 318 НК РФ.

10.1.2.2. Данные о прямых расходах и затратах, осуществленных в течение периода (месяца), извлекаются с субсчетов счета 20 (в части стоимости товаров (работ, услуг)) бухгалтерского учета, а также регистров налогового учета, и учитываются при расчете налоговой базы в соответствии со статьями 318, 319 и 320 НК РФ с учетом особенностей, предусмотренных настоящей Учетной политикой.

10.1.2.3. Прямые расходы, связанные с производством продукции, оказанием услуг, осуществлением работ, включают в себя (но не ограничиваются):

- стоимость материалов, комплектующих и полуфабрикатов, используемых при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- амортизационные отчисления по амортизируемому имуществу, используемому при выполнении работ, оказании услуг;

- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, включая любые начисления работникам в денежной и (или) натуральной формах, стимулирующие начисления и надбавки, компенсационные начисления, связанные с режимом работы или условиями труда, премии и единовременные поощрительные начисления, расходы, связанные с содержанием этих работников, предусмотренные нормами законодательства РФ, трудовыми договорами (контрактами);

- расходы на отчисления с оплаты труда персонала, в т.ч. страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, взносы в Фонд по обязательному медицинскому страхованию, взносы на страхование от профессиональных заболеваний и несчастных случаев в производстве, взнос на социальное страхование ФСС.

10.1.2.4. К косвенным расходам в разрезе видов деятельности Общества относятся все остальные расходы отчетного (налогового) периода, учитываемые для целей налогообложения в соответствии с главой 25 НК РФ. Косвенные расходы в полном размере уменьшают доходы от реализации соответствующего отчетного (налогового) периода.

10.1.3. Расходы, связанные с производством и реализацией

10.1.3.1. Прямые расходы, связанные с оказанием услуг.

Ввиду того, что услуги потребляются в момент оказания таких услуг, у Общества не возникает незавершенного производства (НЗП), определяемого в соответствии со статьей 319 НК РФ, в отношении деятельности по оказанию услуг. Ввиду отсутствия НЗП прямые расходы, связанные с оказанием услуг, не распределяются на остатки НЗП, а признаются в периоде их возникновения.

10.1.3.2. Датой признания прямых расходов на приобретение материалов, используемых при оказании услуг, признается дата передачи материалов в производство в соответствии со статьей 272 НК РФ.

10.1.4. Прямые расходы, связанные с производством продукции

Прямые расходы относятся к расходам текущего отчетного (налогового) периода по мере реализации продукции, работ, услуг, в стоимости которых они учтены в соответствии со статьей 319 НК РФ.

Налогоплательщики вправе относить сумму прямых расходов, осуществленных в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства.

10.1.5. Учет расходов по торговым операциям

10.1.5.1. Расходы на реализацию товаров и иного имущества определяются в соответствии со статьями 268 и 320 НК РФ.

10.1.5.2. Стоимость товаров определяется исходя из цены их приобретения. При этом в первоначальную стоимость товаров не включаются курсовые и суммовые разницы, возникающие при расчетах за приобретаемые товары, услуги комиссионеров, связанные с приобретением товаров.

10.1.5.3. Прямые расходы по торговым операциям включают в себя стоимость реализованных в течение месяца/отчетного (налогового) периода товаров, а также расходы на доставку товаров, если такая доставка не включается в цену приобретения товаров по условиям договора.

10.1.5.4. Покупная стоимость реализованных в отчетном месяце товаров признаётся расходом, уменьшающим налоговую базу в полном объеме в соответствии с пунктом 1 статьи 268 НК РФ.

10.1.5.5. При определении стоимости реализованных товаров для целей налогообложения применяет метод оценки по средней стоимости. Расчет средней стоимости осуществляется в порядке, приведенном в Учетной политике для бухгалтерского учета.

10.1.5.6. Прямые расходы в части транспортных расходов, относящиеся к остаткам товаров на складе, определяются по среднему проценту за текущий месяц с учетом переходящего остатка на начало месяца по методике, приведенной в статье 320 НК РФ.

10.1.5.7. Прямые расходы, уменьшающие доходы от реализации текущего месяца отчетного (налогового) периода, определяются следующим образом: к сумме прямых затрат на остаток товара на начало месяца плюсуются прямые затраты текущего месяца и вычитаются прямые затраты на остаток товаров на конец текущего месяца отчетного (налогового) периода.

10.1.6. Учет расходов, связанных с СМР

Учет расходов по СМР ведется аналогично бухгалтерскому учету СМР.

10.1.7. Особенности учета расходов, связанных с безвозмездным оказанием услуг

Расходы на производство и реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, переданных (выполненных, оказанных) безвозмездно, а также иные расходы, связанные с безвозмездной передачей товаров (выполнением работ, оказанием услуг), имущественных прав, в соответствии со статьей 270 НК РФ не признаются для целей налогообложения. Раздельный учет таких расходов ведется посредством их обособленного учета на отдельных статьях к счетам бухгалтерского учета, не учитываемых при формировании налоговой базы по налогу на прибыль.

10.1.8. Особенности учета отдельных видов расходов, связанных с производством и реализацией.

10.1.8.1. Материальные расходы на приобретение работ/услуг.

Датой осуществления расходов на приобретение работ/услуг, выполненных сторонними организациями, для целей налогового учета в соответствии со статьей 272 НК РФ признается дата подписания акта приемки-передачи работ/оказанных услуг. Если из предоставленных первичных документов (акты приемки-передачи работ/оказанных услуг) следует, что расходы относятся к прошлым налоговым периодам (исходя из даты составления документа), то такие расходы признаются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном разделом 17 настоящей Учетной политики для случаев выявления в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы прошлых налоговых периодов.

Общество применяет положения п. 1 ст. 272 НК РФ в части равномерного признания расходов по операциям, потенциально направленным на получение доходов в течение одного или нескольких отчетных (налоговых) периодов, следующих за отчетным (налоговым) периодом, в котором исходя из особенностей заключенных сделок у Общества возникают соответствующие обязательства по оплате стоимости оказанных услуг (выполненных работ). В указанных случаях суммы расхода признаются ежемесячно по состоянию на последнее число каждого месяца. При этом под периодом, в течение которого осуществляется равномерное признание указанного расхода, принимается период, в течение которого, исходя из условий сделок, предполагается получение доходов, прямо или косвенно связанных с осуществлением соответствующего расхода.

Расходы в виде амортизации по объектам амортизируемого имущества производственного назначения.

К данным расходам относятся расходы в виде амортизации по объектам амортизируемого имущества производственного назначения, в том числе в виде амортизационных отчислений по затратам капитального характера, произведенным в отношении полученных в аренду (полученных в безвозмездное пользование) основных средств и не подлежащим возмещению арендодателем (ссудодателем), а также расходы, выступающего в качестве арендодателя (ссудодателя), в виде амортизации неотделимых улучшений капитального характера, произведенных арендатором (ссудополучателем) в арендованное (полученное в безвозмездное пользование) имущество с согласия арендодателя, если стоимость произведенных улучшений подлежит возмещению арендатору (ссудополучателю).

Датой признания расходов в виде амортизационных отчислений является последний день текущего месяца отчетного (налогового) периода.

10.1.8.2. Расходы на аренду. Датой признания расходов по аренде имущества признается последний день текущего месяца отчетного (налогового) периода[3].

---

[3] Расходы признаются на основе договора аренды (субаренды), акта приема-передачи арендованного имущества. Наличие ежемесячных актов оказанных услуг для целей налогообложения прибыли (документального подтверждения расходов) не требуется за исключением случаев, когда стороны договора отдельно согласовали, что факт оказания услуг (аренды) подтверждается составлением периодического акта сдачи – приемки оказанных услуг.

10.1.8.3. Убытки от реализации амортизируемого имущества. Расчет суммы расходов текущего месяца по убыткам от реализации амортизируемого имущества осуществляется на счетах учета расходов будущих периодов в порядке, установленном п. 3 ст. 268 НК РФ.

10.1.8.4. Расходы по страхованию (негосударственному пенсионному обеспечению). Расходы по обязательному и добровольному страхованию (негосударственному пенсионному обеспечению) признаются в качестве расхода в том отчетном (налоговом) периоде, в котором в соответствии с условиями договора были перечислены денежные средства на оплату страховых (пенсионных) взносов. Расходы по долгосрочному (сроком более одного отчетного периода) обязательному и добровольному страхованию в случаях, если условиями договора страхования (негосударственного пенсионного обеспечения) предусмотрена уплата страхового (пенсионного) взноса разовым платежом, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде. Если по условиям договора страхования (негосударственного пенсионного обеспечения) предусмотрена уплата страхового (пенсионного) взноса в рассрочку, то по договорам, заключенным на срок более одного отчетного периода, расходы по каждому платежу признаются равномерно в течение срока, соответствующего периоду уплаты взносов (году, полугодию, кварталу, месяцу), пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде. При этом расходы признаются на последний день месяца отчетного (налогового) периода, к которому такие расходы относятся.

10.1.8.5. Нормируемые расходы. Расходы, в отношении которых в соответствии со статьями 255 и 264 НК РФ установлены ограничения в части размера, учитываемого при определении налоговой базы, учитываются в бухгалтерском учете обособленно. Суммы расходов, не принимаемые для целей налогообложения (за исключением расходов на оплату суточных и расходов на нотариальные услуги), рассчитываются в регистре сведений «Расчет нормирования расходов» и учитываются (переносятся) на отдельных аналитиках бухгалтерского учета. Расходы на оплату суточных и расходы на нотариальные услуги в части, превышающей соответствующие нормативы, учитываются (отражаются) на отдельных аналитиках бухгалтерского учета непосредственно на этапе принятия к учету соответствующих расходов. Указанные суммы не учитываются при расчете налога на прибыль. Контроль за размером расходов осуществляется в отношении следующих видов расходов:

- Расходы на негосударственное пенсионное обеспечение сотрудников;
- Расходы на добровольное медицинское страхование работников;
- Отдельные виды расходов на рекламу;
- Представительские расходы;
- Расходы на оплату суточных (размер суточных определяется в соответствии с внутренними локальными актами Общества);
- Расходы на нотариальные услуги.
- Резерв по сомнительным долгам.

10.1.9. Внереализационные расходы:

10.1.9.1. Расходы по процентам.

Расходы по процентам учитываются в целях налогообложения прибыли в порядке, указанном в разделе «Учет кредитов и займов» настоящей Учетной политики.

10.1.9.2. Расходы в виде скидок (премий). Расходы на скидки (премии), предоставляемые (выплачиваемые) покупателям вследствие выполнения последними определенных условий договоров (без уменьшения/пересчета цены услуг), признаются в качестве внереализационных расходов на дату предоставления (выплаты) таких скидок (премий), которая подлежит определению в порядке, установленном статьей 272 НК РФ.

10.1.9.3. Расходы в виде отрицательной курсовой разницы, возникающей от переоценки требований (обязательств), выраженных в иностранной валюте. Выданные (полученные) авансы, выраженные в иностранной валюте, не подлежат переоценке.

10.1.9.4. Расходы в виде убытков прошлых лет, выявленных в отчетном году, не подлежащих отражению согласно правилам бухгалтерского учета в качестве внереализационных расходов, аккумулируются в Регистре «Внереализационные расходы».

10.1.9.5. Убытки в виде сумм безнадежных долгов, возникших вне связи с реализацией товаров, выполнением работ или оказанием услуг, полученные в отчетном (налоговом) периоде, учитываются непосредственно в составе внереализационных расходов при расчете налоговой базы по налогу на прибыль за соответствующий отчетный (налоговый) период и не влияют на величину резерва по сомнительным долгам, формируемого в соответствии с разделом 12.1 настоящей Учетной политики.

10.1.9.6. Расходы в виде признанных должником или подлежащих уплате должником на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных или долговых обязательств, а также расходы на возмещение причиненного ущерба.

Датой признания расходов в виде штрафа, пени, неустойки у налогоплательщика, определяющего доходы и расходы методом начисления, является дата признания штрафа организацией (пп. 8 п. 7 ст. 272 НК РФ).

Согласно статьи 252 НК РФ для признания штрафов, пеней, неустоек в составе внереализационных расходов должно быть документальное подтверждение о факте нарушения договорных обязательств должником.

10.2. Налог на добавленную стоимость

10.2.1. При передаче товаров (выполнении работ, оказании услуг) для собственных нужд, расходы на которые не принимаются к вычету (в том числе через амортизационные отчисления) при исчислении налога на прибыль организаций, стоимость таких товаров (работ, услуг) включается в состав налоговой базы по НДС в размере, определяемом как стоимость соответствующих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен реализации идентичных (а при их отсутствии – однородных) товаров (аналогичных работ, услуг), действовавших в предыдущем налоговом периоде, а при их отсутствии – исходя из рыночных цен с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

10.2.2. При выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления в состав налоговой базы включается стоимость указанных работ, исчисленная исходя из всех фактических расходов на их выполнение. При этом при применении данного пункта необходимо учесть, что если

строительные работы осуществляются подрядной организацией на основе заключенных договоров/контрактов, и, соответственно, созданное имущество подлежит приемке от подрядной организации и (или) подлежат приемке отдельные этапы выполненных работ, то расходы, осуществленные по таким объектам, не образуют объект налогообложения по НДС в смысле, установленном пунктом 3 статьи 146 НК РФ.

10.2.3. При приобретении товаров, работ, услуг у иностранных лиц, не состоящих на учете в российских налоговых органах в качестве налогоплательщиков, в случае, когда такие товары, работы, услуги подлежат налогообложению НДС в Российской Федерации, налоговая база определяется как полная стоимость таких услуг. НДС, подлежащий удержанию из доходов иностранного лица, рассчитывается по ставке 20/120 (или 10/110 в отношении товаров, указанных в п. 2 ст. 164 НК РФ) от стоимости соответствующих товаров, работ, услуг по договору. В случае указания в договоре цены без учета российских налогов и отдельно – НДС по российскому законодательству, налог подлежит удержанию из полной суммы договора, равной сумме величин цены без российского НДС и российского НДС, т.е. расчет НДС производится по ставке 20/120 от суммы по договору (или 10/110 в отношении товаров, указанных в п. 2 ст. 164 НК РФ). В случае указания в договоре цены без отдельно выделенной суммы НДС, налог рассчитывается, как сумма по договору умноженная на ставку НДС согласно НК РФ.

10.2.4. При исполнении обязанностей налогового агента в порядке статьи 161 НК РФ сумма налога, подлежащая перечислению в бюджет, исчисляется и удерживается с доходов лиц, поименованных в статье 161 НК РФ, в момент перечисления этим лицам денежных средств за приобретаемые товары, работы, услуги, а также в рамках исполнения обязанностей участвующего в расчетах комиссионера (агента) независимо от того, является ли такое перечисление оплатой, предоплатой (авансом, задатком), либо суммами, подлежащими перечислению в качестве участвующего в расчетах комиссионера (агента). В указанных случаях сумма НДС, подлежащая перечислению в бюджет, пересчитывается в рубли по курсу, установленному ЦБ РФ на дату перечисления доходов лицам, поименованным в статье 161 НК РФ, из которых осуществляется удержание соответствующего НДС вне зависимости от того, является ли такое перечисление оплатой, предоплатой (авансом, задатком), либо суммами, подлежащими перечислению в качестве участвующего в расчетах комиссионера (агента).

При применении данного подпункта следует иметь в виду следующее: налог, уплаченный в соответствии с данным подпунктом, подлежит принятию к вычету (за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4 - 5 ст. 161 НК РФ) в том налоговом периоде, в котором выполняются все условия, необходимые для принятия уплаченного налога к вычету, установленные НК РФ, а именно: существует документальное подтверждение, что налог был уплачен и товары (работы, услуги), имущественные права были приняты к учету. Указанный НДС подлежит принятию к вычету в размере фактически уплаченного НДС, приходящегося на стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав, принятых к учету.

В случаях, когда в соответствии с п.п. 2 и 3 ст. 161 НК РФ Общество признается налоговым агентом, при приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав Общество формирует соответствующие счета-фактуры с заполнением всех необходимых реквизитов, предусмотренных п.п. 5 (5.1) и 6 ст. 169 НК РФ, в течение 5 дней со дня такого приобретения (перечисления оплаты/частичной оплаты в счет будущих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав).

10.2.5. В случаях изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону уменьшения вследствие уменьшения цены (тарифа) и (или) количества (объема) приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав, суммы НДС, предъявленные продавцами таких товаров (работ, услуг), имущественных прав, подлежат восстановлению в части, определяемой как разница между суммами НДС, исчисленными исходя из стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав до и после такого уменьшения. Восстановление производится в налоговом периоде, на который приходится наиболее ранняя из следующих дат:

- дата получения первичных документов на изменение в сторону уменьшения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), полученных имущественных прав;

- дата получения корректировочного счета-фактуры, выставленного продавцом при изменении стоимости в сторону уменьшения.

10.2.6. В случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону увеличения вследствие увеличения цен (тарифов) и (или) увеличения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав вычету подлежит разница между суммами НДС, исчисленными исходя из стоимости таких товаров (работ, услуг), имущественных прав до и после такого увеличения. Вычеты, указанные в настоящем пункте, применяются на основании корректировочных счетов-фактур при наличии договора, соглашения, иного первичного документа, подтверждающего согласие Общества на указанное в настоящем пункте изменение стоимости. Права и обязанности перед бюджетом, зафиксированные в корректировочном счете-фактуре, относятся к налоговому периоду, в котором он [корректировочный счет-фактура] был выставлен.

10.2.7. При приобретении товаров (работ, услуг) за наличный расчет в организациях розничной торговли, когда в соответствующих документах (накладных, актах, квитанциях и т.п.) сумма НДС выделена отдельной строкой и от поставщика не получен соответствующий счет-фактура, выделенная поставщиком сумма НДС отражается на счете 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» и к вычету не принимается до момента получения соответствующего счета-фактуры. В этом случае при неполучении или невозможности получить от поставщика товаров (работ, услуг) счета-фактуры сумма НДС подлежит списанию на счет 91 «Прочие доходы и расходы» путем формирования документа в Системе 1С: Управление холдингом «Списание НДС». Решение о списании НДС на счет 91 «Прочие доходы и расходы» принимается по результатам инвентаризации сумм, учтенных по счету 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

Данный порядок не подлежит применению в отношении сумм НДС, уплаченных по расходам на командировки (расходам по проезду к месту служебной командировки и обратно, включая расходы на пользование в поездах постельными принадлежностями, а также расходам на наем жилого помещения) и представительским расходам, учитываемым в целях налогообложения прибыли. Указанные суммы НДС при отсутствии соответствующих счетов–фактур подлежат вычету на основании документов, подтверждающих уплату таких сумм налога, в том числе и в случаях, если в соответствующих документах, содержащих указание на наличие НДС в составе приведенных в них сумм, такой НДС отдельно не выделен.

10.2.8. В случае использования товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, как в деятельности, облагаемой налогом, так и в деятельности, не облагаемой налогом, предъявленные суммы НДС принимаются к вычету либо учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются в отношении операций,

подлежащих налогообложению (не подлежащих налогообложению), с учетом положений п. 10.2.9 настоящей Учетной политики. Пропорция определяется в порядке, установленном п. 1.6.4 настоящей Учетной политики. Указанная пропорция рассчитывается один раз по итогам налогового периода, в котором, согласно законодательству, применяется налоговый вычет. Сумма налога, принятого к вычету (включенного в стоимость имущества), при изменении в следующих налоговых периодах указанной пропорции не корректируется.

10.2.9. Суммы НДС, предъявленные в налоговом периоде поставщиками товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, используемых для осуществления как облагаемых НДС, так и необлагаемых (освобождаемых от налогообложения) операций (за исключением НДС по активам, приобретенным для осуществления не облагаемой НДС деятельности), подлежат вычету в полном объеме при условии, что в данном налоговом периоде доля расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению НДС, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав не превышает 5 процентов. В налоговых периодах, в которых указанная доля составляет более 5 процентов, суммы НДС, предъявленные в соответствующих налоговых периодах, подлежат принятию к вычету / включению в стоимость таких товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав в части, определяемой в соответствии с п. 10.2.8 настоящей Учетной политики.

10.2.10. Налог по приобретенным товарам (работам, услугам), использованным для осуществления гарантийного ремонта и гарантийного обслуживания без взимания дополнительной платы с покупателей, к вычету не принимается и включается в стоимость соответствующих услуг, оказанных по гарантии. При этом в случае предъявления сервисными центрами сумм НДС в составе расходов, понесенных ими при исполнении гарантийных обязательств, налог вычету не подлежит и включается в расходы по гарантийному ремонту и обслуживанию.

10.2.11. Вычеты сумм налога, исчисленного по строительно-монтажным работам, выполненным собственными силами (хозяйственный способ) за соответствующий налоговый период, производятся на момент определения налоговой базы, установленный п. 10 ст. 167 НК РФ, то есть на последнее число соответствующего налогового периода.

10.2.12. Вычетам подлежат суммы НДС, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, приходящиеся на перечисленные суммы оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок таких товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи таких имущественных прав. Указанные вычеты производятся на основании счетов-фактур, выставленных продавцами при получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, документов, подтверждающих фактическое перечисление сумм таких сумм оплаты / частичной оплаты при наличии договора, предусматривающего перечисление указанных сумм.

10.2.13. Суммы налога, принятые к вычету по товарам (работам, услугам), в том числе по основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, а также принятые к вычету суммы налога, предъявленные Обществу при проведении подрядчиками капитального строительства объектов недвижимости (основных средств), при приобретении недвижимого имущества, начисленные Обществом при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления, подлежат восстановлению в случаях, предусмотренных статьей 170 НК РФ, а также пунктом 6 статьи 171 НК РФ.

10.2.14. Восстановление сумм налога, если иное не предусмотрено иными положениями раздела 10.2 настоящей Учетной политики, производится в том налоговом периоде, в котором товары (работы, услуги), в том числе основные средства и нематериальные активы, и имущественные права были переданы или начинают использоваться для осуществления операций, указанных в пункте 2 статьи 170 НК РФ с учетом положений п. 10.2.15 настоящей Учетной политики.

10.2.15. Суммы налога, принятые к вычету в отношении приобретенных или построенных объектов основных средств (за исключением основных средств, которые полностью самортизированы или с момента ввода которых в эксплуатацию прошло не менее 15 лет), являющихся недвижимым имуществом, подлежат восстановлению в порядке, установленном ст. 171.1 НК РФ с учетом особенностей, указанных в настоящем пункте. Данный порядок восстановления применяется к суммам НДС, предъявленным Обществом (либо уплаченным или исчисленным) и принятым к вычету при осуществлении следующих операций:

а) при проведении подрядчиками капитального строительства объектов недвижимости, учитываемых как объекты основных средств;

б) при приобретении недвижимого имущества;

в) при приобретении товаров (работ, услуг) для выполнения строительно-монтажных работ;

г) при выполнении налогоплательщиком строительно-монтажных работ для собственного потребления.

При этом под операциями, приведенными в пп. в) и г) настоящего пункта понимаются операции, осуществляемые в процессе создания и (или) модернизации основных средств, являющихся недвижимым имуществом.

Расчет доли, подлежащей применению в целях восстановления сумм НДС в соответствии со ст. 171.1 НК РФ, осуществляется в порядке, приведенном в п. 1.6.4 настоящей Учетной политики с применением показателей, сформированных за соответствующий календарный год. При этом сумма налога, подлежащая восстановлению, не включается в стоимость соответствующего имущества, а учитывается в составе прочих расходов в соответствии со статьей 264 НК РФ.

10.2.16. Суммы налога, принятые к вычету на основании п. 12 ст. 171 НК РФ в связи с перечислением сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, подлежат восстановлению в следующем порядке:

Восстановление производится в размере, ранее принятом к вычету, в том налоговом периоде, в котором выполнены все необходимые условия для принятия к вычету сумм НДС, предъявленных в адрес Общества в связи с приобретением соответствующих товаров (работ, услуг), имущественных прав, либо в налоговом периоде, в котором произошло изменение условий либо расторжение соответствующего договора и возврат соответствующих сумм оплаты, частичной оплаты.

11. УЧЕТ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

11.1. Особенности налогового учета операций с ценными бумагами

11.1.1. При реализации или ином выбытии ценных бумаг применяется метод списания на расходы стоимости выбывших ценных бумаг по стоимости первых по времени приобретений (метод ФИФО).

11.1.2. При реализации или ином выбытии ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, в рамках сделок признаваемых контролируемыми согласно разделу V.1 НК, их стоимость определяется с учетом положений п.п. 9-14 ст. 280 НК.

11.1.3. При реализации или ином выбытии ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке, в рамках сделок признаваемых контролируемыми согласно разделу V.1 НК РФ, их стоимость определяется с учетом положений пп. 16, 18, 19 ст. 280 НК РФ. При этом в качестве расчетной цены ценной бумаги:

1) при совершении сделки с ценными бумагами общества, чистые активы которого на последнюю отчетную дату, предшествующую сделке, превышают 1 млн.руб., принимается оценочная стоимость ценной бумаги на основании заключения (отчета) оценщика, составленного на основании последней актуальной версии бухгалтерской отчетности общества.

2) при совершении сделки с ценными бумагами общества, чистые активы которого на последнюю отчетную дату, предшествующую сделке, не превышают 1 млн.руб., принимается исходя из стоимости чистых активов общества, с ценными бумагами которого совершается сделка, рассчитанной на основании последней доступной бухгалтерской отчетности общества.

Для определения стоимости чистых активов используется Приказ Минфина России от 28.08.2014 №84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

Расчетная цена необращающихся ценных бумаг определяется на дату договора, устанавливающего все существенные условия передачи ценной бумаги.

11.1.4. Для целей формирования данных о стоимости ценной бумаги в налоговом учете принимаются следующие способы корректировки цены приобретения ценной бумаги:

1) Максимальная цена сделки на ОРЦБ в случае приобретения ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ, по цене выше максимальной цены сделок на соответствующую дату, определяемую в порядке пп.1 п.11 ст. 280 НК РФ и пп.1 п.12 ст. 280 НК РФ.

В случае допуска ценной бумаги к обращению на нескольких биржах, в качестве максимальной цены выбирается максимальная из цен, зарегистрированных на всех биржах, и на которых зарегистрировано более одной сделки с этой ценной бумагой.

2) Максимальная цена, определенная исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен (расчетная цена, увеличенная на 20 %) в случае приобретения ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ, по цене выше максимальной цены, определенной исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен (20 %).

11.1.5. Для целей признания дохода от реализации ценной бумаги в налоговом учете принимаются следующие способы корректировки цены реализации ценной бумаги:

1) В случае реализации ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ, по цене ниже минимальной цены сделок на ОРЦБ на соответствующую дату, определяемую в порядке пп.1 п.11 ст. 280 НК РФ и пп.1 п.12 ст. 280 НК РФ, при определении финансового результата, учитываемого для целей налогообложения, принимается минимальная цена сделки на ОРЦБ.

В случае допуска ценной бумаги к обращению на нескольких биржах, в качестве минимальной цены выбирается минимальная из цен, зарегистрированных в соответствующую дату на всех биржах, на которых зарегистрировано более одной сделки с этой ценной бумагой.

2) В случае реализации ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ, по цене ниже минимальной цены, определенной исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен (20 %), при определении финансового результата для целей налогообложения принимается минимальная цена, определенная исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен (расчетная цена, уменьшенная на 20 %).

11.1.6. В отношении каждой сделки купли-продажи ценных бумаг подразделением Общества, ответственным за осуществление данной сделки, составляется справка, в которой в обязательном порядке указывается метод, примененный при определении расчетной цены ценной бумаги, а также приводится расчет указанной величины. Значение расчетной цены ценной бумаги, отраженное в данной справке, используется при определении финансового результата по операциям с ценными бумагами в целях налогообложения прибыли.

11.1.7. Налоговая база по операциям с необращающимися ценными бумагами определяется совокупно в порядке, установленном ст. 304 НК РФ, и отдельно от общей налоговой базы.

12. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ РЕЗЕРВОВ

12.1. Резерв по сомнительным долгам

12.1.1. Общество создает резерв по сомнительным долгам в соответствии с положениями статьи 266 НК РФ. Учет резервов по сомнительным долгам производится в регистре сведений «Расчет резервов по сомнительным долгам».

12.1.2. При формировании резерва по сомнительным долгам учитывается любая задолженность, связанная с реализацией товаров, работ и услуг, в случае, если такая задолженность признается сомнительной в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

12.1.3. Безнадежным признается долг, по которому истек установленный срок исковой давности, или в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа, вступившего в законную силу, или ликвидации организации.

12.1.4. Резерв по сомнительным долгам определяется на конец каждого отчетного (налогового) периода. В целях создания резерва ежеквартально производится инвентаризация дебиторской задолженности по состоянию на последнее число месяца текущего квартала, результаты которой оформляются актом инвентаризации, содержащим разбивку дебиторской задолженности по срокам. Акт инвентаризации дебиторской задолженности оформляется по унифицированной форме, утвержденной Постановлением Госкомстата РФ.

При этом инвентаризация дебиторской задолженности производится, исходя из условий договоров на реализацию товаров/работ/услуг.

12.1.5. Инвентаризация дебиторской задолженности и формирование резерва по сомнительным долгам производится в отношении дебиторской задолженности за реализованные товары/работы/услуги, включая НДС, учтенный в составе такой дебиторской задолженности.

12.1.6. Величина дебиторской задолженности Российских дочерних компаний Общества, числящаяся в учете по состоянию на последнюю дату отчетного (налогового) периода по налогу на прибыль, равная величине кредиторской задолженности Общества перед соответствующими дочерними компаниями, числящейся в учете по состоянию на последнюю дату такого отчетного (налогового) периода, не учитывается при определении величины расходов на формирование резерва по сомнительным долгам в целях налогообложения прибыли.

12.1.7. Сумма расходов на формирование резерва определяется заново по состоянию на последнее число соответствующего отчетного (налогового) периода. При этом остаток сформированного резерва, не использованный на покрытие убытков от списания безнадежных долгов в отчетном (налоговом) периоде, переносится на следующий отчетный (налоговый) период в соответствии с пунктом 5 статьи 266 НК РФ.

12.1.8. Суммы безнадежных долгов[4], за исключением указанных в п. 10.1.9.5 настоящей Учетной политики, списываются в налоговом учете за счет средств сформированного резерва. В случае если сумма сформированного резерва меньше суммы безнадежных долгов, подлежащих списанию, разница (убыток) включается в состав внереализационных расходов.

Безнадежная задолженность списывается на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и документального подтверждения безнадежности задолженности, подлежащей списанию, а также приказа (распоряжения) руководителя Общества, либо лица, имеющего соответствующие полномочия. Величина безнадежной задолженности к списанию определяется по итогам инвентаризаций исходя из величины безнадежной задолженности, принятой к списанию в бухгалтерском учете.

12.1.9. Предельная величина резерва определяется по состоянию на последнее число каждого месяца отчетного (налогового) периода и рассчитывается как 10% от доходов от реализации, определяемых по данным налогового учета нарастающим итогом за период с начала года до окончания соответствующего месяца отчетного (налогового) периода или как 10% от доходов прошлого налогового периода.

12.1.10. Датой осуществления расходов на формирование резерва по сомнительным долгам признается последний день месяца отчетного (налогового) периода, в котором производится формирование резерва или корректировка остатка резерва, перенесенного с предыдущего отчетного (налогового) периода.

- Положительная разница между суммой вновь создаваемого резерва и остатком резерва предыдущего отчетного (налогового) периода формирует внереализационные расходы отчетного (налогового) периода, за который создан резерв;

---

[4] Дебиторская задолженность, в отношении которой судебным приставом-исполнителем вынесено постановление об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа с указанием соответствующей причины невозможности взыскания, также признается безнадежным долгом, подлежащим списанию в качестве внереализационного расхода.

- Отрицательная разница между суммой вновь создаваемого резерва и остатком резерва предыдущего отчетного (налогового) периода формирует внереализационные доходы отчетного (налогового) периода, за который создан резерв.

12.2. Прочие резервы

Общество не создает резервы на ремонт основных средств, на выплату ежегодного вознаграждения за выслугу лет, резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

13. УЧЕТ КРЕДИТОВ И ЗАЙМОВ

13.1. По долговым обязательствам любого вида, возникшим в результате сделок, не признаваемых контролируемыми в рамках раздела V.1 НК РФ, доходом (расходом) признаются проценты, исчисленные исходя из фактической ставки. По долговым обязательствам любого вида, возникшим в результате сделок, признаваемых в соответствии с НК РФ контролируемыми сделками, доходом (расходом) признается процент, исчисленный исходя из фактической ставки с учетом положений раздела V.1 НК РФ.

По долговому обязательству, оформленному в рублях, возникшему в результате сделки, признаваемой контролируемой:

- процентный доход признается исходя из фактической ставки, но не менее 75% ключевой ставки ЦБ РФ;

- процентный расход признается исходя из фактической ставки, но не более 125% ключевой ставки ЦБ РФ.

По долговым обязательствам, оформленным в иных валютах, возникшим в результате сделок, признаваемых контролируемыми, процентные доходы (расходы) признаются исходя из фактической ставки, но не менее (в отношении доходов) / не более (в отношении расходов) предельных значений процентных ставок, установленных ш. 1.2 ст. 269 НК РФ в отношении соответствующей валюты.

При этом в отношении долговых обязательств, по которым ставка является фиксированной и не изменяется в течение всего срока действия долгового обязательства, под ключевой ставкой ЦБ РФ (ставкой ЛИБОР, ставкой EURIBOR, ставкой SHIBOR) понимается соответствующая ставка, действовавшая на дату привлечения денежных средств или иного имущества в виде долгового обязательства.

В отношении прочих долговых обязательств под ключевой ставкой ЦБ РФ (ставкой ЛИБОР, ставкой EURIBOR, ставкой SHIBOR) понимается соответствующая ставка, действующая на дату признания доходов (расходов) в виде процентов в соответствии с главой 25 НК РФ.

В отношении интервалов предельных значений процентных ставок по долговым обязательствам в валюте принимается ставка ЛИБОР (ставка EURIBOR, ставка SHIBOR) на срок, в наибольшей степени соответствующий сроку такого долгового обязательства.

13.2. Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств, возникающих в связи с получением займов и кредитов, учитываются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой в отношении соответствующих видов расходов. Разницы по обязательствам, возникающим в связи с получением займов и кредитов, выраженных в условных денежных единицах по

установленному соглашением сторон курсу условных денежных единиц, не учитываются при определении предельной величины процентов, признаваемых расходом в соответствии с п. 13.1 настоящей Учетной политики, а учитываются в качестве курсовой разницы в составе внереализационных доходов/расходов в порядке, установленном п. 15.4 настоящей Учетной политики.

13.3. Расходы в виде процентов по долговым обязательствам, которые в соответствии с Учетной политикой для целей бухгалтерского учета подлежат включению в стоимость инвестиционного актива, для целей налогообложения прибыли учитываются в составе внереализационных расходов в порядке, установленном настоящим разделом.

13.4. Расходы в виде процентов по долговым обязательствам, возникающим в рамках договоров, срок действия которых приходится более чем на один отчетный период, признаются осуществленными и включаются в состав расходов на конец каждого месяца соответствующего отчетного периода, либо на дату прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) в случае прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) до истечения календарного месяца, на который приходится дата прекращения действия такого договора (погашения долгового обязательства), с учетом особенностей, установленных настоящим разделом 13. В случае, если договором займа или иным аналогичным договором (включая долговые обязательства, оформленные ценными бумагами) предусмотрено, что исполнение обязательства по такому договору зависит от стоимости (или иного значения) базового актива с начислением в период действия договора фиксированной процентной ставки, расходы, начисленные исходя из этой фиксированной ставки, признаются на последнее число каждого месяца соответствующего отчетного (налогового) периода, а расходы, фактически понесенные исходя из сложившейся стоимости (или иного значения) базового актива, признаются на дату исполнения обязательства по этому договору.

14. УЧЕТ НЕДОСТАЧ И ПОТЕРЬ ОТ ПОРЧИ ЦЕННОСТЕЙ

14.1. Учет недостач и потерь от порчи материальных и иных ценностей ведется с использованием данных, отражаемых в бухгалтерском учете на счете 94 «Недостачи и потери от порчи ценностей».

14.2. Стоимость имущества, подлежащая списанию в связи с недостачей вследствие кражи/хищения, учитывается в целях налогообложения прибыли в оценке, осуществленной по правилам бухгалтерского учета (за исключением имущества и имущественных прав, признаваемых амортизируемым имуществом в соответствии с настоящей Учетной политикой, стоимостью которых в указанных случаях признается остаточная стоимость соответствующего объекта амортизируемого имущества) в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится дата оформления уполномоченным органом государственной власти документа, подтверждающего факт отсутствия лиц, виновных в соответствующей недостаче. При отсутствии указанного документа стоимость имущества, подлежащая списанию в связи с недостачей вследствие кражи/хищения, не учитывается в качестве расходов в целях налогообложения прибыли.

14.3. В случае установления лица, виновного в недостаче/порче имущества, стоимость такого имущества в случае его списания учитывается в целях налогообложения в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания должником убытков (ущерба) либо дата вступления в законную силу решения суда. Суммы, причитающиеся к получению от лиц, виновных в недостаче/порче имущества, в качестве возмещения убытков (ущерба), подлежат признанию в качестве внереализационных доходов в порядке, установленном п. 9.1.4.2 настоящей Учетной политики.

14.4. В случаях выявления недостач и потерь материальных ценностей, возникших по прочим основаниям, стоимость имущества, подлежащего списанию, учитывается в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится дата списания соответствующего имущества.

14.5. В случаях, если в соответствии с Учетной политикой для целей бухгалтерского учета суммы определенных потерь от частичной порчи материальных ценностей подлежат отражению в качестве расходов, величина таких расходов не учитывается в целях налогообложения прибыли. При этом при последующем использовании таких частично испорченных материальных ценностей их стоимость учитывается в целях налогообложения прибыли без учета сумм определенных потерь в порядке, установленном соответствующими разделами настоящей Учетной политики.

14.6. Суммы НДС, предъявленные поставщиками имущества при его приобретении, принятые к вычету в соответствии с положениями настоящей Учетной политики, в случаях списания стоимости такого имущества в связи с выявлением предусмотренных настоящим разделом 14 недостач/потерь, восстановлению не подлежат.

15. УЧЕТ КУРСОВЫХ РАЗНИЦ

15.1. В целях налогообложения прибыли в качестве курсовой разницы признается разница, возникающая от переоценки имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований (обязательств), стоимость которых выражена в иностранной валюте, за исключением авансов, выданных (полученных) в том числе по валютным счетам в банках, проводимой в связи с изменением официального курса иностранной валюты к рублю РФ, установленного Центральным банком Российской Федерации.

15.2. Отрицательной курсовой разницей в целях налогообложения прибыли признается курсовая разница, возникающая при уценке имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований, стоимость которых выражена в иностранной валюте, или при дооценке обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

15.3. Положительной курсовой разницей в целях налогообложения прибыли признается курсовая разница, возникающая при дооценке имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований, стоимость которых выражена в иностранной валюте, или при уценке обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

15.4. Положительные / отрицательные курсовые разницы в целях налогообложения прибыли отражаются в составе внереализационных доходов / расходов (соответственно) на дату прекращения соответствующих требований (обязательств), стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также на последнее число каждого календарного месяца.

Положения настоящего пункта применяются в случае, если дооценка или уценка, указанные в п.п. 15.2 и 15.3 производится в связи с изменением официального курса иностранной валюты к рублю, установленного Центральным банком Российской Федерации, либо с изменением курса иностранной валюты (условных денежных единиц) к рублю, установленного законом или соглашением сторон, если выраженная в этой иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимость требований

(обязательств), подлежащих оплате в рублях, определяется по курсу, установленному законом или соглашением сторон соответственно.

15.5. Разницы, образующиеся при осуществлении операций купли-продажи иностранной валюты вследствие отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса Центрального банка Российской Федерации, установленного на дату перехода права собственности на реализуемую (приобретаемую) иностранную валюту, в целях налогообложения прибыли учитываются в качестве внереализационных доходов/расходов на дату перехода права собственности на реализуемую (приобретаемую) иностранную валюту.

16. РАСЧЕТ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ И УПЛАТА НАЛОГА

16.1. Налог на прибыль организаций

При расчете налоговой базы по налогу на прибыль Общество определяет прибыль как разницу между полученными в отчетном периоде доходами и осуществленными расходами.

При определении доли налогооблагаемой прибыли, приходящейся на обособленные подразделения, используются показатели расходов на оплату труда и среднегодовой остаточной стоимости основных средств, исчисленных по правилам Главы 25 НК РФ.

Если на территории одного субъекта расположены несколько обособленных подразделений и принято решение об уплате налога на прибыль на территории данного субъекта через одно обособленное подразделение (без распределения по всем обособленным подразделениям по данному субъекту), то об указанном решении Общество информирует налоговые органы, в которых состоят обособленные подразделения по данному субъекту, до 31 декабря года, предшествующего налоговому периоду.

В случае создания новых или ликвидации обособленных подразделений в течение текущего налогового периода Общество в течение 10 дней после окончания отчетного периода уведомляет налоговые органы на территории того субъекта РФ, в котором созданы новые или ликвидированы обособленные подразделения, о выборе того обособленного подразделения, через которое будет осуществляться уплата налога в бюджет этого субъекта РФ.

В случае осуществления предпринимательской деятельности, в отношении которой Общество производило уплату торгового сбора, оно уменьшает сумму налога на прибыль (авансового платежа), исчисленного по итогам налогового (отчетного) периода, подлежащую уплате в бюджет г. Москвы, на сумму торгового сбора, фактически уплаченного с начала налогового периода до даты уплаты налога (авансового платежа). При этом в случае непредставления в отношении объекта осуществления предпринимательской деятельности, по которому уплачен торговый сбор, уведомления о постановке на учет в качестве плательщика торгового сбора, сумма такого сбора не должна учитываться в уменьшение суммы налога на прибыль (авансового платежа).

16.2. Налог на добавленную стоимость

Подлежащая к уплате в бюджет сумма налога на добавленную стоимость не распределяется по филиалам и структурным подразделениям, а уплачивается Обществом централизовано по месту постановки на налоговый учет.

16.3. Налог на имущество

Исчисление и уплата налога на имущество осуществляется в соответствии с положениями Главы 30 НК РФ и принятыми в соответствии с ней законами субъектов Российской Федерации.

Налоговая база определяется как среднегодовая (средняя) стоимость имущества (за исключением имущества, в отношении которого налоговая база определяется в соответствии с положениями ст. 378.2 НК РФ), признаваемого объектом налогообложения, и учитывается по его остаточной стоимости. Под остаточной стоимостью для целей настоящего пункта понимается разница между первоначальной стоимостью объекта основного средства и суммой амортизации, начисленной по такому объекту, определенными по правилам бухгалтерского учета. При этом в случае, если остаточная стоимость имущества включает в себя денежную оценку предстоящих в будущем затрат, связанных с данным имуществом, остаточная стоимость указанного имущества для целей определения налоговой базы определяется без учета таких затрат. Результаты обеспечения, определенные по правилам бухгалтерского учета, не учитываются при определении налоговой базы.

В случае, если для отдельных объектов основных средств начисление амортизации не предусмотрено, стоимость таких объектов для целей определения налоговой базы определяется как разница между их первоначальной стоимостью и величиной износа, исчисляемой по установленным нормам амортизационных отчислений для целей бухгалтерского учета в конце каждого налогового (отчетного) периода.

Под объектом недвижимого имущества, в отношении которого отдельно исчисляется налоговая база и уплачивается налог на имущество организаций, необходимо понимать единый обособленный комплекс как совокупность объектов, установок, сооружений, оборудования и другого имущества, объединенных единым функциональным предназначением, конструктивно обособленный как единое целое. В указанный обособленный комплекс включается имущество, как указанное в технической документации (техническом паспорте) на объект недвижимого имущества, так и дополнительно установленное, смонтированное в ходе капитальных вложений, которое функционально связано со зданием (сооружением) так, что его перемещение без причинения несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Особенности определения налоговой базы и налоговые ставки в отношении имущества, по которому в соответствии со ст. 378.2 НК РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, указанная в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года налогового периода, устанавливаются законами субъектов РФ, на территории которых находится соответствующее недвижимое имущество, подлежащее налогообложению.

В случае, если объект недвижимого имущества образован в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего законодательству РФ действия с объектами недвижимого имущества, включенными в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, (Постановление № 911-ПП от 28.11.2017 г.) по состоянию на 1 января года налогового периода, указанный вновь образованный объект недвижимого имущества при условии соответствия его критериям, предусмотренным ст. 378.2 НК РФ, до включения его в перечень подлежит налогообложению по кадастровой стоимости, определенной на дату постановки такого объекта на государственный кадастровый учет.

Изменение кадастровой стоимости объектов налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в таком и предыдущих налоговых периодах, за исключением следующих случаев:

- если изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения произошло вследствие изменения качественных и (или) количественных характеристик этого объекта налогообложения, то такое изменение учитывается при определении налоговой базы со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости;

- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие исправления технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о величине кадастровой стоимости, а также в случае уменьшения кадастровой стоимости в связи с исправлением ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, пересмотром кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в случае недостоверности сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

В случае возникновения (прекращения) у Общества в течение налогового (отчетного) периода права собственности на объекты недвижимого имущества, указанные в ст. 378.2 НК РФ, исчисление суммы налога (сумм авансовых платежей по налогу) в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляется с учетом коэффициента, определяемого как отношение количества полных месяцев, в течение которых данные объекты недвижимого имущества находились в собственности Общества, к количеству месяцев в налоговом (отчетном) периоде.

Налоговая база определяется отдельно в отношении имущества, подлежащего налогообложению по местонахождению Общества (головного офиса), и в отношении имущества каждого филиала и структурного подразделения, имеющего отдельный баланс, а также в отношении каждого объекта недвижимого имущества, находящегося вне места нахождения Общества, филиалов, структурных подразделений, включая имущество за пределами РФ.

При определении суммы налога, подлежащей уплате в бюджет, используются ставки налога, установленные соответствующим законом субъекта РФ. В случае если такой закон не принят, используется максимальная ставка, установленная НК РФ.

Исчисление налога на имущество, а также формирование налоговых деклараций по имуществу (в том числе недвижимому имуществу), находящемуся на балансе филиалов и структурных подразделений Общества, производится ЕЦО. Уплата налога и представление налоговых деклараций осуществляется ЕЦО в региональные налоговые органы с учетом требований, предъявляемых к процедуре сдачи налоговой отчетности.

В случае если законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрено зачисление налога на имущество организаций в региональный бюджет без направления по нормативам суммы налога в бюджеты муниципальных образований, одна декларация может заполняться в отношении

суммы налога, подлежащей уплате в бюджет субъекта Российской Федерации, по согласованию с налоговым органом по данному субъекту Российской Федерации.

При определении налоговых обязательств по налогу на имущество учитываются налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками, предусмотренные законами субъектов РФ. Движимое имущество освобождается от налогообложения налогом на имущество.

Под движимым имуществом в целях указанного освобождения от налогообложения понимается имущество, не признаваемое недвижимым имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

16.4. Земельный налог

Исчисление земельного налога, а также формирование налоговых деклараций по всем земельным участкам, находящимся в пользовании Общества, производится ЕЦО. Уплата налога и представление налоговых деклараций осуществляется ЕЦО в региональные налоговые органы с учетом требований, предъявляемых к процедуре сдачи налоговых деклараций.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, указанная в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого земельного участка на государственный кадастровый учет.

Изменение кадастровой стоимости земельного участка в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в таком и предыдущих налоговых периодах, за исключением следующих случаев:

- если изменение кадастровой стоимости земельного участка произошло вследствие изменения качественных и (или) количественных характеристик земельного участка, то такое изменение учитывается при определении налоговой базы со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости.

- в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка вследствие исправления технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о величине кадастровой стоимости, а также в случае уменьшения кадастровой стоимости в связи с исправлением ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, пересмотром кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в случае недостоверности сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, сведения об измененной кадастровой стоимости, внесённые в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

- в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр

недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

В случае возникновения (прекращения) у Общества в течение налогового (отчетного) периода права собственности (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) на земельный участок (его долю) исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении данного земельного участка производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых этот земельный участок находился в собственности (постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении) Общества, к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде.

Если возникновение права собственности (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) на земельный участок (его долю) произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно или прекращение указанного права произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц возникновения (прекращения) указанного права.

Если возникновение права собственности (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) на земельный участок (его долю) произошло после 15-го числа соответствующего месяца или прекращение указанного права произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, месяц возникновения (прекращения) указанного права не учитывается при определении коэффициента, указанного в настоящем пункте.

16.5. Транспортный налог

Исчисление транспортного налога, а также формирование налоговых деклараций в отношении транспортных средств, состоящих/поставленных на учет в соответствии с законодательством РФ, производится ЕЦО. Уплата налога и представление налоговых деклараций осуществляется ЕЦО в региональные налоговые органы по месту постановки на учет транспортных средств в соответствии с главой 28 НК РФ. В случае уплаты квартальных авансовых платежей в региональные бюджеты производится начисление налога по соответствующему подразделению в соответствующем квартале.

16.6. Налог на доходы физических лиц

Налог на доходы физических лиц, подлежащий удержанию Обществом в рамках исполнения обязанностей налогового агента, исчисляется, удерживается и перечисляется в федеральный бюджет ЕЦО.

Сведения о доходах и сумме налога на доходы физических лиц (включая сообщения о невозможности удержания налога налоговым агентом) за все обособленные структурные подразделения Общества, в разрезе КПП и ОКТМО, включая обособленные структурные подразделения с удаленным местом выполнения трудовой функции отдельными работниками, предоставляются ЕЦО по месту учета структурных подразделений в налоговых органах.

В целях исполнения обязанностей налогового агента по налогу на доходы физических лиц, установленных п. 1 ст. 230 НК РФ, Общество организует учет доходов, полученных физическими лицами (за исключением доходов в виде дивидендов, получаемых физическими лицами – участниками и (или) акционерами Общества) в результате отношений с Обществом, посредством использования

учетных систем 1С: ЗУП и прочих, в которых ведутся и формируются регистры налогового учета по налогу на доходы физических лиц в электронном виде и по мере необходимости распечатываются на бумажных носителях.

Регистры налогового учета по налогу на доходы физических лиц в части доходов в виде дивидендов, полученных физическими лицами - акционерами (участниками) Общества, формируются на основании данных, представляемых специализированной организацией – Регистратором (в рамках заключенного договора), а также с использованием информации, касающейся уплаты налога в бюджет.

Учет доходов, выплаченных физическим лицам, в отношении которых организация выступает налоговым агентом, предоставленных налоговых вычетов, а также сумм исчисленного и удержанного с них НДФЛ ведется в налоговом регистре, форма которого приведена в Приложении № 4 к Учетной политике..

17. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК

17.1. При обнаружении в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы по налогу на прибыль, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, подлежит применению следующий порядок перерасчета налоговой базы:

а) если результатом таких ошибок стало занижение налоговой базы и суммы налога в прошлых налоговых (отчетных) периодах, то перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения);

б) если такие ошибки (искажения) привели к излишней уплате налога за прошлые налоговые (отчетные) периоды, то перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за налоговый (отчетный) период, в котором выявлены ошибки (искажения). В случае, если за прошлый налоговый (отчетный) период Общество получило убыток по результатам хозяйственной деятельности, необходимо подать уточненную декларацию по налогу на прибыль за период, в котором был получен убыток.

Методологические принципы практического применения данной нормы в части налога на прибыль реализуются на основе обеспечения аналитического учета обнаруженных в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в разрезе доходов и расходов по отдельным налоговым периодам (годам).

Если сальдо выявленных ошибок (искажений) на конец налогового периода, в котором выявлены данные ошибки (искажения) по отдельным налоговым периодам, к которым относятся выявленные ошибки (искажения), привели к недоплате налога в налоговых периодах, к которым относятся данные ошибки (искажения), то такие ошибки (искажения) не учитываются в текущем налоговом периоде, а подлежат корректировке налоговые обязательства компании за периоды, к которым относятся данные ошибки (искажения).

Если сальдо выявленных ошибок (искажений) на конец налогового периода, в котором выявлены данные ошибки (искажения) по отдельным налоговым периодам, к которым относятся выявленные ошибки (искажения), привели к переплате налога в налоговых периодах, к которым

относятся данные ошибки (искажения), то такие ошибки (искажения) учитываются в текущем налоговом периоде.

В целях настоящего пункта Общество не учитывает ошибки (искажения), приведшие к излишней уплате налога за налоговые периоды, являющиеся более ранними по времени нежели три истекших налоговых периода, предшествующих налоговому периоду, в котором были выявлены указанные ошибки (искажения).

17.2. При обнаружении в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость и / или налогу на имущество организаций, относящихся к прошлым налоговым периодам, перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения).

17.3. В целях налогообложения налогом на имущество организаций объекты, принятые к бухгалтерскому учету в текущем отчетном (налоговом) периоде в качестве основных средств, фактический период ввода в эксплуатацию которых по правилам бухгалтерского учета относится к предыдущим отчетным (налоговым) периодам, пересмотр налоговой базы и формирование уточненных налоговых деклараций по налогу на имущество осуществляется за периоды, начиная с периода, в котором такие объекты были фактически введены в эксплуатацию, на основании данных, отраженных в бухгалтерской справке (дата фактического ввода в эксплуатацию, первоначальная стоимость ОС, величина начисленной амортизации).

18. ПЕРВИЧНЫЕ УЧЕТНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРАВИЛА ДОКУМЕНТООБОРОТА

18.1. Налог на прибыль организаций

В целях настоящей Учетной политики под первичными учетными документами понимаются первичные учетные документы, оформленные в соответствии с порядком, установленным Учетной политикой для целей бухгалтерского учета.

18.2. Налог на добавленную стоимость

18.2.1. Книга продаж и книга покупок, в том числе дополнительные листы к ним составляются в электронном виде. Книга продаж и книга покупок, в том числе дополнительные листы к ним, составленные в электронном виде, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица при их передаче в налоговый орган в случаях, предусмотренных НК РФ.

18.2.2. Общество ведет Журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур в случаях, установленных п. 3.1 ст. 169 НК РФ, в электронном виде в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством РФ. Журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур, составленные в электронном виде, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица при их передаче в налоговый орган в случаях, предусмотренных НК РФ.

18.2.3. В книге продаж регистрируются выписанные и (или) выставленные счета-фактуры (в том числе корректировочные) во всех случаях, когда возникает обязанность по исчислению НДС. При осуществлении операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) в соответствии со статьей 149 НК РФ, а также операций по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав лицам, не являющимся налогоплательщиками НДС, и налогоплательщикам, освобожденным от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой

налога, по письменному согласию с соответствующими покупателями/заказчиками, счета-фактуры не составляются.

18.2.4. При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) после окончания налогового периода, в котором такой счет-фактура был зарегистрирован в книге продаж, оформляется дополнительный лист книги продаж за налоговый период, в котором был зарегистрирован этот счет-фактура. При заполнении дополнительного листа книги продаж производится запись по счету-фактуре до внесения в него исправлений, подлежащая аннулированию, и в следующей строке осуществляется регистрация счета-фактуры с внесенными в него исправлениями. При этом налоговый период, за который должен быть осуществлен перерасчет налоговой базы в связи с обнаружением обозначенных в настоящем пункте ошибок, определяется с учетом положений п. 9.2.6 настоящей Учетной политики. При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) до окончания налогового периода, в котором такой счет-фактура был зарегистрирован в книге продаж, аннулирование записей по ошибочному счету-фактуре осуществляется посредством отражения показателей ошибочного счета-фактуры в книге продаж с отрицательным значением с одновременным (следующей строкой) включением в книгу продаж счета-фактуры с внесенными в него исправлениями.

18.2.5. При обнаружении в текущем налоговом периоде факта отсутствия регистрации счетов-фактур (в том числе корректировочных) в книге продаж за истекший налоговый период, в котором данные счета-фактуры должны были быть зарегистрированы в книге продаж в соответствии с Правилами, установленными Правительством РФ, такие счета-фактуры регистрируются в дополнительном листе книги продаж указанного налогового периода.

18.2.6. Полученный от поставщика счет-фактура (в том числе корректировочный), составленный с нарушениями требований НК РФ, и (или) содержащий ошибки, не позволяющие идентифицировать продавца, покупателя товаров (работ, услуг), имущественных прав, наименование товаров (работ, услуг), имущественных прав, их стоимость, а также налоговую ставку и сумму налога, предъявленную покупателю, в книге покупок и Журнале учета полученных счетов-фактур не регистрируется.

18.2.7. При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) поставщика, который уже был зарегистрирован в книге покупок за истекший налоговый период, оформляется дополнительный лист книги покупок за соответствующий налоговый период, в котором был зарегистрирован этот счет-фактура, что подтверждает его аннулирование. Исправленный счет-фактура (исправленный корректировочный счет-фактура) регистрируется в дополнительном листе книги покупок за налоговый период, в котором был зарегистрирован счет-фактура (корректировочный счет-фактура) до внесения в него исправлений.

При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) поставщика, который уже был зарегистрирован в книге покупок за текущий налоговый период, аннулирование записей по таким счетам-фактурам и регистрация исправленных счетов-фактур (в том числе корректировочных) осуществляется в книге покупок за текущий налоговый период. При этом аннулирование записей счетов-фактур осуществляется посредством отражения соответствующих показателей с отрицательным значением.

При получении от продавца счета-фактуры (корректировочного счета-фактуры) в электронном виде с исправленными реквизитами до того, как был получен соответствующий счет-фактура (корректировочный счет-фактура) до внесения в него исправлений, такой исправленный счет-фактура

(исправленный корректировочный счет-фактура) регистрируется в книге покупок. При этом соответствующий счет-фактура (корректировочный счет-фактура) до внесения в него исправлений в книге покупок не регистрируется.

18.2.8. В случае, если счета-фактуры по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам поступают в налоговых периодах, следующих за периодом, в котором были приняты к учету эти товары (работы, услуги), указанные счета-фактуры регистрируются в книге покупок (в журнале учета полученных счетов-фактур - в случаях, когда Общество приобретает товары (работы, услуги) в интересах комитента/принципала, выступая в отношениях с продавцами от собственного имени) в том налоговом периоде, в котором фактически были получены соответствующие счета-фактуры. В случае, если корректировочные счета-фактуры, выставленные продавцами в связи с пересмотром в сторону увеличения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав, поступают в налоговых периодах, следующих за периодом, в котором был осуществлен указанный пересмотр (результаты указанного пересмотра приняты к учету), указанные корректировочные счета-фактуры регистрируются в книге покупок (в журнале учета полученных счетов-фактур - в случаях, когда Общество приобретает товары (работы, услуги) в интересах комитента/принципала, выступая в отношениях с продавцами от собственного имени) в том налоговом периоде, в котором фактически были получены соответствующие корректировочные счета-фактуры. При применении положений настоящего пункта необходимо учитывать, что Общество использует право, установленное п. 1.1 ст. 172 НК РФ в части принятия к вычету сумм НДС по счетам-фактурам, выставленным поставщиками в связи с приобретением товаров (работ, услуг), имущественных прав, полученным после завершения налогового периода, в котором эти товары (работы, услуги), имущественные права приняты на учет, но до установленного ст. 174 НК РФ срока представления налоговой декларации за указанный налоговый период.

Налоговые вычеты, предусмотренные п. 2 ст. 171 НК РФ, могут быть заявлены в налоговых периодах в пределах трех лет после принятия на учет приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав[5].

18.2.9. При выявлении в текущем налоговом периоде факта отсутствия регистрации в книге покупок счетов-фактур (в том числе корректировочных), полученных в истекших налоговых периодах, Общество осуществляет их регистрацию в книге покупок за налоговый период, в котором был установлен факт отсутствия регистрации таких счетов-фактур, с учетом особенностей, установленных п. 18.2.8 настоящей Учетной политики.

18.2.10. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав для осуществления операций, подлежащих налогообложению, счета-фактуры регистрируются в книге покупок с соответствующим применением вычета при условии принятия указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав к учету, при наличии счета-фактуры (либо иных документов в случаях, предусмотренных Главой 21 НК РФ) и первичных документов.

При перечислении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, счета-фактуры регистрируются в книге покупок при соблюдении условий, перечисленных в п. 10.2.12 настоящей Учетной политики.

---

[5] Указанное ограничение применяется в отношении сумм НДС, предъявленных поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав, принятых на учет начиная с 01.01.2015 года.

18.2.11. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав, в отношении которых у Общества имеется уверенность в том, что указанные товары (работы, услуги), имущественные права не будут использованы для осуществления операций, облагаемых НДС, полученные от поставщиков счета-фактуры по таким товарам (работам, услугам), имущественным правам в книгу покупок не вносятся.

18.2.12. В книге покупок подлежат регистрации только те счета-фактуры, которые относятся к товарам (работам, услугам), имущественным правам, приобретенным для использования в облагаемых налогом операциях. В случае, если по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам от поставщика был получен один (общий) счет-фактура, но при этом известно, что часть указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав не будет использована для облагаемых налогом операций, в книге покупок указывается стоимость только той части приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав, которая будет использована для осуществления облагаемых налогом операций (с учетом положений п.п. 10.2.9 и 18.2.11 настоящей Учетной политики).

18.2.13. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав, которые будут использованы как для облагаемых, так и для необлагаемых налогом (освобожденных от налогообложения) операций, счет-фактура поставщика регистрируется в книге покупок того налогового периода, в котором выполнены условия для применения налогового вычета. При этом графы книги покупок, отведенные для отражения стоимости покупок и предъявленного поставщиками налога, заполняются на основании данных Регистра «Анализа распределения НДС» (с учетом положений п. 10.2.6 настоящей Учетной политики).

18.2.14. В целях нумерации авансовых счетов-фактур, перед порядковым номером счета-фактуры используется префикс «А».

18.2.15. Учет выставленных счетов-фактур

18.2.15.1. Выставляемые счета-фактуры (в том числе корректировочные) подписываются Руководителем Общества и/или ответственным за составление отчетности Общества со стороны ЕЦО либо иными должностными лицами. Круг лиц, уполномоченных подписывать счета-фактуры (в том числе корректировочные), определяется приказом руководителя Общества. Лица, уполномоченные подписывать счета-фактуры (в том числе корректировочные), выставляемые филиалами или структурными подразделениями, имеют право делегировать право подписи на счетах-фактурах (в том числе корректировочных) другим лицам, работающим в Обществе. Делегирование права подписи счетов-фактур (в том числе корректировочных) оформляется распорядительными документами по филиалу или структурному подразделению. Книга покупок, книга продаж, журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур подписываются Руководителем Общества или иным уполномоченным должностным лицом.

18.2.15.2. Счета-фактуры составляются не позднее пяти дней с момента отгрузки товаров, выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав. Нумерация счетов-фактур производится в порядке возрастания в целом по Обществу. Выставление покупателям (заказчикам) корректировочных счетов-фактур осуществляется не позднее пяти дней со дня составления документов, указанных в п. 10 ст. 172 НК РФ.

18.2.15.3. При получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав Общество выставляет

соответствующие счета-фактуры не позднее пяти дней, считая со дня получения сумм такой оплаты, частичной оплаты.

18.2.15.4. С учетом положений п. 18.2.3 настоящей Учетной политики при оказании услуг физическим лицам счета-фактуры (в том числе корректировочные) не выставляются.

18.2.16. Учет полученных счетов-фактур

18.2.16.1. При получении счета-фактуры (в том числе корректировочного) от поставщика соответствующие должностные лица Общества обязаны осуществить первичную проверку документа на предмет соответствия требованиям, установленным статьей 169 НК РФ, а именно:

- полноту и правильность обязательных реквизитов счета-фактуры (пункты 5, 5.1, 5.2 и 6 статьи 169 НК РФ);

- отсутствие расхождений с данными товаросопроводительных документов и (или) документов на перечисление предоплаты (частичной предоплаты);

- отсутствие выявляемых арифметических ошибок в расчете суммы налога.

18.2.16.2. В случае если полученный от поставщика счет-фактура (в том числе корректировочный) не соответствует требованиям НК РФ, необходимо истребовать от поставщика счет-фактуру (в том числе корректировочный), соответствующий указанным требованиям.

18.2.16.3. Полученные от поставщиков счета-фактуры подлежат регистрации в книге покупок и журнале учета полученных счетов-фактур в порядке, указанном в разделе 18.2 настоящей Учетной политики.

Полученные от поставщиков корректировочные счета-фактуры подлежат регистрации в книге покупок и книге продаж в следующем порядке:

- в случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону уменьшения корректировочный счет-фактура регистрируется в книге продаж налогового периода, на который приходится наиболее ранняя из следующих дат: дата получения первичных документов на изменение в сторону уменьшения стоимости приобретенных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), полученных имущественных прав, либо дата получения корректировочного счета-фактуры, выставленного продавцом при изменении в сторону уменьшения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав;

- в случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону увеличения корректировочный счет-фактура регистрируется в книге покупок налогового периода, в котором такой корректировочный счет-фактура был получен от поставщика (с учетом положений п. 18.2.8 настоящей Учетной политики).

19. Приложения к Учетной политике для целей налогообложения

19.1. Приложение № 1. Расчет доли расходов, не облагаемых НДС и облагаемых НДС по ставке 0 %, в совокупных расходах на производство продукции (работ, услуг)

№ п/п	Показатели	Источник	Сумма, руб.	Статьи доходов / расходов, откуда берется информация
1	**Расчет выручки от реализации товаров (работ, услуг)**			
1	Выручка от реализации товаров (работ, услуг), облагаемая НДС по ставке 0 %	Оборот по Кт 90.01 (0 %)		
2	Выручка от реализации товаров (работ, услуг), не облагаемая НДС	Оборот по Кт 90.01 (без НДС)		
3	Выручка от реализации товаров (работ, услуг), облагаемая НДС по ставкам 10 % и 18 %	Оборот по Кт 90.01 (10 % и 18 %) минус оборот по Дт 90.03 (10 % и 18 %)		
4	Выручка от реализации ТМЦ, облагаемая НДС	Оборот по Кт 91.01 минус оборот по Дт 91.02 (НДС)		Реализация материалов
5	Выручка от реализации ТМЦ, не облагаемая НДС	Оборот по Кт 91.01 (без НДС)		Реализация материалов (без НДС)
6	Выручка от реализации ОС, облагаемая НДС	Оборот по Кт 91.01 минус оборот по Дт 91.02 (НДС)		Реализация ОС
7	Выручка от реализации ОС, не облагаемая НДС	Оборот по Кт 91.01		Реализация ОС (без НДС)
8	Выручка от реализации НМА, облагаемая НДС	Оборот по Кт 91.01 минус оборот по Дт 91.02 (НДС)		Реализация НМА
9	Доход от реализации ценных бумаг (не облагается НДС) (сумма превышения цены реализованных ЦБ над расходами на приобретение и реализацию ЦБ (пп. 12 п. 2 ст. 149, ст. 280 НК РФ, пп.5 п.4.1.ст.170 НК РФ)	Оборот по Кт 91.01 минус оборот по Дт 91.02 (реализация ценных бумаг)		2 статьи - 1. Реализация ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ; 2. Реализация ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ
10	Доход от реализации долей в уставных капиталах (не облагается НДС) (пп. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ)	Оборот по Кт 91.01		Реализация долей в уставных капиталах ДЗК
11	Предоставление займов в денежной форме (%, начисленные по предоставленным займам) (пп. 15 п. 3 ст. 149, пп. 4 п. 4.1 ст. 170 НК РФ) (не облагается НДС)	Оборот по Кт 91.01 (% по выданным займам)		Проценты по выданным займам
12	Процентный (купонный) доход по облигациям (пп. 5 п. 3 ст. 149, пп. 4 п. 4.1 ст. 170 НК РФ) (не облагается НДС)	Оборот по Кт 91.01 (проценты по облигациям)		Процентный (купонный) доход по облигациям
13	Стоимость имущества, переданного в уставный капитал другой организации (не облагается НДС) (пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ)	Оборот по Кт 91.01 (передача в уставный капитал)		Передача имущества в уставный капитал другой организации

№ п/п	Показатели	Источник	Сумма, руб.	Статьи доходов / расходов, откуда берется информация
14	Стоимость уступленного / переуступленного права требований по обязательствам, вытекающим из договоров займа в денежной форме и кредитных договоров) (не облагается НДС) (пп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ)	Оборот по Кт 91.01		2 статьи - 1. Уступка права требования долга по займам и кредитам до наступления срока платежа; 2. Уступка права требования долга по займам и кредитам после наступления срока платежа
15	Доход от реализации имущественных прав (реализация права требования долга по договору цессии) (сумма превышения дохода от уступки права требования долга над суммой расходов на приобретение права требования) - облагается НДС (абз. 2 п. 1, п. 2, п. 4 ст. 155 НК РФ)	Оборот по Кт 91.01 минус оборот по Дт 91.02 (реализация имущественных прав)		2 статьи - 1. Реализация права требования долга до наступления срока платежа; 2. Реализация права требования долга после наступления срока платежа
16	Стоимость безвозмездно переданных активов	Оборот по Дт 91.02 (безвозмездная передача) Кт 01, 10, ...		Безвозмездная передача
17	**Итого выручка от реализации, не облагаемая НДС (стр. 2 + стр. 5 + стр. 7 + стр. 9 + стр. 10 + стр. 11 + стр. 12 + стр. 13 + стр. 14)**		**0,00**	
18	**ИТОГО выручка Общества (стр. 1 + стр. 2 + стр. 3 + стр. 4 + стр. 5 + стр. 6 + стр. 7 + стр. 8 + стр. 9 + стр. 10 + стр. 11 + стр. 12 + стр. 13 + стр. 14 + стр. 15 + стр. 16)**		**0,00**	
19	**Доля выручки от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, не облагаемой НДС в общей выручке от реализации (стр. 17 / стр. 18 * 100)**			
20	**Доля выручки от реализации товаров (работ, услуг), облагаемых НДС по ставке 0 % в общей выручке от реализации (стр. 1 / стр. 18 * 100)**			
II	**Расчет совокупных расходов на производство за ___ квартал 20__ г.**			
21	Себестоимость проданных товаров (работ, услуг)	Оборот по Дт 90.02		
22	Коммерческие расходы	Оборот по Дт 90.07		
23	Управленческие расходы	Оборот по Дт 90.08		
24	Расходы, связанные с реализацией ОС	Оборот по Дт 91.02		2 статьи - 1. Реализация ОС; 2. Реализация ОС (без НДС)
25	Расходы, связанные с реализацией НМА	Оборот по Дт 91.02		Реализация НМА
26	Расходы, связанные с продажей ТМЦ	Оборот по Дт 91.02 Кт 10		2 статьи - 1. Реализация материалов; 2. Реализация материалов (без НДС)
27	Расходы, связанные с приобретением и продажей ценных бумаг (не облагается НДС)	Оборот по Дт сч. 91.02 (Стоимость выбывших ценных бумаг и расходы, связанные с их реализацией)		2 статьи - 1. Реализация ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ; 2. Реализация ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ

№ п/п	Показатели	Источник	Сумма, руб.	Статьи доходов / расходов, откуда берется информация
28	Стоимость имущества, переданного в уставный капитал (не облагается НДС)	Оборот по Дт 91.02 (передача в уставный капитал)		Передача имущество в уставный капитал другой организации
29	Стоимость реализованной доли в уставном капитале ДЗК (не облагается НДС)	Оборот по Дт 91.02 (реализация доли в уставном капитале)		Реализация долей в уставных капиталах ДЗК
30	Стоимость реализованных имущественных прав, облагаемых НДС	Оборот по Дт 91.02 (реализация имущественных прав)		2 статьи - 1. Реализация права требования долга до наступления срока платежа; 2. Реализация права требования долга после наступления срока платежа
31	Стоимость уступленного / переуступленного права требования по обязательствам, вытекающим из договора займа в денежной форме и кредитных договоров (не облагается НДС)	Оборот по Дт 91.02 (уступка права требования по обязательствам, вытекающим из договора займа в денежной форме и кредитных договоров)		2 статьи - 1. Уступка права требования долга по займам и кредитам до наступления срока платежа; 2. Уступка права требования долга по займам и кредитам после наступления срока платежа
32	**Совокупные расходы на производство (стр. 21 + стр. 22 + стр. 23 + ср. 24 + стр. 25 + стр. 26 + стр. 27 + стр. 28 + стр. 29 + стр. 30 + стр. 31)**		0,00	
III	**Расчет суммы расходов на не облагаемые НДС продажи за ___ квартал 20___ г.**			
33	Себестоимость проданных товаров (работ, услуг), не облагаемых НДС	Оборот по Дт 90.02 (не облагаемые НДС)		Номенклатурные группы, по которым без НДС-ная выручка
34	Себестоимость проданных ТМЦ, не облагаемых НДС	Оборот по Дт 91.02 (не облагаемые НДС)		Реализация материалов (без НДС)
35	Передача материалов в рекламных целях стоимостью до 100 руб. за единицу	Оборот по Дт 26		Статья затрат - Рекламная и сувенирная продукция до 100 руб. за единицу
36	Расходы, связанные с реализацией ОС, не облагаемой НДС	Оборот по Дт 91.02		Реализация ОС (без НДС)
37	Расходы, связанные с приобретением и продажей ценных бумаг (не облагается НДС)	Оборот по Дт сч. 91.02 (Стоимость выбывших ценных бумаг и расходы, связанные с их реализацией)		2 статьи - 1. Реализация ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ; 2. Реализация ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ
38	Стоимость имущества, переданного в уставный капитал	Оборот по Дт 91.02 (передача в уставный капитал)		Передача имущество в уставный капитал другой организации
39	Стоимость реализованной доли в уставном капитале ДЗК (не облагается НДС)	Оборот по Дт 91.02 (реализация доли в уставном капитале)		Реализация долей в уставных капиталах ДЗК
40	Стоимость уступленного / переуступленного права требования по обязательствам, вытекающим из договора займа в денежной форме и кредитных договоров (не облагается НДС)	Оборот по Дт 91.02 (уступка права требования по обязательствам, вытекающим из договора займа в денежной форме и кредитных договоров)		2 статьи - 1. Уступка права требования долга по займам и кредитам до наступления срока платежа; 2. Уступка права требования долга по займам и кредитам после наступления срока платежа

№ п/п	Показатели	Источник	Сумма, руб.	Статьи доходов / расходов, откуда берется информация
41	Сумма общехозяйственных расходов, приходящихся на не облагаемые НДС продажи (стр.23 * стр.19)	-	0,00	Косвенные и коммерческие расходы распределяются пропорционально доле выручки от реализации не облагаемых НДС операций в общей выручке
42	Сумма коммерческих расходов, приходящихся на не облагаемые НДС продажи (стр.22 * стр.19)	-	0,00	
43	**Расходы, связанные с не облагаемой НДС реализацией (стр. 33 + стр. 34 + стр. 35 + стр. 36 + стр. 37 + стр. 38 + стр. 39 + стр. 40 + стр. 41 + стр. 42)**		0,00	
44	**Доля расходов на необлагаемые НДС продажи в сумме совокупных расходов (стр.43 / стр. 32 * 100)**			Сравнивается с 5 %

Ответственный исполнитель _____ (расшифровка подписи)

19.2. Приложение № 2. Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС)

АО "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ"

Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС) на ___.___.20__ г.

№ п/п	Наименование ОС/НМА	Инв. №	№, дата Акта принятия к учету ОС/НМА	Первоначальная стоимостьОС/НМА (Без НДС)		Сумма модернизации		Сумма амортизационной премии в НУ	Сумма НДС (18%) вход. по сч/ф	Сумма распределенного НДС	Первоначальная стоимость ОС/НМА после	
				по данным БУ	по данным НУ	по данным БУ	по данным НУ				по данным БУ	по данным НУ
1												

Главный бухгалтер (расшифровка подписи)

19.3. Приложение № 3. Порядок учета расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, в РСБУ и НУ

СОГЛАСОВАНО

Главный бухгалтер Общества

"__" _____

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор Общества

"__" _____

Порядок учета расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, в РСБУ и НУ

Номер счета	Наименование счета	Категории	Списание в бухгалтерском учете	Списание в НУ	Разница между БУ и НУ	Источник РСБУ	Источник НУ
XXXXXXXXX							
XXXXXXXXX							

Ответственный исполнитель _____ (расшифровка подписи)

19.4. Приложение № 4. Регистр налогового учета по налогу на доходы физических лиц за 20__ г. №

Регистр налогового учета по налогу на доходы физических лиц за 20__ год № _____

1. СВЕДЕНИЯ О НАЛОГОВОМ АГЕНТЕ (ИСТОЧНИКЕ ДОХОДОВ)

1.1. ИНН/КПП (для организации или ИНН для налогового агента - индивидуального предпринимателя): _____

1.2. Код налогового органа, где налоговый агент состоит на учете: _____

1.3. Наименование (фамилия, имя, отчество) налогового агента

2. СВЕДЕНИЯ О НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКЕ (ПОЛУЧАТЕЛЕ ДОХОДОВ)

2.1. ИНН _____

2.2. Фамилия, Имя, Отчество _____

2.3. Документ, удостоверяющий личность Паспорт гражданина РФ _____ Код: _____

2.4. Серия, номер документа _____

2.5. Дата рождения (число, месяц, год) _____

2.6. Гражданство (код страны) _____

2.7. Адрес места жительства в Российской Федерации: Почтовый индекс _____ Код региона _____

Район _____ Город _____

Населенный пункт _____ Улица _____ Дом _____ Корпус _____ Квартира _____

2.8. Адрес в стране проживания: Код страны _____ Адрес _____

2.9. Статус налогоплательщика

Месяц	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Статус	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

3. ПРАВО НА НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ СТАТЬЕЙ 218, ПОДПУНКТАМИ 4 И 5 ПУНКТА 1 СТАТЬИ 219, ПОДПУНКТОМ 2 ПУНКТА 1 СТАТЬИ 220 НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Сумма дохода, облагаемого по ставке 13% с предыдущего места работы _____

Налоговые вычеты не заявлялись

4. РАСЧЕТ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ И НАЛОГА НА ДОХОДЫ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ПО КОДУ ОКТМО/КПП 45371000 /773401001

Расчет налога на доходы физического лица по ставке 13% (кроме дивидендов)

Доходы и вычеты, предусмотренные статьями 214.1, 217 и 221 Налогового кодекса Российской Федерации

Дата начисления	Месяц, за который начислена оплата труда	Дата выплаты (передачи дохода в натуральной форме)	Дата получения дохода	Код дохода	Сумма дохода	Код вычета	Сумма вычета	Облагаемая сумма дохода	Налоговая база	Налог к начислению
Месяц налогового периода: Январь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Март										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Апрель										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Май										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Июнь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Июль										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										

Дата начисления	Месяц, за который начислена оплата труда	Дата выплаты (передачи дохода в натуральной форме)	Дата получения дохода	Код дохода	Сумма дохода	Код вычета	Сумма вычета	Облагаемая сумма дохода	Налоговая база	Налог к начислению
Месяц налогового периода: Август										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Сентябрь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Октябрь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Ноябрь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Декабрь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										

Исчислено налога

Дата получения дохода	Дата исчисления	Ставка	Сумма
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	

Удержано налога

Дата получения дохода	Дата удержания	Ставка	Сумма	Срок перечисления
		13%		
Дата получения дохода	Дата удержания	Ставка	Сумма	Срок перечисления
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		

Перечислено налога

Месяц налогового периода	Дата	Ставка	Сумма	Реквизиты платежного поручения
Январь		13%		
Февраль		13%		
Февраль		13%		
Март		13%		
Апрель		13%		
Май		13%		
Июнь		13%		
Июль		13%		
Август		13%		
Сентябрь		13%		
Октябрь		13%		
Ноябрь		13%		
Декабрь		13%		
Декабрь		13%		

5. СУММЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ НАЛОГОВЫХ ВЫЧЕТОВ ПО ИТОГАМ НАЛОГОВОГО ПЕРИОДА

ОКТМО / КПП	Код вычета	Сумма вычета

6. ОБЩИЕ СУММЫ ДОХОДА И НАЛОГА ПО ИТОГАМ НАЛОГОВОГО ПЕРИОДА

ОКТМО / КПП	Ставка налога	Общая сумма дохода	Налоговая база	Сумма налога исчисленная	Сумма авансовых платежей зачтенная	Сумма налога удержанная	Сумма налога перечисленная	Сумма налога, излишне удержанная налоговым агентом	Сумма налога, не удержанная налоговым агентом

7. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДСТАВЛЕНИИ СПРАВОК

Назначение справки	№ справки	Дата
Налоговому органу о доходах		
Налогоплательщику о доходах		
Налоговому органу о сумме задолженности, переданной на взыскание		

(дата) (должность) (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 9 месяцев 2020 года, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, вместе с основными положениями учетной политики, самостоятельно определенной эмитентом на 2020 год

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
Организация: **Акционерное общество "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ"**	по ОКПО	18125860		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708797121		
Вид экономической деятельности: **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес):
101000, Москва г, Милютинский пер, д. № 13, стр. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту: [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора:
ЗАО "Аудит-Гарантия-М"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7703140420
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739896698

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 108	657	302
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	951 934	979 609	1 037 111
	в том числе: Здания	1151	918 413	929 639	994 501
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	8 992 067	9 199 275	3 761 918
	в том числе: Здания	1161	8 773 985	8 964 176	3 642 876
	Финансовые вложения	1170	35 291 485	34 813 342	31 985 540
	в том числе: Инвестиции в дочерние общества	1171	24 498 270	24 430 231	28 947 579
	Инвестиции в другие общества	1172	223 966	223 966	223 966
	Пай	1173	2 814 095	2 814 095	2 814 095
	Займы выданные	1174	7 755 153	7 145 050	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	44 007	33 621
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 645 280	1 009 594	815 300
	в том числе: Незавершенные капитальные вложения	1191	553 863	240 927	511 983
	Авансы оплаченные на незавершенные капитальные вложения	1192	33 478	310 981	267 196
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1193	1 057 934	454 308	-
	Итого по разделу I	1100	46 892 872	45 848 484	37 633 892
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	104 649	89 348	385 989
	в том числе: Объекты основных средств, предназначенные для продажи	1211	48 723	51 332	341 163
	Материалы	1212	31 925	14 018	1
	Товары для перепродажи	1213	23 998	23 998	24
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	110	877	5 602

	Дебиторская задолженность	1230	954 275	956 597	755 970
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	1231	382 848	588 985	333 545
	Расчеты по авансам выданным	1232	123 074	123 482	71 320
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	448 553	283 130	350 806
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 464 846	2 889 581	2 452 150
	в том числе: Займы выданные	1241	2 464 846	2 889 581	2 410 981
	Депозиты	1242	-	-	41 169
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 303 378	12 036	183 904
	в том числе: Депозиты	1251	1 292 000	-	152 000
	Расчетные счета	1252	11 378	12 036	17 362
	Прочие оборотные активы	1260	22 717	72 317	59 480
	в том числе: НДС оплаченный поставщику	1261	20 498	71 162	58 888
	Итого по разделу II	1200	4 852 875	4 019 256	3 823 095
	БАЛАНС	1600	51 745 847	49 866 740	41 456 987

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	769	759	759
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	1 509 462	1 838 462	2 852 022
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	34 790 304	34 790 304	34 790 304
	Резервный капитал	1360	8	8	8
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	293 262	(14 266)	(937 177)
	в том числе:				
	Итого по разделу III	1300	36 593 805	36 615 267	36 705 916
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 277 248	1 450 000	350 000
	в том числе: Банковские кредиты	1411	277 248	1 450 000	350 000
	Долговые ценные бумаги	1412	4 000 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	655 616	148 876	14 498
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	8 877 488	10 225 255	2 754 900
	в том числе: Кредиторская задолженность	1541	8 877 488	10 225 255	2 754 900
	Итого по разделу IV	1400	13 810 352	11 824 131	3 119 398
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	55 906	504 664	75 235
	в том числе: Краткосрочные займы	1511	27 330	504 664	75 235
	Проценты по долговым ценным бумагам	1512	28 576	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 240 795	752 081	1 473 969
	в том числе: Расчеты по авансам полученным	1521	373 106	174 374	647 905
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	182 561	310 533	58 433
	Расчеты по налогам и сборам	1523	199 265	256 152	637 686
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1524	485 863	11 022	129 945
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	44 989	169 597	82 469
	в том числе: Резерв ежегодных отпусков	1541	29 052	12 170	16 770
	Резерв на выплату премии	1542	-	140 667	65 699
	Резервы по предъявленным искам	1543	15 937	16 760	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 341 690	1 426 342	1 631 673
	БАЛАНС	1700	51 745 847	49 865 740	41 456 987

Руководитель _____ **Маринин Артемий Викторович**
(подпись) (расшифровка подписи)

29 октября 2020 г.

Бухгалтер-контролер _____ Спикина М.Н.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710002		
Дата (число, месяц, год)		30	09	2020
Организация	Акционерное общество "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ"	по ОКПО	18126860	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7700797121	
Вид экономической деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2	68.32	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	1 973 589	3 672 264
	в том числе: Доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости	2111	1 894 854	1 554 343
	Доходы от продажи объектов недвижимости	2112	-	1 989 852
	Себестоимость продаж	2120	(929 655)	(1 653 658)
	в том числе: Расходы от сдачи в аренду объектов недвижимости	2121	(881 606)	(631 700)
	Расходы от продажи объектов недвижимости	2122	-	(1 012 772)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 043 934	1 918 606
	Коммерческие расходы	2210	(16 217)	(10 819)
	Управленческие расходы	2220	(531 519)	(418 857)
	в том числе: Расходы на оплату труда	2221	(211 556)	(168 888)
	Налог на имущество	2222	(251 993)	(210 710)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	496 178	1 488 929
	Доходы от участия в других организациях	2310	36 867	117 331
	Проценты к получению	2320	838 042	408 489
	Проценты к уплате	2330	(759 733)	(571 562)
	Прочие доходы	2340	63 586	365 434
	в том числе: Доходы прошлых периодов	2341	13 723	-
	Доходы от реализации ценных бумаг	2342	-	347 719
	Восстановлены оценочные обязательства	2343	38 958	-
	Восстановлены резервы по сомнительным долгам	2344	10 205	-
	Прочие расходы	2350	(83 955)	(963 508)
	в том числе: Расходы, связанные с передачей имущества (имущественных прав) в качестве вклада в уставный капитал или вклада в имущество	2351	(9 137)	(518 224)
	Расходы на выпуск собственных ценных бумаг	2352	(21 186)	-
	Штрафные санкции	2353	(17 436)	-
	Расходы прошлых периодов	2354	(13 379)	(26 462)
	Списание вклада в имущество	2355	-	(336 517)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	589 975	842 113
	Налог на прибыль	2410	(124 041)	(562 364)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(118 437)	(429 249)
	отложенный налог на прибыль	2412	(5 604)	(133 115)
	Прочее	2460	-	
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	465 934	279 749

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	465 934	279 749
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Маринин Артемий Викторович**
(подпись) (расшифровка подписи)

29 октября 2020 г.

Бухгалтер-контролер _____ Спикина М.Н.

Акционерное общество "Бизнес–Недвижимость"

наименование организации

	номер документа	дата
ПРИКАЗ	02-02-06/106	31.12.2019

О введении в действие Учетной политики

для целей бухгалтерского и налогового учета на 2020 год

В соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, Налоговым Кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами налогового законодательства РФ,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие с 01.01.2020 г. Учетную политику АО «Бизнес-Недвижимость» для целей бухгалтерского учета, приведенное в Приложении 1 к настоящему приказу (документ прилагается).
2. Утвердить и ввести в действие с 01.01.2020 г. Учетную политику АО «Бизнес-Недвижимость» для целей налогового учета, приведенное в Приложении 2 к настоящему приказу (документ прилагается).
3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Приложения:

Приложение 1 «Учетная политика АО «Бизнес-Недвижимость» для целей бухгалтерского учета»

Приложение 2 «Учетная политика АО «Бизнес-Недвижимость» для целей налогового учета»

Генеральный директор **Ю.В. Яковчик**

Приложение № 1 к Приказу № 02-02-06/106 от 31.12.2019 г.

Учетная политика
АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»
для целей бухгалтерского учета
на 2020 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ 6

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 7

1.1. Цель документа 7
1.2. Основные подходы к разработке документа 7
1.3. Область действия 7
1.4. Принципы подготовки учетной политики и качественные характеристики бухгалтерской (финансовой) отчетности 7
1.5. Изменения в учетной политике и оценках, исправление ошибок 8
1.5.1. Изменения в учетной политике 8
1.5.2. Изменения в бухгалтерских оценках 9
1.5.3. Исправление ошибок 10
1.6. Прекращенная деятельность 10
1.7. Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств 12
1.8. Ведение бухгалтерского учета, периоды и состав бухгалтерской отчетности 13
1.9. Внутренний контроль 16

2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА 18

2.1. Основные определения 18
2.2. Классификация 19
2.3. Признание и первоначальная оценка 19
2.4. Последующие затраты 21
2.5. Последующая оценка 22
2.6. Прекращение признания 25

3. НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО 26

4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ 27

4.1. Основные определения 27
4.2. Классификация 27
4.3. Признание и первоначальная оценка 27
4.4. Последующие затраты 29
4.5. Последующая оценка 29
4.6. Прекращение признания 31

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ 32

5.1. Основные определения 32
5.2. Классификация 32
5.3. Первоначальная оценка 33
5.4. Последующая оценка 34
5.5. Обесценение 34
5.6. Прекращение признания 35

6. ЗАТРАТЫ НА ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ (РАБОТ, УСЛУГ) 36

6.1. Основные определения 36
6.2. Оценка незавершенного производства и себестоимости продукции (работ, услуг) 36
6.3. Классификация 36
6.3.1. Прямые затраты 36

7. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ 38

7.1. Основные определения 38
7.2. Классификация 38
7.3. Признание и первоначальная оценка 39
7.4. Последующая оценка 39
7.4.1. Обесценение дебиторской задолженности 39
7.4.2. Учет задолженности, выраженной в иностранной валюте 41
7.5. Прекращение признания 41

8. ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЗАПАСЫ 42

8.1. Основные определения 42
8.2. Классификация 42
8.3. Признание и первоначальная оценка 43
8.4. Последующая оценка 44
8.4.1. Резерв под снижение стоимости запасов 44
8.5. Прекращение признания и выбытие 45

9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ 47

9.1. Основные определения 47
9.2. Признание и первоначальная оценка 47
9.3. Оценка после первоначального признания 48

10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ 49

10.1. Основные определения 49
10.2. Классификация 50
10.3. Первоначальное признание и оценка 51
10.4. Учет затрат по займам 51
10.5. Прекращение признания 53

11. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ 54

11.1. Определения 54
11.2. Классификация 54
11.3. Признание 55
11.4. Первоначальная оценка 55
11.5. Прекращение признания 55

12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ 56

12.1. Основные определения 56
12.2. Классификация доходов и расходов 56
12.2.1. Доходы 56
12.2.2. Расходы 57
12.3. Признание и оценка 57
12.3.1. Критерии признания доходов и расходов 57
12.3.2. Выручка от оказания услуг (выполнения работ) 60
12.3.3. Выручка от реализации продукции (работ, услуг) 62
12.3.4. Обмен активами 63
12.3.5. Выручка по договорам с исполнением денежных обязательств в иностранной валюте. 63
12.3.6. Отражение в учете предоставляемых скидок и вознаграждений 64
12.3.7. Отражение в учете полученных скидок и вознаграждений 64
12.3.8. Себестоимость продаж 65
12.3.9. Коммерческие, косвенные (управленческие) и прочие операционные расходы 66

13. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ 70

13.1. Основные определения 70
13.2. Текущий налог на прибыль 71
13.3. Отложенные налоговые обязательства и отложенные налоговые активы 71
13.3.1. Определение отложенного налога 71
13.3.2. Признание отложенных налогов 72
13.3.3. Учет и оценка отложенных налогов 73

14. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ 75

14.1. Основные определения 75
14.2. Классификация 75
14.3. Уставный (акционерный) капитал 75
14.4. Собственные акции, выкупленные у акционеров 75
14.5. Добавочный капитал 76
14.6. Нераспределенная прибыль 76

15. СПЕЦИФИКА УЧЕТА ОТДЕЛЬНЫХ ОПЕРАЦИЙ 77

15.1. Резервы, условные обязательства и условные активы 77
15.1.1. Основные определения 77
15.1.2. Классификация 78
15.1.3. Признание и первоначальная оценка 79
15.1.4. Изменение и использование резервов 80
15.1.5. Условные активы и условные обязательства 80
15.2. Обесценение активов 81
15.2.1. Основные определения 81
15.2.2. Признаки обесценения. Определение возмещаемой стоимости 81
15.2.3. Признание и оценка убытка от обесценения 84
15.2.4. Восстановление убытка от обесценения 85
15.3. Прибыль на акцию 86
15.3.1. Базовая прибыль на акцию 86
15.3.2. Разводненная прибыль на акцию 87

16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ 89

16.1. Основные определения 89

16.2. Классификация 89

16.3. Влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность 89

17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ 90

17.1. Основные определения 90

17.2. Раскрытие информации об операциях со связанными сторонами 91

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 92

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЕДИНЫЙ ПЛАН СЧЕТОВ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (С АНАЛИТИКАМИ) 89

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОРМЫ НЕУНИФИЦИРОВАННЫХ УЧЕТНЫХ ДОКУМЕНТОВ 98

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.1. АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НМА 98

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.2. ШТАМП НА ДОКУМЕНТАХ ПОСТАВЩИКА ВМЕСТО ПРИХОДНОГО ОРДЕРА ПО ФОРМЕ № М-4 101

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.3. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ТМЦ (РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ)..... 102

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.4. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ТМЦ (ИНВЕНТАРЬ И ОБОРУДОВАНИЕ) 103

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.5. ОТЧЕТ О ПЕРЕМЕЩЕНИИ ТМЦ 104

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.6. АКТ НА СПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ 105

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОРМА № РЕЗ-3 «РАСЧЕТ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО АВАНСАМ ВЫДАННЫМ» 107

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОРМА № РЕЗ-4 «ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ» 113

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ РАСЧЕТА ПЕРЕМЕННОЙ ЧАСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 114

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. СПРАВКА ОБ ИЗМЕНЕНИИ ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОС/НМА (ПОСЛЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ НДС) 116

ПРИЛОЖЕНИЕ 7. ФОРМА № ЕЦО-РЗ «ПЕРЕЧЕНЬ НАЧИСЛЕННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ФАКТИЧЕСКИ ПОНЕСЕННЫМ РАСХОДАМ» 117

ПРИЛОЖЕНИЕ 8. ФОРМА «ОБЕСЦЕНЕНИЕ» 118

Термины и сокращения

Единый Центр Обслуживания (далее - ЕЦО) структура, основным направлением деятельности которой является ведение бухгалтерского учета целевой группы.

ОБЩЕСТВО – АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ», субъект экономической деятельности, составляющий бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД - промежуток времени, который включает происходившие на его протяжении или относящиеся к нему факты хозяйственной деятельности, отражаемые Обществом в бухгалтерском учёте и бухгалтерской (финансовой) отчетности. Для целей настоящей Учетной политики отчетный период соответствует календарному году. Отчетность, составляемая в течение года, является промежуточной. По РСБУ отчетный период – год (установлено требованиями ФЗ 402-ФЗ).

СТАНДАРТ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА - документ, устанавливающий минимально необходимые требования к бухгалтерскому учету, а также допустимые способы ведения бухгалтерского учета.

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ – единая система данных об имущественном и финансовом положении Общества и о результатах его хозяйственной деятельности, составляемая на основе данных бухгалтерского учета по установленным формам.

1. Общие положения

1.1. Цель документа

Настоящая Учетная политика призвана установить единообразие и непротиворечивость применяемых принципов, подходов и методов при организации и ведении бухгалтерского учета, формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

1.2. Основные подходы к разработке документа

Настоящая Учетная политика разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ), Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утв. Приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. № 106н, стандартов (положений) бухгалтерского учета, утвержденных приказами Минфина РФ, Международных стандартов финансовой отчетности, введенных в действие на территории РФ Постановлением Правительства РФ от 25.02.2011 № 107.

1.3. Область действия

Настоящая Учетная политика обязательна для исполнения Обществом.

1.4. Принципы подготовки учетной политики и качественные характеристики бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящая Учетная политика базируется на следующих принципах и допущениях:

- допущение о непрерывности деятельности (going concern), подразумевающее, что Общество действует и будет продолжать действовать в обозримом будущем, а также что у Общества нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности;
- принцип начисления (accrual basis), согласно которому результаты операций и прочих событий хозяйственной деятельности признаются в учете по факту их осуществления (а не при получении или выплате денежных средств и их эквивалентов) и отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности тех отчетных периодов, к которым они относятся;
- допущение имущественной обособленности;
- допущение последовательности применения учетной политики – означает, что принятая Обществом Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Настоящая Учетная политика призвана обеспечить выполнение следующих требований (качественных характеристик), предъявляемых к информации, представляемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- фундаментальных качественных характеристик, к которым относятся:

- уместность (relevance) – способность информации влиять на экономические решения пользователей, помогая им оценивать прошлые, настоящие и будущие события, подтверждать или исправлять их прошлые оценки. Уместность определяется характером информации и ее существенностью.

Существенной признается информация, которая может оказать существенное влияние на пользователей бухгалтерской отчетности при принятии ими решений. При определении существенности отдельных фактов хозяйственной деятельности могут быть применены количественные и/или качественные оценки. При выборе количественной оценки в целях раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу одноименных показателей составляет не менее 5 %;

- достоверное представление (faithful representation) – способность информации достоверно отражать операции и прочие события, которые, как подразумевается или обоснованно ожидается, она должна отражать. Информация соответствует требованию достоверного представления, если она является полной, нейтральной и не содержит существенных ошибок и искажений;

- дополнительных качественных характеристик, к которым относятся:

- сопоставимость (comparability) информации, которая обеспечивается единством учетных принципов и последовательностью их применения;

- верифицируемость (verifiability), обозначающая, что информация отражает общую позицию, к которой бы пришли две хорошо осведомленные стороны в результате независимого рассмотрения вопроса. Верифицируемость не означает, что эти стороны должны прийти к идентичным выводам;

- своевременность (timeliness), обозначающая что информация должна быть доступной для пользователей в течение того периода времени, когда она способна оказывать влияние на принятие ими экономических решений;

- понятность (understandability), т.е. доступность информации для понимания пользователями, которые имеют достаточные знания в области экономической науки и бухгалтерского учета, а также обладают желанием изучать информацию с должным усердием.

1.5. Изменения в учетной политике и оценках, исправление ошибок

Нормативная база	ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений»
	ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций»

1.5.1. Изменения в учетной политике

Настоящая Учетная политика подлежит изменению в случаях:

- изменения требований, установленных действующими стандартами бухгалтерского учета и/ или принятия новых стандартов учета;

- если изменение Учетной политики приведет к тому, что бухгалтерская (финансовая) отчетность будет предоставлять достоверную и более уместную информацию о влиянии операций, прочих событий или условий на финансовое положение, финансовые результаты или движение денежных средств Общества.

В случае если изменения в настоящую Учетную политику вносятся в результате пересмотра действующих или принятия новых стандартов, то Общество учитывает такие изменения следующим образом:

- если пересмотренные/ новые стандарты бухгалтерского учета содержат переходные положения по их применению, то изменения в учетной политике учитываются в соответствии с данными переходными положениями;

- если пересмотренные/ новые стандарты бухгалтерского учета не содержат переходных положений по их применению, то изменения в учетной политике учитываются Обществом ретроспективно.

В случае если изменения в настоящую Учетную политику вносятся добровольно с целью обеспечения пользователей более уместной информацией о влиянии операций, прочих событий или условий на финансовое положение, финансовые результаты или движение денежных средств Общества (при условии сохранения достоверности этой информации), то такие изменения учитываются ретроспективно.

1.5.2. Изменения в бухгалтерских оценках

В связи с неопределенностями, свойственными коммерческой деятельности, отдельные статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности не подлежат точному расчету, а могут быть лишь оценены. Процесс оценки подразумевает применение профессионального суждения, основывающегося на наиболее доступной в данный момент информации. Изменение суждения и оценок производится только в тех случаях, когда меняются обстоятельства, на которых основаны эти оценки, либо в результате появления новой информации, накопления опыта или наступления определенных событий.

Влияние изменений в бухгалтерских оценках признается перспективно, путем включения эффекта от данных изменений в состав прибылей или убытков:

- периода, когда изменения имели место, если они влияют только на данный период; или

- периода, когда изменения имели место, и будущих периодов, если изменения затрагивают как этот, так и будущие периоды.

В той степени, в какой изменения в бухгалтерских оценках являются причиной изменений в стоимости активов, обязательств или компонентов капитала, данные изменения в бухгалтерских оценках должны признаваться перспективно путем корректировки балансовой стоимости

соответствующих активов, обязательств или компонентов капитала.

1.5.3. Исправление ошибок

Существенные ошибки, обнаруженные после утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности за период, в котором они были допущены, подлежат ретроспективной корректировке после их обнаружения путем:

- пересчета сравнительных данных за период, в котором была допущена ошибка и который представлен в финансовой отчетности; или
- пересчета начального сальдо активов, обязательств и капитала за самый ранний из представленных в финансовой отчетности периодов, если ошибка была допущена до начала этого периода.

В случае если практически невозможно определить влияние ошибки прошлых лет на сравнительную информацию за один или более представленных в бухгалтерской (финансовой) отчетности периодов, Общество пересчитывает начальное сальдо активов, обязательств и капитала за самый ранний период, для которого ретроспективный пересчет практически осуществим (этот период может быть текущим).

1.6. Прекращенная деятельность

Нормативная база	МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи и прекращенная деятельность»
	ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

Прекращенная деятельность (discontinued operations) – компонент (часть) Общества, который либо выбыл, либо был классифицирован как предназначенный для продажи, и:

- представляет собой отдельное крупное направление деятельности Общества или географический район, в котором она осуществляет свою деятельность;
- включен в единый скоординированный план выбытия этого направления деятельности или отказа от присутствия в этом географическом районе; или
- является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная на дату принятия руководством Общества имеющего обязательную силу решения о ее выбытии, а также после утверждения формализованного и подробного плана прекращения деятельности. В дополнение, должно быть ожидание, что продажа будет удовлетворять требованиям для признания в качестве законченной продажи в течение одного года с даты классификации.

Под долгосрочным активом к продаже понимается объект основных средств или других

внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое). Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов. Внеоборотные активы, использование которых временно прекращено, не считаются долгосрочными активами к продаже.

Долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости соответствующего основного средства или другого внеоборотного актива на момент его переклассификации в долгосрочный актив к продаже. Последующая оценка долгосрочных активов к продаже осуществляется в порядке, предусмотренном для оценки запасов.

Общество представляет долгосрочный актив, классифицированный как предназначенный для продажи, и активы выбывающей группы, классифицированной как предназначенная для продажи, отдельно от других активов. Обязательства выбывающей группы, классифицированной как предназначенная для продажи, представляются отдельно от других обязательств. Данные активы и обязательства не подлежат взаимозачету.

Ежеквартально сотрудники Коммерческого управления предоставляют в ЕЦО экспертную оценку вероятности продажи по каждому объекту недвижимости, прошедшему одобрение и утверждение минимальной цены продажи Советом Директоров Общества. Объекты недвижимости, имеющие статус продажи «Бронь» и с оценкой вероятности продажи 75% и выше, классифицируются Обществом как предназначенные для продажи с прекращением начисления амортизации. В целях снижения трудоемкости учетного процесса применяется общеустановленный порядок продажи и отражения выбытия таких объектов без применения счета 41 «Товары».

Общество представляет отдельно любые накопленные доходы или расходы, признанные в составе прочего совокупного дохода и относящиеся к долгосрочному активу (или выбывающей группе), классифицированному как предназначенный для продажи.

Общество отражает долгосрочный актив, классифицированный как предназначенный для продажи в составе оборотных активов.

Общество раскрывает в бухгалтерской (финансовой) отчетности следующую информацию о долгосрочных активах к продаже:

- описание долгосрочных активов к продаже;
- описание фактов и обстоятельств продажи, включая предполагаемый способ и период продажи;
- величина прибыли (убытка), связанная с долгосрочными активами к продаже.

Общество раскрывает в бухгалтерской (финансовой) отчетности следующую информацию о прекращенной деятельности:

- прибыль или убыток после налогообложения от прекращенной деятельности;
- доходы, расходы, прибыль или убыток до налогообложения, расходы по налогу на прибыль, относящиеся к прекращенной деятельности (примечания к отчетности);
- величину чистых денежных потоков от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности по прекращенной деятельности за отчетный период, за исключением денежных потоков дочерних компаний, отвечающих критериям признания в качестве предназначенных для продажи в момент приобретения.

1.7. Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств

Нормативная база	Федеральный закон РФ от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
	Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н
	Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные приказом Минфина РФ от 13.06.1995 г. № 49
	Постановление Госкомстата России от 18.08.1998 № 88 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету кассовых операций, по учету результатов инвентаризации»
	Постановление Госкомстата России от 27.03.2000 № 26 «Об утверждении унифицированной формы первичной учетной документации N ИНВ-26 "Ведомость учета результатов, выявленных инвентаризацией»

Случаи, порядок и сроки проведения инвентаризации активов и обязательств, перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определяются Обществом, кроме случаев обязательного проведения инвентаризации. Обязательное проведение инвентаризации устанавливается законодательством РФ, федеральными и отраслевыми стандартами.

Проведение инвентаризации в Обществе обязательно в следующих случаях:

- перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- при смене материально-ответственных лиц (на день приемки-передачи дел);

- при установлении фактов хищений, злоупотреблений, а также порчи ценностей;
- в случае стихийных бедствий, пожаров, аварий или других чрезвычайных обстоятельств;
- при ликвидации или реорганизации Общества перед составлением ликвидационного (разделительного) баланса, передаточного акта;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в несколько этапов:

- по состоянию на промежуточную дату, но не ранее 01.10 отчетного года;
- по состоянию на конец отчетного года (на 31.12 отчетного года).

Даты проведения инвентаризации зависят от видов активов и обязательств и устанавливаются приказом Руководителя Общества.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным группам в разные отчетные годы, но не реже, чем один раз в 3 (три) года по каждой группе. Порядок и очередность проведения инвентаризации по отдельным группам ОС определяется внутренними документами Общества.

Если инвентаризация имущества проводилась не ранее 1 октября отчетного года по основаниям, не связанным с составлением годовой бухгалтерской отчетности, материалы такой инвентаризации могут использоваться при обобщении результатов обязательной инвентаризации перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности.

При инвентаризации МПЗ, переданных подрядчикам в переработку, сравниваются данные по отгрузочным документам (форма М-15 «Накладная на отпуск материалов на сторону») с данными бухгалтерского учета по этим материалам. На материалы, переданные в переработку на сторону, заполняется унифицированная форма N ИНВ-3 «Акт инвентаризации товарно-материальных ценностей» в разрезе договоров и подрядчиков с подписанием их инвентаризационной комиссией, назначенной Приказом Общества. При этом по графе «Материально ответственное (ые) лицо (а)» проставляется подпись лиц (а), ответственных (ого) за ведение договоров с подрядчиками.

1.8. Ведение бухгалтерского учета, периоды и состав бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет Общества ведется ООО «ЕЦО», который обеспечивает организацию, ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в полном объеме.

Общество ведет бухгалтерский учет с использованием форм первичных учетных документов, содержащихся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденных Госкомстатом России, и самостоятельно разработанных форм, содержащих обязательные реквизиты в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете»:

- наименование документа;
- дата составления документа;

- наименование экономического субъекта, составившего документ;
- содержание факта хозяйственной жизни;
- величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;
- наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за ее оформление, либо наименование должности лица (лиц) ответственного (ответственных) за оформление совершившегося события;
- подписи лиц, с указанием фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Формы первичных учетных документов могут быть предусмотрены в заключаемых с контрагентами договорах.

В случае если договор либо дополнительное соглашение к договору, заключенное с контрагентом организации, предусматривают составление первичных документов по форме, отличной от установленной в приложениях в настоящему Положению, применять формы первичных документов, установленные в указанном договоре или дополнительном соглашении к договору.

Перечень неунифицированных форм учетных документов, утверждаемых настоящей Учетной политикой, приведен в Приложении 2 «Формы неунифицированных учетных документов».

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, а также бухгалтерской отчетности устанавливается приказом Общества.

Общество ведет бухгалтерский учет с использованием программы 1С: Управление холдингом (далее – 1С:УХ).

Для расчета заработной платы используется программа 1С:ЗУП 3.0.

Для управленческих целей, Общество, ежеквартально, нарастающим итогом с начала отчетного года, составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, которая включает в себя бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах, формы которых утверждены приказом Минфина от 02.07.2010 № 66н (в редакции от 06.03.2018 г.).

Отчетным периодом для промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности является период с 1 января по отчетную дату периода (31.03, 30.06, 30.09), за который составляется промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность включительно.

При внесении ретроспективных пересчетов в связи с изменением Учетной политики в результате пересмотра действующих или принятия новых стандартов, сравнительные показатели промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности не пересчитываются.

В состав годовой бухгалтерской отчетности Общество включает (ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ):

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Приложения к Балансу и Отчету о финансовых результатах (п. 2, 4 Приказа Минфина от 02.07.2010 N 66н).

Приложения к Балансу и Отчету о финансовых результатах состоят из:

- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, которые оформляются в табличной и текстовой форме и определяются Обществом самостоятельно.

Выполнение работниками требований ООО «ЕЦО», с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета в письменной форме:

• Требования ООО «ЕЦО» в письменной форме о соблюдении положений учетной политики Общества, порядка документального оформления фактов хозяйственной жизни, представления документов (сведений), необходимых для ведения бухгалтерского учета обязательны для всех работников (сотрудников), руководителей структурных подразделений и административно-управленческого персонала (далее – работники).

• В случае нарушения работником положений настоящей учетной политики, порядка документального оформления фактов хозяйственной жизни, представления документов (сведений), необходимых для ведения бухгалтерского учета, ООО «ЕЦО» предъявляет такому работнику в письменной форме посредством электронного письма требование об устранении нарушения.

• После ознакомления с требованиями ООО «ЕЦО» работник обязан устранить нарушение в течении срока, согласованного с ООО «ЕЦО». В случае отказа работника от ознакомления с требованиями об устранении нарушений, ООО «ЕЦО» в течение одного рабочего дня готовит официальное письмо на имя Генерального директора Общества о привлечении такого работника к дисциплинарной ответственности.

• В случае, если ООО «ЕЦО» выявлено нарушение работником положений учетной политики, порядка документального оформления фактов хозяйственной жизни, представления документов (сведений), необходимых для ведения бухгалтерского учета, и такому работнику не предъявлено требование о его устранении в письменной форме, то вся ответственность за последствия данного нарушения возлагается на ООО «ЕЦО».

• Работники бухгалтерии ООО «ЕЦО» обязаны информировать бухгалтера-контролера, о выявленных нарушениях положений учетной политики Общества, порядка документального

оформления фактов хозяйственной жизни, представления документов (сведений), необходимых для ведения бухгалтерского учета в течение одного рабочего дня с момента выявления такого нарушения.

1.9. Внутренний контроль.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутрихозяйственного контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- определения, что лица, распоряжающиеся денежными средствами и материальными ценностями, не ведут бухгалтерский учет операций с этими активами и не имеют доступа к учетным регистрам, кроме кассира, который ведет кассовую книгу;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с документооборотом;
- определения перечня должностных лиц, которые имеют право подписи на отпуск материальных ценностей, на приход и расход денежных средств, на принятие к учету командировочных, представительских расходов и других хозяйственных операций, закрепленных внутренними документами Общества;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения;
- определения, что обработку приходных документов на поступившие материальные ценности, обработку расчетных счетов, учет реализации услуг, учетные регистры ведут специалисты бухгалтерии, допущенные к этой деятельности согласно должностным инструкциям. При этом учет первичных документов и синтетический учет по счетам ведут разные сотрудники;
- обязательной проверке по форме и содержанию первичных документов при их поступлении в бухгалтерию;
- исключения приема к исполнению и оформлению первичных документов по операциям, которые противоречат законодательству и установленному порядку приемки, хранения и расходования денежных средств, материально-производственных запасов и др.
- принятия к учету первичных документов, имеющих отметку, исключающую возможность их повторного использования.
- определения, что лица, получившие доступ к информации, содержащейся в регистрах бухгалтерского учета и во внутренней бухгалтерской отчетности, обязаны хранить коммерческую тайну в соответствии с внутренними нормативными документами.

Предоставление этой информации внешним пользователям не допускается, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Основные средства

Нормативная база	МСФО (IAS) 16 «Основные средства»
	МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»
	МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»
	МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность»
	МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи»
	ПБУ 6/01 «Учет основных средств»
	ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»

2.1. Основные определения

Основные средства - это материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагаются к использованию в течение более чем 12 месяцев;
- не предполагаются к продаже;
- принесут, как ожидается, экономические выгоды в будущем.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Активы стоимостью, превышающей 40 000 (сорок тысяч) руб., в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01 (утв. Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н), принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств.

Первоначальная стоимость/себестоимость – сумма уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств или справедливая стоимость другого возмещения, переданного за актив, на момент его приобретения или сооружения.

Балансовая стоимость – стоимость, в которой актив признается в отчетности после вычета накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация – систематическое уменьшение амортизируемой стоимости актива на протяжении срока его полезной службы.

Срок полезного использования - период времени, на протяжении которого Общество предполагает использовать актив (получать от него экономические выгоды). **Государственная субсидия** - помощь, оказываемая государством в форме передачи Обществу ресурсов в обмен на соблюдение в прошлом или в будущем определенных условий, связанных с операционной деятельностью Общества.

Субсидии, относящиеся к активам, - государственные субсидии, основное условие предоставления которых состоит в том, что Общество, которое имеет право на их получение, должно купить, построить или иным образом приобрести долгосрочные активы. Могут существовать также дополнительные условия, ограничивающие вид активов или их местонахождение либо период, в течение которого их следует приобрести, или временные рамки владения ими.

Объекты, полученные по договорам операционной аренды, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства». Стоимость таких объектов отражается в учете и отчетности в размере суммы годовых арендных платежей, если оценка не указана в договоре или акте приема-передачи.

2.2. Классификация

Общество классифицирует основные средства по следующим группам:

- Земельные участки и объекты природопользования;
- Здания;
- Сооружения и передаточные устройства;
- Офисное оборудование и вычислительная техника;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Машины и оборудование;
- Прочие ОС.

2.3. Признание и первоначальная оценка

Общество признает основное средство в составе активов, когда:

- существует вероятность того, что Общество получит связанные с данным активом будущие экономические выгоды;
- себестоимость данного актива может быть надежно оценена. Требования данного критерия удовлетворяются в случае возможности определения первоначальной стоимости объекта.

В момент первоначального признания Общество оценивает основные средства по первоначальной стоимости.

В себестоимость основных средств при первоначальной оценке входят:

- покупная цена (в т.ч. импортные пошлины и невозмещаемые налоги на покупку за вычетом торговых скидок),
- все прямые затраты на доставку актива в нужное место и приведение его в состояние, необходимое для использования в соответствии с намерениями руководства, в том числе:
- затраты на подготовку площадки,
- затраты на выплату вознаграждений работникам, непосредственно связанные со строительством или приобретением объекта основных средств,
- затраты на доставку, хранение, установку и монтаж,
- выплаты за оказанные профессиональные услуги, связанные с приобретением объекта.
- затраты по займам, подлежащие капитализации.

Включение затрат по займам в первоначальную стоимость основных средств является обязательным в отношении активов, подготовка которых к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени.

В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ суммы НДС, предъявленные при покупке основных средств учитывается в составе их первоначальной стоимости при постановке объектов ОС на учет в порядке раздельного учета НДС, описанного в соответствующих разделах «Учетной политики для целей налогового учета». После распределения НДС, оформляется «Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС)» (Приложение 6).

В стоимость объекта основных средств не включаются общие и административные расходы. Также не формируют стоимость объектов основных средств затраты на обучение персонала.

Стоимость актива, полученного путем обмена на другой неденежный актив, определяется по стоимости переданного актива, по которой данный актив мог бы быть передан при сравнимых обстоятельствах. Если операция по обмену не носит коммерческий характер или стоимость ни полученного актива, ни переданного актива не может быть надежно определена, то первоначальная стоимость полученного объекта основных средств оценивается по балансовой стоимости переданного актива у передающей стороны.

Первоначальной стоимостью объекта основных средств, полученного безвозмездно или выявленного при инвентаризации, признается его рыночная стоимость на дату принятия к учету. Государственные субсидии, относящиеся к активам, в том числе немонетарные субсидии по рыночной стоимости, представляются в отчете о финансовых результатах путем обособленно в качестве доходов будущих периодов. Субсидия признается в составе прибыли или убытка в течение

срока использования амортизируемого актива в качестве уменьшения величины доходов будущих периодов.

Государственные субсидии, в том числе немонетарные субсидии по (в виде передаваемого актива), не признаются до тех пор, пока не появится обоснованная уверенность в том, что:

- Общество выполнит связанные с ними условия;
- субсидии будут получены.

2.4. Последующие затраты

Последующие затраты, произведенные после ввода объекта основных средств в эксплуатацию, могут относиться на его стоимость или на расходы периода.

Затраты на текущий ремонт и повседневное техническое обслуживание основных средств не ведут к продлению срока эксплуатации или повышению производительности основных средств, считаются расходами периода и списываются на затраты по мере их возникновения.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств, по которой он был принят к учету, происходит в случае улучшения состояния объекта, которое характеризуется продлением срока его полезного использования и/ или повышением производительности сверх первоначально рассчитанных нормативных показателей. Следовательно, такие затраты приводят к получению Обществом дополнительных будущих экономических выгод от использования объекта основных средств.

К числу ситуаций, приводящих к увеличению первоначальной стоимости основных средств, Общество относит достройку, дооборудование, реконструкцию, модернизацию.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств может быть связано с заменой отдельной его части (значительного компонента). Затраты по замене отдельной части объекта основных средств увеличивают его балансовую стоимость, если при замене выполнены условия признания материального актива. При этом балансовая стоимость замененной части списывается.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств также может происходить в результате его частичной ликвидации. При этом на эту сумму подлежащей ликвидации части уменьшается первоначальная стоимость объекта и, в соответствующей пропорции, – сумма накопленной амортизации.

Затраты на содержание, ремонт и модернизацию арендованных Обществом основных средств, которые носят характер улучшений, подразделяются на отделимые и неотделимые. Неотделимыми признаются улучшения, если они не могут быть отделены от имущества (от основных средств) без вреда для него.

Отделимые улучшения признаются собственностью арендатора (т.е. Общества) (если иное не предусмотрено договором аренды), и включаются в расходы текущего отчетного периода как

материальные затраты.

Неотделимые улучшения являются неотъемлемой частью арендуемого объекта основных средств и производятся с письменного согласия арендодателя. Затраты на неотделимые улучшения учитываются:

- на счетах учета основных средств если неотделимые улучшения признаются собственностью арендатора. Общество имеет право включать в состав амортизации отчисления по неотделимым улучшениям в течение действия договора аренды;
- на счетах учета взаиморасчетов если неотделимые улучшения признаются собственностью арендодателя.

Ремонт основных средств Общества осуществляется без создания резерва на ремонт основных средств. Фактические затраты на ремонт основных средств относятся на затраты по мере выполнения ремонтных работ в том периоде, в котором они были произведены.

2.5. Последующая оценка

После признания в качестве актива объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации

Общество не проводит переоценку основных средств.

Амортизация начинает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к учету в составе основных средств, и начисляется в течение предполагаемого срока полезного использования независимо от того, используется ли такой актив в течение этого времени или простаивает.

Общество начисляет амортизацию основных средств линейным способом исходя из сроков полезного использования каждой группы основных средств, которые рассчитываются на основе следующих факторов:

- ожидаемый срок использования объекта;
- ожидаемый физический износ объекта, который зависит от факторов производства и эксплуатации объекта;
- моральный износ объекта в силу перемен или улучшений в производственном процессе или изменений рыночного спроса на продукт или услуги, предоставляемые данным объектом;
- юридические и другие ограничения на использование объекта, такие, например, как срок окончания соответствующего договора аренды.

В Обществе выделены следующие группы основных средств с рекомендуемыми сроками полезного использования, применяемыми при расчете амортизации:

#	Группа основных средств	Срок полезного использования (в годах)
0	Земельные участки и объекты природопользования	Не амортизируются
1	Здания	20-150
	Административные здания	50-125
	Производственные здания	50-150
	Жилищный фонд	50
	Прочие здания	20-150
2	Сооружения	5-44
	Рекламные объекты (классифицируемые как сооружения)	5
	Передаточные устройства	5-30
	Прочие сооружения	5
3	Офисное оборудование и вычислительная техника	3-5
	Оргтехника	5
	Мини АТС	5
	Телефоны для служебного пользования	3
	Компьютерное оборудование	3-5
	Сетевое оборудование корпоративной сети	5
	Прочее офисное оборудование и вычислительная техника	3-5
4	Транспортные средства	3-7
	Автомобили легковые	3-5
	Автомобили грузовые (грузоподъёмностью до 3 тонн)	3-5

#	Группа основных средств	Срок полезного использования (в годах)
	Прочие транспортные средства	3-7
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	2-5
	Инструменты	2-5
	Мебель для офиса	5
	Прочий производственный и хозяйственный инвентарь	2-5
6	Прочие ОС	2-25
	Рекламные объекты, не относящиеся к сооружениям	5
	ОС непроизводственной сферы	5
	Прочее (в том числе объекты благоустройства)	2-25

При наличии фактов, которые свидетельствуют о сроке полезного использования актива, отличном от срока, указанного в таблице, необходимо устанавливать индивидуальную норму амортизации.

Общество пересматривает срок полезного использования объектов основных средств по мере необходимости. Если оценка срока полезного использования отличается от предыдущих оценок, изменения отражаются в учете согласно процедурам, применяемым при изменении учетных оценок.

Начисление амортизации объектов ОС приостанавливается при переводе их на консервацию по решению руководства Общества на срок более 3-х месяцев. Срок полезного использования объектов ОС в связи с консервацией на срок свыше 3 месяцев не пересматривается. При этом при расконсервации объекта ОС срок его полезного использования продлевается на период нахождения объекта ОС на консервации.

Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором ОС было передано на консервацию.

Возобновление начисления амортизации происходит с 1 числа месяца, следующего за месяцем расконсервации ОС. Учет ОС, направленных на консервацию на срок более 3-х месяцев, ведется на отдельном субсчете «Основные средства на консервации».

Согласно п. 23 ПБУ 6/01 в течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизации не приостанавливается, за исключением, в частности, периода восстановления объекта, продолжительность которого превышает 12 месяцев. При этом под

восстановлением объекта понимается ремонт, реконструкция и модернизация (п. 26 ПБУ 6/01). Амортизация начисляется в бухгалтерском учете, если ведутся работы по модернизации, реконструкции здания свыше 12 месяцев, при этом здание (цех) продолжает эксплуатироваться и приносить доход.

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (например, земельные участки). Построенные на территории этих земельных участков здания и сооружения выделяются в отдельные объекты основных средств и амортизируются в течение срока их полезного использования.

Амортизация основных средств, начисленная за периоды до увеличения первоначальной стоимости на сумму входного НДС в рамках раздельного учета, не пересчитывается.

Начисление амортизации прекращается с 1-ого числа месяца, следующего за месяцем, в котором наступило прекращение признания актива.

2.6. Прекращение признания

Признание объекта основных средств прекращается при его выбытии или в том случае, когда принято решение о прекращении использования актива в связи с тем, что от него больше не ожидается поступления будущих экономических выгод.

Выбытие объекта основных средств имеет место в случаях:

- продажи сторонним организациям и физическим лицам;
- передачи в финансовую аренду;
- безвозмездной передачи в пользу третьих лиц;
- списания в случае морального и физического износа;
- ликвидации при авариях, стихийных бедствиях и иных чрезвычайных ситуациях;
- передачи в виде вклада в уставный капитал других компаний;
- в иных случаях.

Доходы от продажи объектов недвижимости формируют выручку организации/доход от обычных видов деятельности.

Иные доходы или расходы, возникающие в связи со списанием объекта основных средств, включаются в состав прочих доходов (расходов) при списании объекта и определяются как разница между чистыми поступлениями от выбытия, если таковые имеются, и балансовой стоимостью объекта.

ТМЦ, полученные от ликвидации и списания основных средств, принимаются к учету по рыночной стоимости и отражаются в составе прочих доходов.

3. Незавершенное строительство

Незавершенное строительство представлено объектами, находящимися в процессе строительства, и отражено в учете по стоимости фактических затрат. Затраты на содержание строящегося объекта включаются в первоначальную стоимость основного средства в том случае, если они могут быть соотнесены непосредственно со строящимся объектом или приобретаемым оборудованием. Объекты незавершенного строительства не амортизируются до момента, когда строительство завершено и актив готов к использованию.

Актив учитывается в составе незавершенного строительства до тех пор, пока не прекратится формирование его первоначальной стоимости. Капитализация затрат в первоначальную стоимость объекта основных средств прекращается в момент, когда данный объект доставлен в место и приведен в состояние, пригодное для использования.

Общество в бухгалтерской (финансовой) отчетности включает в состав внеоборотных активов суммы выданных авансов по приобретению основных средств и под капитальное строительство, а также фактические затраты по приобретению стройматериалов, предназначенных для целей строительства, реконструкции или модернизации основных средств. Порядок признания и первоначальной оценки стройматериалов совпадает с соответствующим порядком, принятым Обществом в отношении запасов (см. раздел 8 «Товарно-материальные запасы» настоящей Учетной политики). Незавершенные объекты недвижимости, которые впоследствии планируется использовать исключительно для получения арендного дохода, не классифицируются в качестве доходных вложений до их завершения. Данные объекты отражаются в отчетности в составе основных средств, незавершенных строительством.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам по приобретению основных средств и под капитальное строительство, отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством. Сумма НДС, независимо от уровня существенности, отражается в составе прочих оборотных активов.

4. Нематериальные активы

Нормативная база

МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы»

ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов"

4.1. Основные определения

Нематериальный актив (intangible asset) - неденежный актив, не имеющий физической формы (либо физическая форма которого не является существенной с точки зрения его использования), удовлетворяющий критериям идентифицируемости.

Актив является **идентифицируемым**, если он либо:

- является отделяемым, т.е. может быть отчужден или отделен путем продажи, передачи, лицензирования, предоставления в аренду или обмена индивидуально или вместе с относящимся к нему договором, активом или обязательством, независимо от того, намеревается ли Общество так поступить или нет; либо
- является результатом договорных или других юридических прав.

Контроль – право Общества на получение будущих экономических выгод от использования актива и способность ограничить доступ других лиц к таким выгодам. Контроль над активом может быть подтвержден посредством юридических прав на него (патент, лицензия) или иным способом.

4.2. Классификация

Общество классифицирует нематериальные активы по следующим группам:

- программное обеспечение (исключительные права);
- товарные знаки, знаки обслуживания;
- права ограниченного пользования недвижимым имуществом (сервитут);
- прочие нематериальные активы.

4.3. Признание и первоначальная оценка

Общество признает нематериальный актив в составе внеоборотных активов в случае, если:

- существует высокая вероятность поступления связанных с ним будущих экономических выгод. К будущим экономическим выгодам, получаемым от нематериального актива, могут относиться выручка от продажи продукции или услуг, снижение затрат или другие выгоды, возникающие от использования актива;
- Общество имеет право на получение вышеуказанных экономических выгод (имеет подтверждающие документы) и способно ограничивать получение этих выгод иными лицами;
- можно достоверно оценить первоначальную стоимость актива;

- не предполагается продажа актива в течение 12 месяцев;
- установленный срок его полезного использования составляет более 12 мес.

Нематериальные активы первоначально принимаются к учету по себестоимости на основании Акта о приеме-передаче НМА (Приложение 2.1.). Нематериальные активы со сроком полезного использования менее 12 месяцев Общество списывает единовременно на расходы текущего периода.

Нематериальный актив, приобретенный за плату, первоначально оценивается по стоимости приобретения, которая включает:

- цену покупки актива, включая импортные пошлины и невозмещаемые налоги на покупку, после вычета торговых скидок и уступок;
- любые затраты, напрямую связанные с доставкой актива на место и приведение его в рабочее состояние для использования по назначению.

В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ суммы НДС, предъявленные при покупке нематериальных активов, учитываются в составе их первоначальной стоимости при постановке объектов НМА на учет в порядке раздельного учета НДС, описанного в соответствующих разделах «Учетной политики для целей налогового учета». После распределения НДС, оформляется «Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС)» (Приложение 6).

Формирование первоначальной стоимости нематериального актива прекращается, когда актив находится в состоянии, пригодном к использованию в запланированных целях.

При определении первоначальной стоимости нематериального актива, созданного собственными силами, процесс создания актива подразделяется на две стадии:

- стадию исследования (research phase);
- стадию разработки (development phase).

Затраты, понесенные на стадии исследования, относятся на расходы периода в составе прибылей и убытков по мере возникновения, поскольку Общество не может продемонстрировать существование нематериального актива, способного приносить экономические выгоды в будущем.

Затраты, понесенные на стадии разработки, капитализируются в стоимости нематериального актива тогда и только тогда, когда Общество может продемонстрировать выполнение всех приведенных ниже условий:

- техническую возможность завершить создание нематериального актива, так что его будет возможно использовать или продать;
- свое намерение завершить создание нематериального актива и затем использовать или продать его;
- свою способность использовать или продать нематериальный актив;

- способ получения будущих экономических выгод от нематериального актива;
- доступность адекватных технических, финансовых и других ресурсов для завершения разработки и для использования или продажи нематериального актива; и
- свою способность надежно оценить затраты, относящиеся к разработке нематериального актива.

Затраты на создание нематериального актива, которые ранее были списаны на расходы в составе прибылей и убытков, не могут впоследствии увеличить первоначальную стоимость данного актива.

Первоначальная стоимость нематериального актива, созданного собственными силами, включает затраты на материалы, услуги сторонних организаций, прямые затраты трудовых ресурсов, амортизацию, накладные расходы, непосредственно относящиеся к подготовке актива к использованию.

Не включаются в первоначальную стоимость нематериального актива, созданного Обществом, затраты на обучение персонала.

Деловая репутация (гудвил) подлежит признанию в качестве нематериального актива только при наличии положительной разности между ценой приобретении другого предприятия и стоимостью его чистых активов на дату приобретения. Подобный актив амортизируется линейным способом в течение 20 лет (но не более срока деятельности организации). Отрицательная деловая репутация (выгодная покупка) подлежит отражению в составе прочих доходов единовременно

Торговые марки, титульные данные, издательские права, списки клиентов и аналогичные по существу статьи, созданные Обществом, не подлежат признанию в качестве нематериальных активов, т.к. их невозможно отличить от затрат на развитие бизнеса в целом.

4.4. Последующие затраты

Последующие затраты, связанные с нематериальным активом, произведенные после его принятия к учету, признаются Обществом в качестве расходов периода в составе прибылей и убытков по мере возникновения.

4.5. Последующая оценка

После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Начисление амортизации начинается с 1-ого числа месяца, следующего за месяцем его принятия к учету в составе нематериальных активов.

Начисление амортизации прекращается с 1-ого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло выбытие нематериального актива или по нему полностью начислена амортизация.

Для начисления амортизации нематериальных активов применяется линейный способ.

Амортизация, начисленная за каждый период, признается в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда амортизационные отчисления включаются в балансовую стоимость другого актива.

Определение срока полезного использования нематериальных активов в целях начисления амортизации

Общество оценивает, является ли срок полезного использования нематериального актива конечным или неопределенным.

Общество рассматривает нематериальный актив как имеющий неопределенный срок полезного использования, если анализ всех значимых факторов указывает на отсутствие конечного срока, в течение которого, как ожидается, актив будет приносить экономические выгоды. В противном случае нематериальный актив классифицируется как имеющий конечный срок полезного использования.

Конкретные сроки полезного использования нематериальных активов определяются на основе сроков, установленных в договорных или разрешительных документах.

Если срок полезного использования нематериального актива не установлен соответствующим документом, то он определяется на основе экспертного заключения технического специалиста.

При отсутствии заключения специалиста или информации о сроке полезного использования в документах на приобретение актива применяются следующие общие сроки амортизации (при условии, что актив не имеет неопределенного срока полезного использования):

- программное обеспечение - 2 года,
- товарные знаки (знаки обслуживания) – 10 лет;
- прочие НМА – 2 года.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения. В случае если оценка срока полезного использования значительно отличается от предыдущих расчетов, данный срок и амортизационные отчисления корректируется за текущий и последующие периоды. Минимально возможный срок, до которого возможен пересмотр, составляет 3 месяца. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не подлежат амортизации. Общество в обязательном порядке ежегодно тестирует нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования на предмет обесценения. Ежегодно Общество тестирует факторы, свидетельствующие о невозможности определить срок полезного использования. В случае, если данные факторы прекращают существование, то Общество определяет срок полезного использования этого нематериального актива.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного года Общество проводит проверку на

обесценение нематериальных активов. Порядок и признаки для проведения проверки на обесценение описаны в разделе 15.2 настоящей Учетной политики.

Независимо от существования признаков обесценения ежегодно осуществляется проверка на обесценение следующих активов:

- нематериальный актив с неопределенным сроком службы;
- нематериальный актив, который еще не имеется в наличии для использования (НИОКР).

По результатам выполнения проверки на обесценение Общество вправе рассчитать возмещаемую стоимость внеоборотного актива, как наибольшее из:

- рыночной стоимости актива за вычетом затрат на продажу;
- ценности использования актива.

4.6. Прекращение признания

Признание нематериального актива прекращается при его выбытии (например, в случае реализации, передачи в качестве вклада в уставный капитал) или тогда, когда Общество больше не ожидает получения экономических выгод от данного актива в будущем.

Финансовый результат (прибыль или убыток), возникающий при прекращении признания нематериального актива, определяется как разница между поступлениями от выбытия или списания актива и его балансовой стоимостью на дату прекращения признания.

5. Финансовые вложения

Нормативная база ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

5.1. Основные определения

Финансовое вложение – инвестиции в государственные ценные бумаги, облигации и иные ценные бумаги других организаций в уставные (складочные) капиталы других организаций, а также предоставленные другим организациям займы.

Долевые инструменты — вид финансовых инструментов, рассматриваемых как юридически оформленные документы, отражающие какое-либо право или обязательство сторон сделки, которые касаются взаимоотношений между участниками акционерных обществ.

Долговые инструменты – это долговое обязательство, задокументированное в электронном виде или бумажной форме и отражающее финансовые отношения между заемщиком, который именуется эмитентом, и кредитором, инвестирующим средства. Основными долговыми инструментами являются облигации (муниципальные, корпоративные), векселя и сертификаты на депозит.

К финансовым вложениям относятся, в частности, вложения в:

- государственные и муниципальные ценные бумаги,
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Единица учета финансовых вложений

При приобретении однородных ценных бумаг единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является пакет ценных бумаг.

При приобретении пакета неоднородных ценных бумаг без выделения стоимости отдельной категории ценных бумаг стоимость каждой единицы учета рассчитывается пропорционально текущей рыночной стоимости на дату их приобретения в соответствии с внутренними документами.

При приобретении иных видов финансовых вложений единицей бухгалтерского учета является отдельное финансовое вложение (заем, вклад в уставный капитал и т.п.).

5.2. Классификация

Общество принимает к учету актив в качестве финансового вложения в момент, когда

единовременно выполняются следующие условия:

- у Общества имеются надлежаще оформленные документы, подтверждающие существование права на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- Общество несет финансовые риски, связанные с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

- актив способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста стоимости финансовых вложений (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость и

- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

5.3. Первоначальная оценка

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов;

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств затраты по полученным кредитам и займам учитываются в соответствии с разделом 10 Учетной политики.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) Общества, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных организацией безвозмездно, таких как ценные бумаги, признается:

их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, рассчитанная в установленном порядке организатором торговли на рынке ценных бумаг;

сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету, - для ценных бумаг, по которым организатором торговли на рынке ценных бумаг не рассчитывается рыночная цена.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче, стоимость финансовых вложений, полученных Обществом по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные финансовые вложения.

5.4. Последующая оценка

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в отчетности на конец периода по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в отчетности по первоначальной стоимости.

В случае, когда на отчетную дату текущая рыночная стоимость финансовых вложений не определяется, хотя определялась ранее, финансовое вложение отражается в отчетности по последней определенной текущей рыночной стоимости.

5.5. Обесценение

Индикаторы обесценения финансовых активов.

На конец каждого отчетного года Общество анализирует, существуют ли признаки обесценения финансовых активов, за исключением финансовых активов, оцениваемых по текущей рыночной стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Финансовые активы данной категории не подлежат тестированию на обесценение.

Общество делает вывод об обесценении финансового актива и признает соответствующие убытки от обесценения только тогда, когда после первоначального признания актива произошло одно или несколько событий, негативно повлиявших на ожидаемые потоки денежных средств по активу, причем величина этого влияния может быть надежно оценена.

Общество рассматривает следующие события в качестве индикаторов обесценения финансовых активов:

- финансовые трудности эмитента или должника по активу;
- нарушение условий договора, например, отказ или просрочка оплаты основной суммы задолженности или процентов;
- пересмотр условий договора в связи с финансовыми трудностями должника на невыгодных для Общества условиях, на которые она не согласилась бы при иных обстоятельствах;
- высокая вероятность банкротства или финансовой реорганизации эмитента или должника по активу;
- исчезновение активного рынка для финансового актива в связи с финансовыми

трудностями, испытываемыми эмитентом или должником по активу;

- наличие объективных признаков, указывающих на снижение потоков денежных средств, ожидаемых от группы финансовых активов, поддающееся надежной оценке, несмотря на то, что это снижение не может быть связано с конкретными активами в составе группы.

В случае, если, исходя из представленных выше индикаторов, наблюдается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под снижение стоимости финансовых вложений в сумме, равной разности между учетной и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Результаты проверки устойчивого снижения стоимости всех финансовых вложений оформляются в Форме «Обесценение» (Приложение 8).

5.6. Прекращение признания

Общество прекращает признание финансового вложения и отражает в отчете о финансовых результатах финансовый результат от его выбытия, равный разнице между стоимостью полученного возмещения, исходя из условий договора, и балансовой стоимостью актива.

Общество прекращает признание финансового актива только в том случае, когда:

- истекает срок договорных прав требования на потоки денежных средств по финансовому вложению; или
- Общество передает финансовое вложение другой стороне (безвозмездная передача, продажа, вклад в уставный капитал и т.п.)

6. Затраты на производство продукции (работ, услуг)

Нормативная база ПБУ 10/99 "Расходы организации"

6.1. Основные определения

- **Номенклатурная группа** – аналитика учета затрат на производство продукции (работ, услуг), в разрезе которой Общество калькулирует себестоимость и оценивает незавершенное производство. Номенклатурной группой для Общества является конкретный договор на проведение работ, оказание услуг, конкретный актив, предоставляемый в аренду, вид продукции, работ, услуг.

Прямые расходы, относящиеся к нескольким номенклатурным группам, относятся на общую номенклатурную группу, с которой в рамках закрытия отчетного месяца производится распределение расходов по другим номенклатурным группам пропорционально выручке от реализации товаров (работ, услуг) (без НДС).

6.2. Оценка незавершенного производства и себестоимости продукции (работ, услуг)

Общество калькулирует себестоимость продукции (работ, услуг) в разрезе номенклатурных групп.

Остатки незавершенного производства определяются по каждой аналитике учета затрат, не реализованной на конец месяца, по фактически произведенным затратам. Реализация признается в соответствии с п.12.3 настоящей Учетной политики.

При этом фактически произведенными затратами признаются все условно-переменные затраты на производство работ (прямые и косвенные), учитываемые в дебете счета 20 «Основное производство» в аналитике по производственным подразделениям и выполняемым договорам.

Общество применяет метод учета директ-костинг, в соответствии с которым все условно-постоянные затраты, аккумулируемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», относятся на затраты периода и не включаются в остатки незавершенного производства.

При оказании услуг остатков незавершенного производства нет.

6.3. Классификация

По способу включения в себестоимость продукции (работ, услуг) затраты для целей бухгалтерского учета подразделяются на прямые и косвенные.

6.3.1. Прямые затраты

Прямые затраты — это расходы, связанные с производством отдельной продукции (работ, услуг) которые могут быть непосредственно (прямо) включены в их себестоимость. Прямые

расходы отражаются по дебету счета 20 «Основное производство» в аналитике по подразделениям, номенклатурным группам и статьям затрат. Перечень прямых затрат приведен в п. 12.3.8 настоящей Учетной политики.

Косвенные затраты — затраты, непосредственно не связанные с производственным процессом, в том числе расходы, связанные с управлением (расходами на содержание аппарата управления, общетехнических и общехозяйственных служб). Учет косвенных расходов ведется на счете 26 "Общехозяйственные расходы" в аналитике по статьям затрат и подразделениям, к которым относятся данные затраты. Перечень косвенных расходов приведен в п. 12.3.9 Учетной политики.

Расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", ежемесячно списываются в дебет счета 90.08 "Управленческие расходы" по методу «директ-костинг» пропорционально выручке от реализации продукции (работ, услуг).

7. Торговая и прочая дебиторская задолженность

Нормативная база МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

П.7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»

ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

7.1. Основные определения

Торговая и прочая дебиторская задолженность – сумма причитающейся Обществу задолженности покупателей, заказчиков, заемщиков, подотчетных лиц и прочих лиц, право на получение которой возникло у Общества в ходе хозяйственных взаимоотношений с ними.

Уступка права требования – соглашение, по которому кредитор (цедент) передает другой стороне все права требования исполнения обязательства третьим лицом (должником).

Безнадежные долги (долги, нереальные к взысканию) – долги перед Обществом, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации должника.

Сомнительный долг – любая дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, поручительством, банковской гарантией).

Краткосрочная задолженность – задолженность, погашаемая в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности (часть, которая должна быть погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность – задолженность, погашаемая более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

7.2. Классификация

Дебиторская задолженность разделяется на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока погашения, определенного по условиям договора. Краткосрочная и долгосрочная дебиторская задолженность подлежат обособленному представлению в отчете о финансовых результатах. В связи с этим Общество реклассифицирует долгосрочную задолженность в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора до даты ее погашения остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

Общество осуществляет классификацию дебиторской задолженности по видам расчетов,

выделяя дебиторскую задолженность:

- по расчетам с покупателями и заказчиками за реализованные товары, работы, услуги (торговая дебиторская задолженность);
- по расчетам с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным (за исключением авансов, выданных на приобретение/ создание основных средств, нематериальных активов, финансовых активов);
- по расчетам по налогам (НДС к возмещению, НДС с авансов полученных, предоплата по различным налогам);
- по расчетам с прочими дебиторами, например, по аренде, по операциям с ценными бумагами, по претензиям, по договорам страхования, по расчетам с персоналом, приобретенные права требования по договорам переуступки прав требования (прочая дебиторская задолженность).

Дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками, а также прочая дебиторская задолженность трактуется в целях настоящей Учетной политики как финансовая задолженность, дебиторская задолженность по авансам выданным и по расчетам по налогам – как нефинансовая задолженность.

7.3. Признание и первоначальная оценка

Торговая и прочая дебиторская задолженность признается тогда, когда Общество становится стороной по договору, приводящему к возникновению у нее прав требования на получение возмещения (в виде денежных средств, иных финансовых или нефинансовых активов, уменьшения будущих обязательств).

Торговая и прочая дебиторская задолженность возникает вследствие договорных отношений между Обществом и контрагентами по договорам поставки товаров (работ, услуг), другим договорам, в момент признания Обществом выручки от реализации этих товаров (работ, услуг) при условии, что покупателями и заказчиками не была произведена их полная оплата. Порядок признания выручки от реализации товаров (работ, услуг) описан в разделе 12 «Доходы и расходы» настоящей Учетной политики.

7.4. Последующая оценка

По состоянию на каждую отчетную дату торговая и прочая дебиторская задолженность отражается в балансе по первоначальной стоимости за вычетом резервов по сомнительным долгам (убытков от обесценения).

7.4.1. Обесценение дебиторской задолженности

По состоянию на каждую отчетную дату Общество производит расчет величины резерва в отношении сомнительных долгов (дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, прочей

дебиторской задолженности и авансов выданных). Общество формирует оценочный резерв по сомнительным долгам, который отражает предполагаемую величину убытков от обесценения дебиторской задолженности.

Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности (кроме авансов выданных) определяется следующим образом:

- По задолженности со сроком неоплаты до 45 дней – резерв не начисляется;
- По задолженности со сроком неоплаты от 45 дней до 90 дней – резерв начисляется в размере 50% от суммы сомнительной задолженности;
- По задолженности со сроком неоплаты более 90 дней – резерв начисляется в размере 100% суммы сомнительной задолженности.

В случае если величина дебиторской задолженности, в отношении которой в прошлые отчетные периоды был сформирован резерв по сомнительным долгам, была оплачена в текущем периоде, Общество восстанавливает сумму ранее начисленного резерва по сомнительным долгам.

Убытки от обесценения (резерв по сомнительным долгам) (восстановление резерва по сомнительным долгам) включаются в состав прочих расходов (доходов) периода по мере возникновения соответственно.

Начисление резерва по сомнительным долгам по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, прочей дебиторской задолженности, признание расходов в связи с начислением резерва производится Обществом ежемесячно.

Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности по авансам выданным определяется Ответственными сотрудниками функциональных блоков, инициировавшими выплату авансов (ЦО). Для оценки резерва по сомнительной ДЗ по авансам выданным «старше» 3-х месяцев, ежеквартально составляется на последнюю дату отчетного месяца расшифровка выданных поставщикам и подрядчикам авансов в разрезе поставщиков и договоров по Форме № РЕЗ-3 «Расчет резерва по сомнительной задолженности по авансам выданным» (Приложение 3).

Список выданных авансов, сформированный в Форме № РЕЗ-3, анализируется руководителями соответствующих центров ответственности («ЦО»). Руководители (или уполномоченные ими лица) дополняют форму комментариями относительно выполнения поставщиками (подрядчиками) своих обязательств и оценивают риск их неисполнения.

По дебиторской задолженности материнских и дочерних компаний резерв по сомнительным долгам не создается, за исключением компаний, вложения в которые были обесценены. Списки таких компаний должны предоставляться в ЕЦО на каждую отчетную дату.

Дебиторская задолженность отражается в балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам в случае его наличия.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, отражается в отчетности за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством. Сумма НДС, независимо от уровня существенности,

отражается в составе прочих оборотных активов.

7.4.2. Учет задолженности, выраженной в иностранной валюте

Сумма дебиторской задолженности, выраженная в валюте, отличной от валюты учета, подлежит пересчету. Пересчет осуществляется по состоянию на фактическую дату проведения хозяйственной операции и на последнюю дату отчетного месяца в течение периода, в котором числится в учете указанная дебиторская задолженность покупателей, и производится по установленному официальному курсу валют (если соглашением сторон не установлен иной курс).

Пересчет средств авансов после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

Возникающие в результате переоценки курсовые разницы подлежат признанию в составе прочих доходов/расходов.

7.5. Прекращение признания

Общество прекращает признание дебиторской задолженности по следующим основаниям:

- в связи с погашением задолженности, т.е.:
- оплатой задолженности покупателями, заказчиками или прочими дебиторами, или зачетом против существующих обязательств Общества;
- принятием Обществом к учету товаров, работ, услуг, по которым была произведена предоплата (для авансов выданных);
- в связи со списанием торговой и прочей дебиторской задолженности, признанной безнадежной, т.е. при истечении срока исковой давности по задолженности или вследствие невозможности взыскания долга;
- в связи с передачей права на торговую и прочую дебиторскую задолженность третьему лицу по договору уступки права требования без права регресса.

8. Товарно-материальные запасы

Нормативная база	МСФО (IAS) 2 «Запасы»
	ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»
	Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации

8.1. Основные определения

Материально-производственные запасы – активы:

- предназначенные для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (товары) или
- находящиеся в форме сырья или материалов, предназначенных для использования в производственном процессе или при предоставлении услуг.

8.2. Классификация

Общество классифицирует запасы по следующим основным видам:

- товары для перепродажи
- топливо и горюче-смазочные материалы (ГСМ);
- запасные части и материалы для ремонта;
- инвентарь и хозяйственные принадлежности;
- спецодежда;
- прочие запасы.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Стоимость спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты списывается единовременно, срок эксплуатации которой, согласно нормам выдачи, не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи в эксплуатацию (отпуска работникам организации) (п. 21 Методических указаний по бухгалтерскому учету специальной оснастки и специальной одежды).

Стоимость спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев согласно установленным нормам, списывается в расходы ежемесячно в течение установленного срока эксплуатации.

Стоимость оборудования к установке, комплектующих и материалов, которые будут использованы для строительства или модернизации объектов основных средств отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе внеоборотных активов.

Бланки строгой отчетности, спецодежда, спецоснастка, хозяйственный инвентарь после ввода в эксплуатацию учитываются на соответствующих забалансовых счетах.

При приемке и оприходовании запасов вместо приходного ордера по форме № М-4 на документах поставщика (товарная накладная, универсальный передаточный документ (далее – УПД), авансовый отчет и т.п.) проставляется штамп, в оттиске которого содержатся те же реквизиты, что и в приходном ордере (Приложение 2.2.).

8.3. Признание и первоначальная оценка

Запасы принимаются к учету в момент перехода к Обществу права собственности, указанный в договоре.

При первоначальном признании Общество оценивает запасы по фактической себестоимости приобретения или изготовления, которая складывается из всех затрат, понесенных Обществом в связи с приведением запасов в их текущее состояние и местоположение.

При синтетическом учете товарно-материальных запасов счета группы 15 и 16 не используются.

К фактическим затратам на приобретение запасов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (за вычетом торговых скидок) – учетная стоимость;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением запасов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены запасы;
- импортные таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением запасов;
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места использования, на погрузку-разгрузку;
- затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов.

Расходы по доставке и другие дополнительные расходы по факту поступивших на склад запасов по документу поставки распределяются пропорционально себестоимости (стоимости товаров в документе поставки).

Фактическая себестоимость запасов при изготовлении их собственными силами Общества (себестоимость готовой продукции) определяется, кроме расходов на сырье и материалы, исходя из прямых производственных затрат (например, затраты на оплату труда производственного персонала, использованные сырье и материалы), а также из систематически распределенных

постоянных и переменных производственных накладных расходов, возникающих при переработке сырья в готовую продукцию.

Стоимость запасов, выраженная в иностранной валюте, пересчитывается на дату приобретения/осуществления затрат.

Не включаются в себестоимость запасов, а относятся на текущие расходы:

- сверхнормативные потери сырья или прочих производственных затрат;
- затраты на хранение, если они не являются необходимыми для процесса производства;
- административные накладные расходы, не способствующие обеспечению текущего местонахождения и состояния запасов;
- расходы на сбыт.

8.4. Последующая оценка

По состоянию на конец каждого отчетного года Общество оценивает запасы по наименьшей из двух величин:

- фактической себестоимости, или
- возможной цене продажи.

Фактическая себестоимость запасов может быть выше возможной цены продажи в случаях, если произошло их физическое повреждение, полное или частичное моральное устаревание в процессе хранения либо падение продажной цены в условиях изменения рыночной конъюнктуры.

8.4.1. Резерв под снижение стоимости запасов

Если фактическая себестоимость запасов превышает возможную цену их реализации, то Общество создает резерв под снижение стоимости таких запасов. Резерв рассчитывается исходя из цены возможной продажи запасов. Оценка резерва производится в отношении остатков запасов на основе анализа оборачиваемости и возрастного анализа остатков запасов.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности сумма резерва отражается по правилам оценочного резерва, то есть уменьшает стоимость запасов.

При определении того, являются ли запасы обесцененными или нет, Общество производит анализ следующих факторов:

- физическое состояние запасов;
- возможность их использования для производства и/ или реализации товаров, работ, услуг или для административных целей;
- уровень рыночных цен на идентичные/аналогичные активы.

Расчет возможной цены продажи запасов производится Обществом исходя из информации, доступной до даты утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности к выпуску. При расчете возможной цены продажи запасов принимается во внимание изменения цены или фактической себестоимости запасов, связанные с событиями после отчетной даты в той мере, в которой они подтверждают условия, существовавшие по состоянию на отчетную дату.

Резерв под снижение стоимости не создается по запасам, используемым при производстве готовой продукции или оказании услуг, если на отчетную дату текущая рыночная стоимость этой готовой продукции или услуг соответствует, или превышает их фактическую себестоимость.

Резерв под снижение стоимости запасов формируется только в том случае, если Общество имеет достоверные данные:

- об имевшей место или предполагаемой продаже запасов по снизившимся ценам;
- о моральном устаревании запасов, полной или частичной потере своих первоначальных качеств;
- о том, что обесценение материалов приведет к обесценению производимой из них готовой продукции.

Уценка запасов до возможной цены продажи за счет создания резерва признается в качестве расходов в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором было выявлено снижение стоимости запасов.

Оценка возможной стоимости продажи в конце каждого отчетного месяца пересматривается.

Если в отчетные периоды, последующие за признанием обесценения запасов, продолжается снижение цены их продажи, то сумма созданного в отношении этих запасов резерва подлежит корректировке в сторону увеличения с отнесением суммы увеличения на расходы периода в составе прочих расходов.

Если перестали существовать обстоятельства, которые ранее вызвали необходимость уценки запасов ниже себестоимости, а запасы ещё не израсходованы, то такие запасы могут быть дооценены в пределах суммы уценки. Общество признает уменьшение (восстановление) ранее созданного в отношении этих запасов резерва. Дооценка запасов выше себестоимости не допустима.

8.5. Прекращение признания и выбытие

Выбытие запасов признается в учете в случаях:

- отпуска в производство;
- реализации;
- безвозмездной передачи;
- ликвидации в связи с истечением срока хранения, морального устаревания и иных

случаев утраты потребительских свойств;

- выявления недостачи по результатам проведения инвентаризации;
- хищения или порчи.

При выбытии оценка запасов проводится способом средневзвешенной себестоимости по скользящей оценке, предусматривающей расчет фактической себестоимости позиции МПЗ в момент отпуска, не ожидая окончания месяца. По окончании месяца оценка себестоимости запасов при выбытии корректируется до средневзвешенной оценки. При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и данные по всем поступлениям до момента выбытия и отпуска по каждой номенклатурной позиции МПЗ по отдельной организационной единице, в рамках которой ведется учет МПЗ в Обществе (например, по отдельному складу, заводу и т.п.).

При этом, если в отношении выбывших запасов в прошлые отчетные периоды был создан резерв под обесценение, то он подлежит восстановлению.

Учет выбытия отдельных видов запасов

Материалы на содержание офисов (питьевая вода, чистящие и моющие средства, бумажные полотенца, туалетная бумага), канцтовары, расходные материалы для IT оборудования (картриджи, прочие расходные материалы) списываются на расходы единовременно при принятии их к учету.

Расходные материалы для оборудования офисов, запасные части, прочие материалы списываются на расходы по мере использования на основании отчетов материально ответственных лиц (далее – МОЛ) об использовании товарно-материальных ценностей (Приложение 2.3.).

Прочие материальные ценности, которые отвечают критериям признания основного средства, но не признаны таковыми (малоценные предметы стоимостью до 40 000 рублей), направленные на осуществление хозяйственной деятельности, списываются на затраты единовременно с постановкой на забалансовый учет в аналитике, обеспечивающей получение информации о принадлежности материалов к аналитическим разрезам и признакам, характеризующим хозяйственную деятельность на основании отчетов МОЛ об использовании товарно-материальных ценностей (Приложение 2.4.). В случаях, указанных в настоящем пункте, передача ответственному лицу (МОЛ) арендуемого помещения подтверждает факт передачи соответствующих МПЗ в производство.

При передаче МПЗ между структурными подразделениями в бухгалтерском учете оформляется Требование-накладная по унифицированной форме № М-11 на основании отчетов МОЛ о перемещении товарно-материальных ценностей (Приложение 2.5.).

При выбытии товарно-материальных ценностей из эксплуатации и снятии с учета применяется форма Акт/М-11 (Приложение 2.6.).

9. Денежные средства и их эквиваленты

Нормативная база	ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»
	МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»
	МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений обменных курсов валют»
	ПБУ 3/2006 «Учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

9.1. Основные определения

Денежные средства – аккумулированные в наличной или безналичной формах деньги Общества, к которым относятся:

- наличные деньги в монетах или банкнотах любых валют, хранящиеся непосредственно в кассе Общества;
- денежные средства на банковских счетах Общества (на расчетном, валютном и других счетах в банках на территории РФ и за рубежом);
- денежные средства в пути.

Эквиваленты денежных средств – краткосрочные, высоколиквидные вложения, легко обратимые в заранее известную сумму денежных средств и подвергающиеся незначительному риску изменения стоимости.

Денежные средства, ограниченные для использования, – денежные средства и эквиваленты денежных средств, в отношении которых Общество не может в полной мере осуществлять права пользования и распоряжения. Ограниченными для использования, в частности, являются денежные средства на специальных банковских счетах, зарезервированные с определенной целью (оплата задолженности поставщикам и подрядчикам, погашение кредитов и займов и пр.).

Номинальная стоимость – стоимость, обозначенная на монете, банкноте, бланке ценной бумаги, сумма денежных средств на счете.

9.2. Признание и первоначальная оценка

Общество относит к эквивалентам денежных средств высоколиквидные финансовые активы, предназначенные для погашения возникающих обязательств, связанных с текущей операционной деятельностью Общества, а не для целей инвестирования. Условием, указывающим на операционный (не инвестиционный) характер финансовых активов, хотя и не являющимся достаточным для квалификации их в качестве эквивалентов денежных средств, является срок погашения в момент первоначального признания, не превышающий трех месяцев.

На инвестиционный характер финансовых активов, в частности, банковских депозитов, могут указывать следующие обстоятельства: срок до погашения в момент первоначального признания свыше трех месяцев, намерение руководства удерживать их до погашения и отсутствие в прошлом случаев досрочного изъятия Обществом средств с депозитов, которые изначально планировалось удерживать до погашения.

Все поступившие денежные средства и их эквиваленты, номинированные в рублях, принимаются к учету по номинальной стоимости.

Поступления денежных средств и их эквивалентов в иностранной валюте учитываются в рублях по текущему валютному курсу Центрального Банка РФ на дату поступления.

9.3. Оценка после первоначального признания

Остатки денежных средств и их эквивалентов, номинированные в рублях, отражаются по состоянию на каждую отчетную дату по первоначальной (номинальной) стоимости.

Остатки денежных средств и их эквивалентов в иностранной валюте пересчитываются в рубли по текущему валютному курсу на отчетную дату.

10. Кредиты и займы полученные

Нормативная база МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»

МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

10.1. Основные определения

Кредит – договор, по которому банк или иная кредитная организация обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Заем – договор, по которому одна сторона (заимодавец) передает другой стороне (заемщику) деньги или другое имущество, а заемщик обязуется возвратить их заимодавцу через определенный срок.

Затраты по сделке – дополнительные затраты, связанные с получением и погашением кредитов и займов, выпуском, размещением и погашением долговых ценных бумаг. Данные затраты не возникли бы, если бы Общество не привлекало заемные средства.

Затраты по займам – процентные и другие расходы, понесенные Обществом в связи с получением заемных средств.

Инвестиционный актив – актив, подготовка которого к предполагаемому использованию или для продажи требует значительного времени. Общество признает инвестиционными активы, подготовка которых к предполагаемому использованию составляет 6 месяцев и более. К инвестиционным активам относятся объекты незавершённого производства и незавершённого строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. Общество признает актив инвестиционным в случае, если его стоимость составляет более 50 000 000 рублей.

Вексель – ценная бумага, удостоверяющая безусловное обязательство векселедателя (лица, выдавшего вексель) или иного плательщика, указанного в векселе, уплатить при наступлении срока определенную сумму векселедержателю (владельцу векселя).

Облигация – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента облигации в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента. Облигация может также предусматривать право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права. Доходом по облигации являются процент и/ или дисконт.

Овердрафт – кредит, полученный Обществом при недостатке средств на счете.

Краткосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности (часть, которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

10.2. Классификация

Общество применяет следующую классификацию кредитов и займов полученных:

- кредиты;
- займы;
- облигационные займы;
- векселя;
- прочие долговые обязательства.

Кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от срока погашения, предусмотренного договором. Краткосрочная и долгосрочная задолженность по кредитам и займам подлежит обособленному представлению в бухгалтерской (финансовой) отчетности. Общество реклассифицирует долгосрочную задолженность по кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда до срока погашения этой задолженности остается не более 12 месяцев с отчетной даты.

Общество классифицирует кредиты и займы как краткосрочные, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода, даже если:

- первоначальный срок погашения кредита/ займа составлял более 12 месяцев; и
- после окончания отчетного периода и до утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности к выпуску заключено соглашение о рефинансировании или изменении графика платежей по кредиту/ займу на долгосрочной основе.

Если Общество имеет право (например, исходя из соглашения о рефинансировании) и намерение рефинансировать или пролонгировать кредит/ заем на срок не менее 12 месяцев после отчетной даты, то данное обязательство классифицируется как долгосрочное, даже если в противном случае оно подлежало бы погашению в более короткий срок. Если у Общества отсутствует право рефинансировать или пролонгировать кредит/ заем, то он должен быть классифицирован как краткосрочный при условии, что до срока погашения кредита/ займа остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

В случае нарушения Обществом в течение отчетного периода или на отчетную дату одного или нескольких условий, на которых ему был предоставлен кредит/ заем, в результате чего он

подлежит погашению по требованию кредитора, то данный кредит/ заем подлежит реклассификации из состава долгосрочных кредитов и займов в краткосрочные. Реклассификация производится даже в том случае, если кредитор согласился после окончания отчетного периода и до утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности к выпуску не требовать от Общества досрочного погашения кредита/ займа.

Аналогичный порядок перевода долгосрочной задолженности в краткосрочную применяется для задолженности по собственным долговым ценным бумагам Общества (векселям и облигациям).

10.3. Первоначальное признание и оценка

Общество признает задолженность по полученным кредитам и займам в момент, когда оно становится стороной по договору, предусматривающему принятие на себя соответствующего финансового обязательства.

Датой первоначального признания является:

- для кредитов, овердрафтов и займов – дата фактического получения денежных средств;
- для векселей – дата выдачи векселя;
- для облигаций – дата размещения облигаций.

10.4. Учет затрат по займам

Затраты по займам – процентные и другие расходы, которые Общество несет в связи с получением заемных средств.

Общество использует следующий порядок учета затрат по займам:

- затраты по займам, возникающие в связи с приобретением, строительством или производством инвестиционного актива, капитализируются путем включения в стоимость этого актива с учетом положений, описанных ниже;
- прочие затраты по займам относятся на финансовые расходы в составе прибылей и убытков в период их возникновения.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством инвестиционного актива, характеризуются тем, что их можно было бы избежать, если бы Общество не осуществляло вложений в этот актив.

Если Общество привлекает кредит/заем исключительно с целью приобретения актива, отвечающего определению инвестиционного, то затраты по этому кредиту/займу квалифицируются как затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением этого квалифицируемого актива и увеличивают первоначальную стоимость данного актива на сумму фактически понесенных за отчетный период затрат по займам за вычетом дохода, полученного от инвестирования временно

свободных заемных средств.

Затраты по кредитам и займам, отличные от затрат по займам, непосредственно связанным с приобретением, строительством или производством конкретных инвестиционных активов (займы и кредиты в общих целях), определяются путем умножения ставки капитализации на общую сумму среднего остатка незавершенного строительства.

При этом из расчета исключаются остатки незавершенного строительства инвестиционных активов, для которых привлечены целевые заемные средства.

Ставка капитализации рассчитывается как средневзвешенное значение затрат по займам применительно к займам Общества, остающимся непогашенными в течение периода, за исключением займов, полученных специально для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям.

Сумма затрат по займам, капитализированных Обществом в течение отчетного периода, не должна превышать общую сумму фактических затрат по займам, понесенных в течение этого периода.

Капитализация затрат по займам начинается в момент, когда выполнены все три условия:

- Общество понесло затраты по строительству;
- Общество понесло затраты по займам;
- Общество осуществило действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или продаже.

Капитализируемые затраты по займам включают:

- проценты по полученным займам и кредитам;
- проценты, дисконт по векселям и облигациям;
- дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств;
- курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по займам и кредитам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся начиная с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления)

При приостановке приобретения, сооружения и (или) изготовления квалифицируемого актива на длительный период (более трех месяцев) проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость квалифицируемого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем приостановления приобретения, сооружения и (или) изготовления такого актива. В указанный период проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в состав финансовых расходов.

Капитализация затрат по займам прекращается с первого числа месяца, следующего за

месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива. Если Общество фактически начало использовать инвестиционный актив, несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то капитализация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем начала такого использования.

Если сооружение квалифицируемого актива завершается по частям и каждая часть может использоваться в то время, как другие его части еще достраиваются, то капитализация затрат по займам для отдельной части актива прекращается, когда завершены практически все работы для подготовки ее к использованию.

10.5. Прекращение признания

Общество прекращает признание задолженности по кредитам и займам только в случае погашения этой задолженности, т.е. когда указанное в договоре обязательство исполнено, аннулировано или срок его действия истек.

Существенное изменение условий существующих кредитов и займов учитывается как погашение существующего обязательства и признание нового финансового обязательства.

11. Торговая и прочая кредиторская задолженность

Нормативная база	МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»
	МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»
	МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»
	Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ
	ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

11.1. Определения

Кредиторская задолженность – задолженность Общества перед контрагентами, персоналом, задолженность по расчетам по налогам и сборам.

Краткосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности (часть, которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность – задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

11.2. Классификация

Общество разделяет кредиторскую задолженность на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока погашения. Краткосрочная и долгосрочная кредиторская задолженность подлежат обособленному представлению в бухгалтерской (финансовой отчетности). В связи с этим Общество реклассифицирует долгосрочную задолженность в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора до момента ее погашения остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

Общество осуществляет классификацию кредиторской задолженности по видам расчетов, выделяя кредиторскую задолженность:

- по расчетам с поставщиками и подрядчиками, т.е. задолженность за приобретенные товары, работы, услуги (торговая кредиторская задолженность);
- по расчетам с покупателями и заказчиками по авансам полученным, т.е. задолженность по отгрузке товаров, работ, услуг в счет ранее полученных от покупателей авансов;
- по расчетам по налогам (по налогу на прибыль, НДС, налогу на имущество, страховым взносам и прочим налогам);
- по расчетам с персоналом;
- по дивидендам к уплате;
- по расчетам с прочими кредиторами, например, по аренде, по претензиям, по

договорам страхования и пр. (прочая кредиторская задолженность).

В целях настоящей Учетной политики кредиторская задолженность по авансам полученным, по расчетам по налогам и с персоналом трактуется как нефинансовая задолженность, торговая и прочая кредиторская задолженность – как финансовая задолженность.

11.3. Признание

Торговая и прочая кредиторская задолженность признается тогда, когда Общество становится стороной договора, по которому у нее возникает обязательство передать другой стороне возмещение в виде денежных средств, иных финансовых или нефинансовых активов.

Торговая и прочая кредиторская задолженность возникает вследствие договорных отношений между Обществом и контрагентами по договорам поставки товаров (работ, услуг), другим договорам.

11.4. Первоначальная оценка

Порядок первоначальной оценки торговой и прочей кредиторской задолженности при первоначальном признании определяется как сумма денежных выплат, которые Общество в соответствии с условиями договора должно произвести для погашения своей задолженности перед поставщиком, подрядчиком или прочим кредитором.

Сумма кредиторской задолженности, выраженная в иностранной валюте, а также в условных единицах, подлежит пересчету. Пересчет осуществляется по состоянию на фактическую дату проведения хозяйственной операции и на последнюю дату отчетного месяца в течение периода, в котором числится в учете указанная кредиторская задолженность, и производится по официально установленному курсу валют (если соглашением сторон не установлен иной курс).

Пересчет средств авансов после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

Возникающие в результате переоценки курсовые разницы подлежат признанию в составе прочих доходов/расходов.

11.5. Прекращение признания

Общество прекращает признание кредиторской задолженности по следующим основаниям:

- оплата задолженности перед поставщиками, подрядчиками и прочими кредиторами;
- отгрузка товаров, выполнение работ, оказание услуг, по которым Обществом была получена предоплата;
- списание невостребованной задолженности в связи с прощением долга кредитором, истечением срока исковой давности или вследствие невозможности исполнения обязательства.

12. Доходы и расходы

Нормативная база	МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»
	МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»
	ПБУ 9/99 «Доходы организации»
	ПБУ 10/99 «Расходы организации»

12.1. Основные определения

Доходы – увеличение экономических выгод в течение отчетного периода в форме получения активов или увеличения их стоимости либо уменьшения обязательств, которое приводит к увеличению собственного капитала Общества, кроме случаев, когда такое увеличение связано с вкладами в капитал ее собственников.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на:

- Выручку (доходы от обычных видов деятельности);
- прочие доходы;

Выручка – это валовое поступление экономических выгод (до вычета расходов) за период в ходе обычной деятельности Общества, приводящее к увеличению капитала (за исключением взносов участников).

Не относятся к доходам:

- косвенные налоги;
- суммы, получаемые Обществом в качестве агента и/или комиссионера (для принципалов и комитентов);
- скидки (премии, бонусы), получаемые от поставщиков.

Расходы – сокращение экономических выгод в течение отчетного периода в форме выбытия или уменьшения стоимости активов либо возникновения обязательств, которое приводит к уменьшению собственного капитала Общества, кроме случаев, когда такое уменьшение связано с распределением капитала между ее собственниками.

12.2. Классификация доходов и расходов

12.2.1. Доходы

К выручке - доходам от обычных видов деятельности Общества относятся доходы от сдачи в аренду собственного имущества, управления собственным или арендованным недвижимым имуществом, доходы от продажи собственного недвижимого имущества, оказание

посреднических, агентских услуг, услуг единоличного исполнительного органа.

К прочим доходам относятся:

- доходы от восстановления ранее признанного резерва под обесценение активов (в том числе финансовых вложения, дебиторской задолженности);
- доходы, связанные с отражением результатов инвентаризации;
- доходы, связанные с возмещением причиненных Обществу убытков, суммы штрафов/пеней, причитающихся к получению;
- доходы в виде процентов по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги);
- доход от участия в уставных капиталах других организаций;
- положительные курсовые разницы;
- доходы от продажи собственных основных средств (за исключением недвижимого имущества);
- доходы от уступки прав требования долга;
- другие.

12.2.2. Расходы

Общество выделяет следующие основные виды расходов (по функции затрат):

- себестоимость продаж (услуг аренды, реализуемых объектов недвижимости, строительно-монтажных работ, оказываемых услуг);
- управленческие (косвенные) расходы;
- коммерческие расходы;
- прочие расходы;

Общество раскрывает дополнительную информацию по затратам на амортизацию основных средств и нематериальных активов, расходов на вознаграждение работников.

12.3. Признание и оценка

12.3.1. Критерии признания доходов и расходов

Элементы бухгалтерской (финансовой) отчетности, соответствующие определению доходов, подлежат признанию, если одновременно выполняются следующие условия:

- имеется право на получение дохода, вытекающее из договора или подтверждаемое

иным образом;

- приток экономических выгод является вероятным;
- приток экономических выгод может быть надежно оценен;
- право собственности на продукцию (товар, услугу) перешло покупателю (услуга оказана, работа принята);
- расходы, которые произведены или будут произведены в результате операции, могут быть надежно оценены.

Элементы бухгалтерской (финансовой) отчетности, соответствующие определению расходов, подлежат признанию, если одновременно выполняются следующие условия:

- отток экономических выгод вероятен (актив передан либо отсутствует неопределённость в передаче актива);
- отток экономических выгод может быть надежно оценен;
- расход производится в соответствии с конкретным договором (требованием законодательства, обычаем делового оборота).

В соответствии с принципом начисления доходы и расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактического получения или передачи денежных средств.

При признании расходов используется принцип соотнесения доходов и расходов, подразумевающий одновременное или совместное признание выручки и расходов, которые напрямую и взаимосвязано возникают в результате одних и тех же операций или прочих событий; например, различные компоненты расходов, составляющих себестоимость проданных товаров, признаются одновременно с доходами от продажи товаров. Однако применение данного принципа не допускает признания в отчете о финансовых результатах статей, не удовлетворяющих определению активов или обязательств.

Если экономические выгоды ожидаются на протяжении нескольких отчетных периодов, а связь с доходами может быть установлена лишь приблизительно или косвенно, расходы признаются в отчете о финансовых результатах на основании процедур систематического и рационального распределения. Такая необходимость обычно возникает при признании расходов, связанных с использованием таких активов, как основные средства, патенты и торговые марки; в подобных случаях расходы трактуются как "амортизация". Данные процедуры распределения направлены на признание расходов в тех отчетных периодах, в которых потребляются или утрачиваются экономические выгоды, связанные с такими активами.

Если возникает неопределенность по поводу получения возмещения, уже включенного в выручку, недополученная сумма или сумма, вероятность получения которой равна нулю, признается как расход, а не как корректировка суммы первоначально признанной выручки.

Расходами будущих периодов (далее – РБП) признаются расходы, произведенные

Обществом в текущем отчетным периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам. Данные расходы отражаются в учете в соответствии с условиями признания активов.

Перечень расходов, признаваемых как РБП:

расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом в течение нескольких отчетных периодов (в том числе расходы на лицензионное программное обеспечение).

расходы на доработку нематериальных активов.

Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат в бухгалтерском учете пропорционально количеству календарных дней.

Расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом списываются на затраты в течение срока, указанного в договоре. Если в договоре срок использования не указан, списание расходов производится в течение 12 месяцев.

Расходы на доработку нематериальных активов списываются в течение всего срока использования актива. В бухгалтерской отчетности отражаются в составе нематериальных активов.

Идентификация сделки

Критерии признания выручки, как правило, применяются в отношении каждой сделки отдельно.

В соответствии с экономической сущностью критерии необходимо применять:

- к отдельным элементам сделки в целях достоверного отражения её содержания в учете и отчетности.

Например, сервисный компонент в продажной цене товара подлежит выделению из выручки от продажи и признанию в качестве обязательства (отложенного дохода). Оценочная величина такого компонента подлежит признанию за период, в течение которого производится сервисное обслуживание.

- одновременно к двум и более операциям, когда они связаны таким образом, что их коммерческий эффект не может быть определен без обращения к серии сделок в целом.

Выручка и расходы, относящиеся к одной и той же сделке или какому-либо событию, признаются одновременно в соответствии с принципом соотнесения доходов и расходов.

Не признаются доходами поступления от других юридических и физических лиц:

- сумм налога на добавленную стоимость и иных аналогичных обязательных платежей;
- по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- в виде возмещения понесенных Обществом расходов (например, возмещение по коммунальным платежам в рамках договоров аренды);

- сумм авансов и обеспечения в счет оплаты продукции, товаров, работ и услуг;
- сумм скидок (бонусов, премий), полученных от поставщиков.

12.3.2. Выручка от оказания услуг (выполнения работ)

Порядок признания выручки по договору на протяжении периода времени.

Необходимыми условиями признания дохода от оказания услуг (выполнения работ) являются:

- сумма дохода может быть надежно оценена;
- существует высокая вероятность получения экономических выгод от оказания услуг (выполнения работ);
- степень завершенности оказания услуг (выполнения работ) может быть надежно оценена по состоянию на отчетную дату;
- затраты, понесенные для оказания услуг (выполнения работ), и затраты, необходимые для их завершения, могут быть надежно оценены.

Период оказания услуг (выполнения работ) по договору должен превышать 3 месяца или относиться к разным отчетным кварталам.

Общество признает выручку на протяжении периода времени, если выполняется хотя бы один из следующих критериев:

- заказчик получает и потребляет выгоды по мере исполнения Обществом договорных обязательств, либо
- Общество создает или дорабатывает актив, контроль над которым переходит к заказчику по мере создания или доработки актива, либо
- в процессе исполнения договорных обязательств Общество создает актив, у которого нет какого-либо альтернативного использования, и у Общества есть право требовать оплату за исполненные на конкретную дату договорные обязательства.

Для каждого договорного обязательства, выполняемого в течение периода, Общество признает выручку в течение периода, оценивая степень полноты выполнения такого обязательства. Целью оценки степени выполнения является своевременное отражение результатов деятельности Общества.

Выручка по исполняемому в течение периода обязательству признается только тогда, когда имеется возможность обоснованно оценить степень выполнения возложенного на Общество обязательства.

При анализе договоров следует обращать внимание на необходимость раздельного учета отдельных договорных обязательств.

В некоторых обстоятельствах (например, на ранних этапах выполнения договора) Общество может оказаться неспособным обоснованно оценить результат выполнения обязательств, но при

этом оно вправе ожидать возмещения понесенных ею затрат. В таком случае до того момента, когда Общество сможет обоснованно оценить результат выполнения обязательств, выручка признается только в объеме понесенных затрат.

Оценка «по проценту завершения (степени выполнения работ)».

При оценке степени выполнения работ по договору Общество в зависимости от характера договора использует подход, который обеспечивает надежную оценку выполненной работы и включает в себя:

- отчеты о выполненной работе;
- расчетное количество услуг, предоставленных на дату отчетности, в процентах к общему объему услуг;
- пропорциональное соотношение затрат по договору, понесенных на дату составления отчета, к оценочной величине общих затрат по сделке.

Оценка линейным способом. Если при оказании услуг предпринимаемые Обществом усилия или потребляемые ресурсы распределяются равномерно на протяжении периода выполнения договорного обязательства, Общество признает выручку по линейному методу и не применяет метод оценки степени выполнения.

Вознаграждение за обслуживание, включенное в стоимость товара (услуги), признается в качестве выручки на протяжении периода предоставления услуги.

Доходы по договорам, содержащим элементы посреднических сделок и/или услуги субподряда

В целях определения и разграничения порядка признания выручки по договорам, содержащим элементы посреднических сделок и/или использующим услуги субподряда, Общество исходит из следующих принципов:

- при определении непосредственного поставщика услуг по договору в целях признания выручки развернуто, т.е. в полной сумме, получаемой от покупателя, принимаются во внимание нижеперечисленные индикаторы, по которым Общество:
- является непосредственным лицом, принимающим на себя обязательства по договору;
- обладает свободой в определении цен;
- изменяет или предоставляет часть услуги;
- обладает свободой выбора поставщика;
- вовлечено в процесс определения спецификации характера услуг;
- несет кредитный риск.
- При анализе договоров, вызывающих трудности однозначного толкования, применяется профессиональное суждение при оценке всех применимых индикаторов. При этом

только индикатор наличия непосредственного лица, принимающего на себя обязательства по договору, является сильным индикатором при принятии решения о признании выручки развернуто.

- Дополнительным (но не определяющим) индикатором, свидетельствующим, что выручка показывается свернуто, является тот факт, что:

- сумма вознаграждения Общества является фиксированной величиной.

12.3.3. Выручка от реализации продукции (работ, услуг)

Признается Обществом при одновременном выполнении следующих условий:

- Общество передало покупателю право собственности на реализованную продукцию (оказанную услугу);

- сумму выручки можно надежно оценить;

- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные со сделкой, будут получены Обществом;

- понесенные или ожидаемые затраты, связанные со сделкой, могут быть надежно оценены.

Если передача рисков и выгод, связанных с собственностью, происходит в иной момент, чем передача юридических прав собственности или владения, и Общество сохраняет значительные риски, связанные с собственностью, то сделка не является продажей, и выручка по ней не признается. В бухгалтерском учете Общества признается кредиторская задолженность (аванс).

Значительными риски признаются в случаях:

- сохранение ответственности продавца за неудовлетворительное функционирование товара, не покрываемое стандартными гарантийными обязательствами;

- зависимости получения выручки от получения выручки покупателем в результате перепродажи его товаров;

- товар подлежит установке, которая составляет значительную часть контракта и ещё не исполнена;

- покупатель имеет право по оговоренным в договоре условиям расторгнуть сделку, и у Общества нет уверенности в получении выручки;

- покупатель обязан произвести регистрацию прав на приобретенный товар, без которой он не сможет стать полноценным собственником.

При продаже товаров по договору комиссии (агентскому договору, договору поручения), по которому Общество является комитентом (принципалом, доверителем) и по условиям которого товар отгружается (передается) непосредственно посредником и товарно-сопроводительную документацию на него для покупателя выписывает посредник, а также по договорам, предусматривающим переход права собственности на передаваемый товар после момента его оплаты покупателем, выручка от продажи товара признается в бухгалтерском учете соответственно

в том отчетном периоде, который указан в извещении посредника о его продаже и (или) в его отчете.

Форма извещения (отчета) о продаже товаров и порядок его предоставления Обществу устанавливается при заключении посреднических договоров.

Переменная часть арендной платы, порядок ее исчисления.

Согласно действующим договорам, арендная плата состоит из двух составляющих: постоянной и переменной части. Переменная часть арендной платы рассчитывается исходя из фактически потребленного объема ресурсов арендатором. Для ее расчета используется «Акт расчета переменной части арендной платы» (Приложение 5).

12.3.4. Обмен активами

Обмен однородными товарами/услугами, равными по цене и объему, не приводит к образованию выручки.

Обмен неоднородными товарами или услугами рассматривается в целях бухгалтерского учета как операция, создающая выручку.

Величина дохода по договорам мены, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, принимается к учету по рыночной стоимости полученных активов, скорректированной на сумму переведенных денежных средств или их эквивалентов.

В случае, если рыночная стоимость полученных активов не может быть надежно оценена, величина дохода определяется по рыночной стоимости переданных активов, скорректированной на сумму переведенных денежных средств или их эквивалентов.

Рыночная стоимость активов определяется как цена, по которой в сравнимых обстоятельствах организация обычно продает/покупает переданные/полученные активы.

Для активов, которые торгуются на организованных рынках (товарных, фондовых биржах) под рыночной стоимостью понимается текущие рыночные котировки на аналогичные активы на дату заключения соглашения.

12.3.5. Выручка по договорам с исполнением денежных обязательств в иностранной валюте.

Доходы по договорам с исполнением денежных обязательств в иностранной валюте признаются в бухгалтерском учете в оценке по официальному курсу валюты на фактическую дату проведения хозяйственной операции (если она определена), или на последнюю дату месяца оказания услуг, выполнения работ (если определен период оказания услуги, выполнения работ).

При этом при определении курса по периодическим услугам, оказываемым непрерывно в течение отчетного периода (месяца), может использоваться среднемесячный курс.

12.3.6. Отражение в учете предоставляемых скидок и вознаграждений

Выручка оценивается по стоимости встречного предоставления (оплата от покупателя и (или) дебиторская задолженность), полученного или ожидаемого к получению, с учетом суммы любых торговых скидок (накидок), предоставляемых Обществом.

Уменьшают выручку (а не являются расходами) практически все скидки, предоставляемые Обществом: за предоплату, за объем закупок и т.д.

Договорными условиями может быть предусмотрено изменение цены/стоимости ранее оказанных услуг (услуг, подлежащих оказанию в будущем), либо предоставление премии/бонуса в денежном выражении или бесплатных (со скидкой) услуг или товаров.

Предоставленная скидка при изменении цены после заключения договора в случаях и на условиях, предусмотренных договором, предполагает соразмерное уменьшение стоимости ранее оказанных услуг.

12.3.7. Отражение в учете полученных скидок и вознаграждений

Расходы по обычным видам деятельности, отвечающие критериям признания (п.12.3.1 данной УП), принимаются к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Величина оплаты и (или) кредиторской задолженности определяется с учетом всех предоставленных согласно договору скидок (накидок).

Если условиями договора предусмотрено предоставление скидки по услугам, полученным в течение определенного длительного периода времени, такие скидки подлежат признанию в учете в качестве изменения оценочного обязательства (задолженности) перед поставщиком в корреспонденции с кредитом счетов расходов.

Корректировка оценочных значений скидок на основании фактических данных производится перспективно.

При этом условиями соглашения может быть предусмотрено изменение цены/стоимости ранее оказанных услуг (услуг, подлежащих оказанию в будущем), либо предоставление премии/бонуса со стороны поставщика.

Полученная скидка при изменении цены после заключения договора в случаях и на условиях, предусмотренных договором, предполагает соразмерное уменьшение стоимости ранее полученных услуг.

Скидка в виде предоставленного бонуса является формой вознаграждения и не влечет за собой изменение цены полученных услуг.

12.3.8. Себестоимость продаж

Общество относит к себестоимости продаж прямые расходы, непосредственно связанные с реализацией товаров (работ, услуг).

Прямые расходы Общества включают в себя (но не ограничивается) следующие виды расходов:

- расходы на приобретение сырья и материалов;
- расходы на оплату труда производственного персонала по определенной номенклатурной группе;
- страховые взносы от заработной платы производственного персонала;
- расходы на содержание зданий и сооружений (коммунальные услуги, горячее/холодное водоснабжение, водоотведение, сброс загрязняющих веществ, электроснабжение, вывоз снега и ТБО, услуги связи, охрана зданий/помещений, аренда земельного участка, услуги видеонаблюдения, оценка объектов независимым оценщиком, технический учет и техническая инвентаризация объектов, техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей, лифтов, кондиционеров, узлов учета тепла);
- амортизацию основных средств (в том числе предоставляемых в аренду);
- стоимость реализованных земельных участков (или иных товаров и продукции);
- расходы на приобретение комплектующих изделий и запасных частей;
- расходы на аренду производственных ресурсов;
- медосмотры работников;
- расходы, связанные с эксплуатаций и содержанием автотранспорта: ГСМ, мойка, ремонт, техническое обслуживание;
- комиссионные вознаграждения;
- прочие прямые расходы.

Прямые расходы учитываются Обществом в разрезе номенклатурных групп и статей затрат на счете 20 «Основное производство». Номенклатурная группа создается по адресу объекта аренды / либо / заключенного договора на выполнение работ (оказание услуг). В случае невозможности отнесения расходов к конкретной номенклатурной группе объекта аренды расходы собираются на счете 25 «Общепроизводственные расходы» в разрезе общей номенклатурной группы кластеров, определяемых ответственными структурными подразделениями Общества, и статей затрат. Распределение расходов с общей номенклатурной группы кластера производится ежемесячно по конкретным номенклатурным группам этого кластера (объектам аренды) пропорционально выручке от реализации работ (услуг) (без НДС).

12.3.9. Коммерческие, косвенные (управленческие) и прочие операционные расходы

К коммерческим расходам относятся расходы на:

- рекламу и маркетинг;
- вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям и поставщикам по приобретению и содержанию объектов, предназначенных для продажи и учитываемых на счете 41 «Товары» до момента продажи;
- амортизация НМА, используемых на продвижение товаров (работ, услуг) (товарный знак);
- оплата труда коммерческого персонала;
- страховые взносы от заработной платы коммерческого персонала;
- прочие коммерческие расходы

К управленческим (косвенным) расходам относятся следующие расходы:

- транспортные услуги;
- оплата труда административного персонала;
- страховые взносы от заработной платы административного персонала;
- техническое обслуживание и ремонт офисных помещений;
- на стационарную, мобильную и прочие услуги связи;
- коммунальные платежи (теплоэнергия, электроэнергия, водоснабжение) общехозяйственного назначения;
- аренда земли, помещений непроизводственного характера;
- операционные налоги (транспортный налог, налог на имущество организаций, земельный налог);
- госпошлина по операциям, связанным с административной деятельностью;
- расходы по управлению Обществом Управляющей компанией;
- прочие административные расходы.

К прочим операционным расходам относятся расходы:

- прочие расходы на персонал (обучение, матпомощь, подарки, проведение корпоративных мероприятий, пр.);
- расходы по продаже собственных основных средств (за исключением недвижимого имущества);

- расходы по договорам уступки прав требования долга;
- госпошлина, уплаченная при обращении в суд;
- убытки по результатам инвентаризации;
- убытки при продаже основных средств;
- проценты по полученным займам;
- на ведение и обслуживание расчетного счета;
- суммы созданного резерва по сомнительным долгам;
- штрафные санкции за нарушение договорных обязательств;
- признанные в текущем году убытки прошлых лет;
- суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком давности;
- отрицательные курсовые разницы;
- списание сумм выделенного НДС;
- расходы на содержание законсервированных объектов основных средств;
- безвозмездная передача;
- штрафы, пени по налогам и сборам;
- расходы по организации и проведению корпоративных мероприятий;
- иные расходы.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (списываются на счет 90).

Дополнительная информация.

Расходы на маркетинг включают в себя в основном расходы на проведение маркетинговых исследований, отражаются на ежемесячной основе по мере оказания услуг поставщиками.

Затраты на рекламу признаются единовременно в отчетности того года, в котором произошло ее первоначальное размещение.

Расходы на оплату труда включают выплаты персоналу, предусмотренные законодательством:

- заработная плата;
- страховые взносы на обязательное пенсионное и медицинское страхование, на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством;

- резерв на оплату неиспользованных отпусков и вознаграждений по результатам работы за квартал и год (в том числе и в части страховых взносов);

Расходы на оплату труда начисляются ежемесячно в корреспонденции со счетом учета расчетов с персоналом.

Расходы на страхование жизни и здоровья персонала, добровольное медицинское страхование, страхование автомобильного транспорта, страхование имущества учитываются на счетах группы 76 (76.01) и включаются в расходы по обычным видам деятельности ежемесячно исходя из суммы страховой премии, общего срока страхования и количества календарных дней действия договора в соответствующем месяце.

Операционные налоги включают в себя налог на имущество, транспортный, земельный налог и прочие налоги, отличные от налога на прибыль. Расходы по данным налогам отражаются на ежемесячной основе в размере 1/3 от суммы расхода предыдущего квартала в корреспонденции со счетами расчетов с бюджетом в течении первых двух месяцев квартала. При закрытии последнего месяца квартала накопленные расходы сторнируются и регламентными операциями системы 1С УХ начисляются в полной сумме за квартал.

В целях достоверности отчетности Общество одним из видов начисленных обязательств признает начисления (accruals) за оказанные услуги или выполненные работы, т.е. за фактически понесенные расходы, по которым по состоянию на отчетную дату не получены первичные документы. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств (в соответствии с принципом начисления). В связи с этим расходы по работам/услугам, оказанным в отчетном месяце, по которым в бухгалтерии отсутствуют первичные документы, отражаются в учете путем начисления расходов в отчетном месяце на основе формы № ЕЦО-РЗ «Перечень начисленных обязательств по фактически понесенным расходам» (Приложение 6).

В случае если договором предусмотрена сдача оказанных услуг и оформление первичного документа по окончании этапа, превышающего срок 1 месяц, то для равномерного признания расходов в учете и отчетности инициатор сделки ежемесячно в течение этапа включает в форму ЕЦО-РЗ сумму расходов равномерно в соответствующих долях нарастающим итогом.

Начисление обязательств производится по всем известным фактам оказания поставщиками услуг, выполнения подрядчиками работ, в том числе по работам и услугам, выполненным по поручению третьей стороны на условиях компенсации (например, когда Общество является агентом). Поставщиками могут быть как юридические, так и физические лица.

После получения от поставщиков актов об оказании услуг (выполнении работ), датированных текущим годом, расходы признаются в учете в обычном порядке по дебету соответствующих счетов учета расходов в корреспонденции с кредитом счетов расчетов с поставщиками и подрядчиками.

Обязательство не начисляется на затраты капитального характера, по лизинговым платежам и по затратам, связанным с приобретением МПЗ (данные затраты включаются в стоимость МПЗ).

В отчете о финансовых результатах свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;

- прочие доходы от предоставления имущества в аренду и связанные с этим прочие расходы;

- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;

- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение ценных бумаг, под обесценение МПЗ, резервы сомнительных долгов) (основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99);

- переуступки прав требования;

- покупке/продаже банковских векселей;

- доходы и расходы, связанные с реализацией ценных бумаг;

- доходы / расходы, связанные с ликвидацией дочерних и зависимых компаний;

- доходы/расходы, связанные с передачей имущества (имущественных прав) в качестве вклада в уставный капитал или вклада в имущество.

13. Налог на прибыль

Нормативная база МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»
ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль"

13.1. Основные определения

Бухгалтерская прибыль (убыток) – прибыль (убыток) за отчетный период до вычета расходов по уплате налога на прибыль, отраженная в отчете о финансовых результатах.

Налогооблагаемая прибыль (налоговый убыток) – прибыль (убыток) за отчетный период, определяемая в соответствии с нормами налогового законодательства, в отношении которой возникают обязательства (требования) по налогу на прибыль.

Расходы (доходы) по налогу на прибыль – совокупная величина текущего и отложенного налогов на прибыль, включаемая в расчет чистой прибыли (убытка) за отчетный период.

Текущий налог на прибыль – сумма налога на прибыль к уплате (возмещению) в отношении налогооблагаемой прибыли (налогового убытка) отчетного (налогового) периода.

Налоговая база актива или обязательства – стоимость, присваиваемая активу или обязательству для целей расчета налога на прибыль.

Балансовая стоимость актива или обязательства – сумма, по которой актив или обязательство отражается в отчете о финансовых результатах.

Отложенные налоговые обязательства – суммы налога на прибыль, подлежащие уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами.

Отложенные налоговые активы – суммы налога на прибыль, возмещаемые в будущих периодах в связи с:

- вычитаемыми временными разницами;
- переносом на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков.

Временные разницы – разницы между балансовой стоимостью активов или обязательств и их налоговой базой.

Налогооблагаемые временные разницы – временные разницы, которые приведут к возникновению налогооблагаемых сумм при определении налогооблагаемой прибыли (налогового убытка) будущих периодов, когда балансовая стоимость активов или обязательств возмещается или погашается.

Вычитаемые временные разницы – разницы, которые приведут к уменьшению налогооблагаемой прибыли (налогового убытка) будущих периодов, когда балансовая стоимость активов или обязательств возмещается или погашается.

13.2. Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за отчетный период, рассчитанную на основе действующих по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль как сумму:

- налога на прибыль организаций, уплачиваемого Обществом самостоятельно;
- налога на прибыль, удерживаемого источником выплаты дохода в пользу Общества (налог с дивидендов, удерживаемый источником выплаты дивидендов).

Общество отражает текущее налоговое обязательство в балансе в сумме начисленного обязательства по текущему налогу на прибыль, которое не было погашено по состоянию на отчетную дату. В случае, если оплаченная сумма налога на прибыль в отношении отчетного и предыдущих периодов превышают сумму, подлежащую уплате за эти периоды, Общество признает величину превышения как текущий налоговый актив.

Общество проводит взаимозачет текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в случае одновременного выполнения следующих условий:

- Общество имеет юридически закрепленное право зачета признанных сумм;
- Общество намеревается произвести расчет путем зачета встречных требований либо одновременно реализовать актив и исполнить обязательство.

Общество отражает текущий налог на прибыль в составе прибылей и убытков отчетного периода.

13.3. Отложенные налоговые обязательства и отложенные налоговые активы

13.3.1. Определение отложенного налога

Под отложенными налогами понимаются суммы налога на прибыль, подлежащие оплате, либо причитающиеся к возмещению в будущих периодах, и образовавшиеся в результате:

- временной разницы, возникающей между текущей стоимостью актива или обязательства, отраженного в бухгалтерском балансе Общества и его налогооблагаемой базой;
- возможности использования налоговых льгот текущего периода в будущих периодах (включая возможности уменьшения налогооблагаемой базы будущих периодов на сумму убытков, понесенных в отчетном (или предыдущем) периоде).

Отложенный налог не возникает вследствие существования постоянных разниц между данными бухгалтерского и налогового учета. Под постоянным налоговым расходом (доходом)понимается сумма налога, которая приводит к увеличению (уменьшению) налоговых платежей по налогу на прибыль в отчетном периоде. Постоянные разницы влияют только на тот период, в котором они возникают. Например, расходы и штрафы за нарушение законодательства,

учитываемые при расчете бухгалтерской прибыли, но никогда не уменьшающие прибыль для налогообложения, являются постоянными разницами.

Все остальные разницы являются временными и должны учитываться при расчете отложенного налога.

13.3.2. Признание отложенных налогов

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц с использованием балансового метода.

Отложенные налоговые обязательства. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц за исключением разниц, возникающих в результате:

- первоначального признания гудвила (деловой репутации);
- первоначального признания актива и обязательства в результате операции, которая:
- не является сделкой по объединению компаний; и
- в момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток);
- инвестиций в дочерние, ассоциированные и совместно контролируемые компании при условии, что:
- Общество может контролировать сроки восстановления соответствующих временных разниц; и
- существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы. Отложенные налоговые активы признаются в отношении всех вычитаемых временных разниц за исключением случаев, когда они возникают в результате:

- первоначального признания активов или обязательств в рамках операции, которая:
- не является сделкой по объединению компаний; и
- в момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток);
- инвестиций в дочерние, ассоциированные и совместно контролируемые компании при условии, что не существует высокой вероятности того, что соответствующие временные разницы будут восстановлены в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены соответствующие вычитаемые временные разницы.

Виды отложенных налогов, возникающие при различных соотношениях балансовых

стоимостей и налоговых баз активов и обязательств:

Статья отчетности	ОНА	ОНО
Активы	Балансовая стоимость меньше налоговой базы	Балансовая стоимость больше налоговой базы
Обязательства	Балансовая стоимость больше налоговой базы	Балансовая стоимость меньше налоговой базы

13.3.3. Учет и оценка отложенных налогов

Для определения суммы отложенных налоговых активов и обязательств используется балансовый метод, предполагающий сравнение балансовой стоимости активов и обязательств с их налоговой базой.

Сумма отложенных налоговых активов и обязательств рассчитывается путем применения к вычитаемым и налогооблагаемым временным разницам ставки налога на прибыль, которая:

- соответствует предполагаемому способу возмещения стоимости актива или погашения стоимости обязательства;
- как ожидается, будет действовать в период реализации актива или погашения обязательства, исходя из норм налогового законодательства на отчетную дату.

Общество оценивает возможность восстановления вычитаемых временных разниц, и, соответственно возможность признания отложенных налоговых активов по состоянию на каждую отчетную дату. Общество признает отложенные налоговые активы в той степени, в которой существует высокая вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли и/ или наличия налогооблагаемых временных разниц, позволяющих реализовать выгоду от части или всей суммы отложенных налоговых активов. Такое признание подлежит пересмотру в последующие отчетные периоды в той степени, в какой больше не существует высокая вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли и/ или наличия налогооблагаемых временных разниц.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрываются:

1) отложенный налог на прибыль, обусловленный:
   - возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде;
   - изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок;
   - признанием (списанием) ОНА в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах;

2) величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения, в том числе:
    - применяемые налоговые ставки;
    - условный расход (условный доход) по налогу на прибыль;
    - постоянный налоговый расход (доход);
3) иная информация, необходимая пользователям для понимания характера показателей, связанных с налогом на прибыль организаций.

Отложенные налоги в бухгалтерской отчетности показываются свернуто.

14. Собственный капитал

Нормативная база МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»

МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»

14.1. Основные определения

Капитал – доля в активах Общества, остающаяся после вычета всех обязательств.

Уставный (акционерный) капитал представляет собой номинальную стоимость выпущенных и полностью оплаченных акций, долей участников

Добавочный капитал (эмиссионный доход) - прирост собственного капитала в результате разницы между продажной и номинальной стоимостью акций, возникшей при инвестировании капитала.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – чистая прибыль (убыток), отражаемая нарастающим итогом с начала деятельности Общества, не распределенная между ее акционерами и не использованная иным способом.

14.2. Классификация

Общество применяет следующую классификацию статей собственного капитала в целях составления бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- Уставный (акционерный) капитал;
- собственные акции, выкупленные у акционеров;
- добавочный капитал;
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

14.3. Уставный (акционерный) капитал

Уставный (акционерный) капитал складывается из номинальной стоимости обыкновенных и привилегированных акций, выпущенных и полностью оплаченных акционерами Общества.

14.4. Собственные акции, выкупленные у акционеров

По строке баланса «Собственные акции, выкупленные у акционеров» отражается рыночная стоимость вознаграждения, уплаченного Обществом в обмен на приобретение собственных акций, которые оно продолжает удерживать по состоянию на отчетную дату для тех или иных целей.

При этом, стоимость выкупленных собственных акций увеличивается на сумму затрат,

непосредственно относящихся к осуществлению выкупа (incremental costs).

Дивиденды по акциям, находящимся у компании в виде собственных выкупленных акций, не начисляются.

Прибыль от продажи собственных выкупленных акций учитывается в составе добавочного капитала.

Убыток от продажи собственных выкупленных акций учитывается в составе нераспределенной прибыли (либо дебетуется «Добавочный капитал», если он существует по предыдущим операциям с выкупленными собственными акциями).

До момента реализации собственных акций колебания в их рыночной стоимости не отражаются в отчетности.

14.5. Добавочный капитал

Эмиссионный доход возникает в результате размещения Обществом акций по цене, превышающей их номинальную стоимость. В случае такого размещения сумма эмиссионного дохода увеличивается на разницу между рыночной стоимостью полученного Обществом вознаграждения и номинальной стоимостью размещенных акций за вычетом затрат на размещение (расходов в связи регистрацией выпуска ценных бумаг, по оплате юридических, бухгалтерских и прочих профессиональных услуг и т.д.).

Добавочный капитал дебетуется на сумму убытка от продажи собственных ранее выкупленных акций в случае, если ранее в добавочном капитале отражалась прибыль от продажи акций.

Добавочный капитал кредитуется на рыночную стоимость долевых инструментов, переданных сотрудникам Общества в качестве вознаграждения на основе акций.

14.6. Нераспределенная прибыль

Изменение остатка нераспределенной прибыли отражает итоговый результат финансово-хозяйственной деятельности Обществом за отчетный период, т.е., чистую прибыль или убыток.

Дополнительно нераспределенная прибыль может изменяться в следующих случаях:

- объявление дивидендов;
- корректировка отчетности прошлых лет, вследствие существенной ошибки, выявленной в отчетном периоде;
- другие исключительные случаи.

Дивиденды признаются как обязательства и уменьшают сумму нераспределенной прибыли Общества только в том случае, если они были объявлены (одобрены акционерами) до отчетной даты включительно.

15. Специфика учета отдельных операций

Нормативная база	МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы»
	ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

15.1. Резервы, условные обязательства и условные активы

15.1.1. Основные определения

Резерв (provision) – обязательство, неопределенное по величине или с неопределенным сроком исполнения.

Обязательство (liability) – существующая обязанность Общества, возникающая в результате прошлых событий, исполнение которой, как ожидается, приведет к выбытию ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

Обязывающее событие (obligating event) – событие, создающее юридическое или обусловленное сложившейся практикой обязательство, такое, что Общество не имеет реалистичной альтернативы отказаться от погашения этого обязательства.

Условный актив (contingent asset) - возможный актив, который возникает из прошлых событий и существование которого будет подтверждено только наступлением или ненаступлением одного или более неопределенных будущих событий, которые не находятся под полным контролем Общества.

Условное обязательство (contingent liability) - это:

- возможное обязательство, возникающее в результате прошлых событий, и существование которого будет подтверждено только наступлением или ненаступлением одного или более неопределенных будущих событий, которые не находятся под полным контролем Общества; или
- существующее обязательство, возникшее в результате прошлых событий, но не признанное по причине того, что:
- не является высоко вероятным, что для его исполнения потребуется отток ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды; или
- сумма обязательства не может быть надежно оценена.

Юридическое обязательство (legal obligation) – обязательство, вытекающее из договора (через его явные или подразумеваемые условия), норм законодательства или иного действия закона.

Обязательство, обусловленное сложившейся практикой (constructive obligation), –

обязательство, возникающее вследствие действий Общества, когда:

- сложившейся прошлой практикой, публикуемой политикой или достаточно конкретным текущим заявлением Общество указало другим сторонам, что она примет на себя определенные обязанности; и
- в результате Общество создала обоснованные ожидания у этих других сторон, что оно выполнит взятые на себя обязанности.

15.1.2. Классификация

Общество создает следующие виды резервов:

- на предстоящую оплату отпусков работников;
- на выплату премий (вознаграждений) по итогам работы за отчетный период;
- резервы по судебным разбирательствам;
- налоговые резервы;
- прочие резервы, удовлетворяющие критериям признания.

Оценочное обязательство в виде резерва на предстоящую оплату отпусков работникам начисляется ежемесячно исходя из количества неиспользованных дней отпуска каждого работника по состоянию на последнее число месяца; среднедневного заработка работника, рассчитанного за 12 предыдущих месяцев; процента отчислений на страховые взносы, действующего по состоянию на последнее число месяца.

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованный отпуск при увольнении, и соответствующих страховых взносов осуществляется за счет ранее признанного оценочного обязательства. Сумма превышения расходов на оплату отпускных, компенсаций за неиспользованный отпуск и соответствующих сумм страховых взносов, над суммой ранее признанной в оценочных обязательствах, относится на расходы в отчетном периоде.

На 31 декабря каждого года Общество производит инвентаризацию оценочного обязательства на предстоящую оплату отпусков. По ее итогам уточняется размер остатка оценочного обязательства на предстоящую оплату отпусков исходя из количества дней неиспользованного отпуска и среднего дневного заработка по каждому сотруднику, а также процента отчислений на страховые взносы, действующего по состоянию на последнее число месяца.

Оценочное обязательство на выплату премий (вознаграждений) по итогам работы за отчетный период определяется как плановая сумма расходов на выплату премии с учетом страховых взносов. Расчет оценочного обязательства производится ответственными сотрудниками Управления по работе с персоналом и административным вопросам Общества на основе положений локального нормативного акта о премировании и трудовых договоров.

Общество формирует оценочное обязательство на выплату премий (вознаграждений) по итогам работы за отчетный период один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Предполагаемый срок исполнения оценочного обязательства на выплату премий (вознаграждений) по итогам работы за отчетный период, не превышает 12 месяцев после отчетной даты, поэтому такое оценочное обязательство оценивается по стоимости без применения процедуры дисконтирования.

При признании оценочного обязательства, в зависимости от его характера, величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

Для признания прочих оценочных резервов сотрудники структурных подразделений, в введении которых находятся данные события, не реже, чем ежеквартально, предоставляют информацию по Форме РЕЗ-4 "Перечень оценочных обязательств»:

- описание природы существенного обязательства;

- денежную оценку потенциального обязательства;

- оценка вероятности события, которое может привести к возникновению обязательства.

Если потенциальное обязательство представляет собой единственно возможное значение с вероятностью наступления более 50%, то прочее оценочное обязательство начисляется в учете по Форме № РЕЗ-4 в размере 100% его суммы (Приложение 4).

15.1.3. Признание и первоначальная оценка

Общество признает резерв при единовременном соблюдении следующих условий:

- Общество имеет существующее обязательство (юридическое или обусловленное сложившейся практикой), возникшее в результате прошлого события;
- представляется высоко вероятным, что исполнение обязательства потребует выбытия ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды;
- сумма обязательства может быть надежно оценена.

Резерв признается в сумме, отражающей наилучшую расчетную оценку затрат, необходимых на конец отчетного периода для урегулирования существующего обязательства.

Величина резерва определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений независимых экспертов.

При оценке первоначальной стоимости резерва:

- учитываются только затраты, непосредственно связанные с исполнением

зарезервированного обязательства;

- учитываются будущие события, которые могут повлиять на сумму затрат, необходимых для погашения зарезервированного обязательства (например, изменения законодательства, технологий производства), при наличии надежных свидетельств в пользу того, что эти события произойдут;
- учитывается любая дополнительная информация, полученная после окончания отчетного периода;
- не учитываются будущие доходы от выбытия активов, ожидаемые в связи с погашением зарезервированного обязательства.

Возмещение затрат по урегулированию резерва учитывается как отдельный актив, взаимозачет актива и обязательства не допускается. При этом сумма, признанная в отношении такого возмещения, не может превышать сумму соответствующего резерва.

В отчете о финансовых результатах расходы, связанные с признанием резерва, представляются за вычетом суммы признанного возмещения (т.е. свернуто).

Если предполагаемый срок урегулирования существующего обязательства превышает 12 месяцев после отчетной даты, резерв оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины.

15.1.4. Изменение и использование резервов

Величина резервов анализируется Обществом по состоянию на каждую отчетную дату и корректируется с целью отражения наилучшей текущей оценки затрат, необходимых для их погашения, с учетом дополнительно полученной релевантной информации.

Если вероятность того, что для погашения зарезервированного обязательства потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, более не оценивается как высокая, то сумма резерва подлежит восстановлению.

Изменения, связанные с временной стоимостью денег, увеличивают величину обязательства таким образом, что текущая стоимость дисконтированных будущих денежных потоков на каждую отчётную дату прирастает. Затраты по приращению резерва отражаются в составе прочих расходов периода.

Общество использует резервы на погашение только тех обязательств, под которые данные резервы были созданы.

15.1.5. Условные активы и условные обязательства

Условные обязательства и условные активы не подлежат признанию в балансе. Информация подлежит раскрытию в пояснительной записке к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

15.2. Обесценение активов

Нормативная база	МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»
	МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
	ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

15.2.1. Основные определения

Убыток от обесценения – сумма, на которую балансовая стоимость актива (генерирующей единицы) превышает его возмещаемую стоимость.

Возмещаемая стоимость актива (генерирующей единицы) - наибольшая из:

- справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу;
- ценности использования.

Ценность использования – приведенная стоимость будущих потоков денежных средств, получение которых ожидается от актива (генерирующей единицы).

Рыночная стоимость на дату принятия к учету (текущая рыночная стоимость) – это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции между участниками рынка на дату измерения.

15.2.2. Признаки обесценения. Определение возмещаемой стоимости

Положения данного раздела применяются к нематериальным активам в соответствии с п. 22 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

На конец каждого отчетного года Общество проверяет наличие признаков обесценения активов и в случае их выявления определяет возмещаемую стоимость активов. Актив обесценивается, если его балансовая стоимость превосходит возмещаемую стоимость.

Индикаторами обесценения активов может служить информация, полученная как из внешних, так и из внутренних источников.

Внешние индикаторы обесценения (список не является исчерпывающим):

- в течение отчетного периода рыночная стоимость актива уменьшилась на величину, существенно превышающую снижение стоимости, ожидаемое в результате его нормального использования;
- значительные неблагоприятные изменения произошли в течение отчетного периода или произойдут в ближайшем будущем в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых Общество осуществляет свою деятельность;
- балансовая стоимость чистых активов Общества превышает ее рыночную

капитализацию;

Внутренние индикаторы обесценения (список не является исчерпывающим):

- имеются признаки морального устаревания актива;
- существенные изменения, отрицательно сказывающиеся на положении Общества, в степени использования или способе использования актива в настоящем или будущем. Эти изменения включают планы прекращения или реструктуризации деятельности, к которой относится актив, либо продажи или ликвидации актива до ранее определенной даты;
- имеются доказательства, которые указывают на то, что текущие или будущие экономические результаты использования актива хуже, чем предполагалось.

Вывод о необходимости проведения теста на обесценение делается на основе анализа всей совокупности факторов, которая может указывать на наличие признаков обесценения.

Вне зависимости от наличия индикаторов обесценения Общество ежегодно проводит тестирование на обесценение гудвила (деловой репутации).

Если возмещаемая стоимость актива, в отношении которого выявлены признаки обесценения, не может быть надежно оценена, то оценке подлежит возмещаемая стоимость единицы, генерирующей денежные средства, в состав которой входит данный актив.

Справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу

Для целей настоящей Учетной политики **справедливой (рыночной) стоимостью актива** признается цена, которая может быть получена при продаже актива (или же заплачена при передаче обязательства) в рамках обычной операции по совершению сделки между участниками рынка на дату оценки.

Общество использует методы оценки справедливой стоимости, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для ее оценки, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

К измерению в отношении справедливой (рыночной) стоимости должны применяться следующие подходы:

- рыночный подход («market approach»);
- доходный подход (income approach);
- затратный подход («cost approach»).

Рыночный подход: использует цены и другую связанную информацию по транзакциям на идентичные или сопоставимые (аналогичные) активы и обязательства. Широко распространенным методом является использование рыночных мультипликаторов, рассчитанных на основе сопоставимых данных.

Доходный подход: конвертирует будущие величины (например, денежные потоки дохода

или затрат) в текущую (дисконтированную) стоимость. Методы оценки могут включать дисконтированный денежный поток (DCF), модели ценообразования опционов или любые другие методы на основе текущей стоимости.

Затратный подход: отражает величины, необходимые для компенсации сегодняшней стоимости актива (т.е. «текущая себестоимость замещения»).

Для достижения наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, Общество устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

1. котировки активных рынков для идентичных активов и обязательств, данные по которым организация может получить на дату измерения;

2. данные, отличные от котировок, оговоренных в предыдущем пункте, которые являются наблюдаемыми применительно к активу или обязательству, прямо либо косвенно:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

3. ненаблюдаемые данные, отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

При этом под активным рынком понимается рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. В целях расчета возмещаемой стоимости справедливая стоимость актива определяется за вычетом расходов на его продажу, т.е. дополнительных расходов, которые бы понесло Общество в случае продажи актива на дату проведения теста на обесценение. Примерами таких расходов являются затраты на юридическое обслуживание, затраты на демонтаж актива и приведение его в состояние готовности к продаже.

Ценность использования. При определении ценности использования активов (генерирующих единиц) Общество использует прогнозы поступлений и платежей денежных средств, основанные на разумных и подкрепленных надежными свидетельствами допущениях, которые:

- отражают текущее состояние и характер использования активов, но не учитывают планируемую в будущем модернизацию, реконструкцию и прочие возможные улучшения эффективности использования активов;
- представляют собой наилучшие оценки руководства Общества относительно

экономических условий, которые будут существовать на протяжении срока полезного использования активов; при этом предпочтение отдается внешним источникам информации;

- соответствуют наиболее актуальным финансовым бюджетам (прогнозам) на дату проведения теста на обесценение.

В расчет принимается только:

- регулярный денежный приток, связанный с постоянным использованием актива;
- отток денежных средств, необходимый для обеспечения притока;
- отток денежных средств, связанный с подготовкой актива к эксплуатации.

Соответственно не включаются:

- амортизационные отчисления;
- расходы, связанные с финансированием приобретенного актива (основные суммы займов и процентных выплат по ним);
- денежные потоки, связанные с неиспользуемыми активами;
- эффект от применения ставки налогообложения. Все прогнозы должны строиться на притоках и оттоках до налогообложения.

15.2.3. Признание и оценка убытка от обесценения

Если возмещаемая стоимость актива меньше его балансовой стоимости, то балансовая стоимость должна быть уменьшена до возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается в качестве расхода в момент выявления обесценения.

После признания убытка от обесценения Общество перспективно корректирует сумму амортизационных отчислений по активу таким образом, чтобы списать его уменьшенную балансовую стоимость за вычетом ликвидационной стоимости (если таковая имеется) в течение оставшегося срока полезного использования актива.

Если имеется свидетельство того, что актив может быть обесценен, то возмещаемая стоимость должна оцениваться для отдельного актива.

Балансовая стоимость генерирующей единицы определяется на основе стоимости, соответствующей методу определения возмещаемой стоимости генерирующей единицы. Балансовая стоимость генерирующей единицы:

- включает балансовую стоимость только тех активов, которые могут быть прямо отнесены или распределены на разумной и последовательной основе на генерирующую единицу и которые в будущем обеспечат поступления денежных средств, используемые для определения ценности использования генерирующей единицы; и
- не включает балансовую стоимость признанного Обществом обязательства, если

только возмещаемая стоимость генерирующей единицы не может быть определена без учета данного обязательства.

Гудвил не может генерировать денежные потоки независимо от других активов, возмещаемая стоимость гудвила как отдельного актива не может быть определена. Для целей оценки на предмет обесценения гудвил распределяется между генерирующими единицами.

Генерирующая единица, на которую отнесен гудвил, должна проверяться на обесценение ежегодно, а также при наличии признаков возможного обесценения, путем сравнения балансовой стоимости единицы, включая гудвил, с ее возмещаемой стоимостью.

Если возмещаемая стоимость единицы превышает ее балансовую стоимость, такая единица и отнесенный на нее гудвил не считаются обесцененными. Если балансовая стоимость единицы превышает ее возмещаемую стоимость, Общество признает убытки от обесценения в следующем порядке:

- в уменьшение балансовой стоимости гудвила, отнесенной к данной генерирующей единице;
- оставшийся убыток от обесценения списывается пропорционально балансовой стоимости прочих активов генерирующей единицы.

При этом балансовая стоимость актива не может быть уменьшена ниже наибольшей из трех величин:

- справедливой стоимости актива за вычетом расходов на продажу (если их можно оценить),
- ценности использования актива (если ее можно определить),
- ноля.

Уменьшение балансовой стоимости гудвила и прочих активов, входящих в состав генерирующей единицы, признается в качестве расхода в момент, когда было выявлено обесценение.

15.2.4. Восстановление убытка от обесценения

по состоянию на конец отчетного года Общество определяет наличие признаков того, что убыток от обесценения, признанный в предыдущие периоды для актива, отличного от гудвила, больше не существует или уменьшился.

Для этого анализируется следующая информация:

- рыночная стоимость актива значительно увеличилась в течение периода;
- положительные изменения в технологических, рыночных, экономических или юридических условиях, в которых работает компания, или на рынке, для которого предназначен актив;
- рыночные процентные ставки или другие нормы прибыли на инвестиции

уменьшились в течение периода, и эти уменьшения, вероятно, повлияют на ставку дисконта, используемую при вычислении ценности использования актива, и существенно увеличат его возмещаемую стоимость;

- наличие доказательства из внутренней отчетности, указывающего на то, что экономические показатели актива улучшились.

При наличии таких показателей Общество осуществляет расчет возмещаемой стоимости этого актива (если ее можно надежно оценить) или единицы, генерирующей денежные средства, в состав которой входит актив (в противном случае), и если она выше балансовой, то признанные ранее в отношении этого актива/единицы убытки от обесценения подлежат восстановлению.

Восстановление убытка от обесценения для отдельного актива. Увеличенная за счет восстановления убытка от обесценения балансовая стоимость актива не должна превышать балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизационных отчислений), если бы в предыдущие годы для актива не признавался убыток от обесценения.

Восстановление убытка от обесценения для актива, отличного от гудвила, относится на доходы периода в составе прибылей и убытков.

Восстановленная сумма не может превышать первоначальную стоимость до признания обесценения с поправкой на амортизацию, т.е. прибыль по восстановлению не может быть больше суммы признанных ранее убытков, уменьшенных на сумму амортизационных отчислений, учтенных за период после даты признания обесценения.

После признания восстановления убытков от обесценения амортизационные отчисления в отношении актива корректируются исходя из новой амортизируемой стоимости актива.

Восстановление убытка от обесценения для гудвила. Признанный в отношении гудвила убыток от обесценения в последующем периоде не восстанавливается.

15.3. Прибыль на акцию

Нормативная база МСФО (IAS) 33 «Прибыль на акцию»

15.3.1. Базовая прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления двух величин:

- прибыль (убыток) за отчетный период, причитающаяся держателям обыкновенных акций Общества (числитель), и
- средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение этого периода (знаменатель).

В случае если в отчете о финансовых результатах представлена информация о прекращенной

деятельности, Общество проводит дополнительный расчет базовой прибыли на акцию, в котором числителем является прибыль (убыток) за отчетный период от продолжающейся деятельности, причитающаяся держателям обыкновенных акций Общества.

В целях расчета базовой прибыли на акцию числитель определяется как прибыль (убыток) за отчетный период (в т.ч. от продолжающейся деятельности), отраженная в отчете о финансовых результатах, уменьшенная на:

- прибыль (убыток) отчетного периода, причитающуюся неконтролирующим собственникам, и
- сумму дивидендов по некумулятивным привилегированным акциям, о выплате которых было объявлено в отчетном периоде (после учета налоговых эффектов).

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, представляет собой количество обыкновенных акций, находившихся в обращении на начало периода, скорректированное на количество акций, выкупленных или выпущенных Обществом в течение этого периода, умноженное на соответствующий временной коэффициент. Временной коэффициент определяется как количество дней, которое акции находились в обращении в течение отчетного периода, разделенное на количество дней в периоде.

15.3.2. Разводненная прибыль на акцию

Для целей расчета разводненной прибыли на акцию Общество корректирует прибыль (убыток) за отчетный период, причитающуюся держателям обыкновенных акций, а также средневзвешенное количество акций в обращении на эффект от разводняющих потенциальных обыкновенных акций.

В качестве потенциальных обыкновенных акций выступают опционы на покупку акций Общества, выпущенные в рамках программ поощрения сотрудников.

Опционы оказывают разводняющий эффект и, соответственно, вызывают различие между базовой и разводненной прибылью на акцию только тогда, когда средняя за отчетный период рыночная цена обыкновенных акций превышает цену исполнения опционов (опционы находятся «в деньгах»). Изменение цен обыкновенных акций в отчетном периоде не требует ретроспективного пересчета разводненной прибыли на акции за предыдущие периоды, представленной в отчете о совокупной прибыли.

Для целей расчета разводненной прибыли на акцию Общество делает допущение об исполнении разводняющих опционов. Разводняющие опционы считаются конвертированными в обыкновенные акции на наиболее позднюю из двух дат – на начало отчетного периода или в момент выпуска опционов. Предполагаемый доход от исполнения разводняющих опционов рассматривается как доход от выпуска обыкновенных акций по средней за отчетный период рыночной цене. Разница между количеством выпущенных обыкновенных акций в результате предполагаемого исполнения опционов и количеством обыкновенных акций, которые были бы выпущены по средней за данный период рыночной цене, рассматривается как выпуск обыкновенных акций, реализуемых без возмещения. При расчете разводненной прибыли на акцию

количество обыкновенных акций в обращении (знаменатель) увеличивается на данную разницу (с учетом временного коэффициента).

Разводняющие опционы не оказывают влияния на прибыль (убыток) за отчетный период, причитающуюся держателям обыкновенных акций Общества, т.е. на числитель при расчете разводненной прибыли на акцию.

В случае если в отчете о финансовых результатах представлена информация о прекращенной деятельности, Общество проводит дополнительный расчет разводненной прибыли на акцию, в котором числителем является прибыль (убыток) за отчетный период от продолжающейся деятельности, причитающаяся держателям обыкновенных акций Общества.

16. События после отчетной даты

Нормативная база МСФО (IAS) 10 «События после отчетной даты»
ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

16.1. Основные определения

События после отчетной даты – события, происходящие в период между отчетной датой и датой утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности к выпуску.

Дата утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности – дата утверждения (подписания) отчетности руководством компании.

16.2. Классификация

Различают два типа событий после отчетной даты:

- корректирующие события после отчетной даты – события, подтверждающие существовавшие на отчетную дату условия;
- некорректирующие события после отчетной даты – события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты условиях.

16.3. Влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность

При возникновении корректирующих событий, Общество отражает последствия данных событий путем внесения исправительных записей в бухгалтерскую (финансовую) отчетность отчетного периода. Например, данные корректировки могут быть проведены вследствие получения информации о банкротстве контрагента, по которому отражена дебиторская задолженность, либо вынесения неблагоприятного для Общества судебного решения, относящего к ее деятельности в отчетном периоде.

Некорректирующие события не приводят к внесению исправительных записей, но могут потребовать раскрытия в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в случае, если эти события носят существенный характер и нераскрытие информации о них может повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности. При этом в отчетности раскрывается суть события и оценка влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность в денежном выражении, если таковая может быть достоверно определена.

17. Связанные стороны

Нормативная база	МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»
	ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»

17.1. Основные определения

Связанная сторона – физическое лицо или юридическое лицо (компания), связанное с Обществом.

Физическое лицо или близкие родственники данного физического лица являются связанной стороной с Обществом, если данное лицо:

- осуществляет контроль или совместный контроль над Обществом;
- имеет значительное влияние на Общество; или
- входит в состав ключевого управленческого персонала Общества;

Компания является связанной стороной Общества, если к ней применимо одно из следующих условий:

- компания и Общество входят в состав одной Группы;
- одна компания является ассоциированной или совместно контролируемой для другой компании;
- обе компании являются совместно контролируемыми компаниями для одного и того же третьего лица;
- одна компания является ассоциированной компанией для третьего лица, а другая компания является совместно контролируемой компанией для этого же лица;
- компания представляет собой план вознаграждений по окончании трудовой деятельности, созданный для работников Общества или связанной с ней стороны;
- компания находится под контролем или совместным контролем физического лица, являющегося связанной стороной;
- связанное физическое лицо, имеет значительное влияние на компанию или входит в состав ключевого управленческого персонала компании или ее материнской компании.

Операция со связанной стороной – передача ресурсов, услуг или обязательств между Обществом и связанной с ней стороной независимо от того, взимается ли при этом плата или нет.

Ключевой управленческий персонал – физические лица, которые уполномочены и ответственны за планирование, управление и контроль над деятельностью Общества.

17.2. Раскрытие информации об операциях со связанными сторонами

Если между Обществом и ее связанными сторонами осуществлялись операции, то раскрытию подлежит характер взаимоотношений между связанными сторонами, а также информация об этих операциях и непогашенных сальдо по ним, необходимая для понимания потенциального влияния этих операций на бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Раскрытию подлежит, по крайней мере, следующая информация (с учетом ее существенности):

- сумма осуществленных операций;
- сумма непогашенного сальдо по данным операциям с описанием взаимных обязательств сторон, а также сведения о любых предоставленных или полученных гарантиях;
- резервы по сомнительным долгам, относящиеся к непогашенному сальдо по операциям со связанными сторонами;
- затраты, признанные в течение периода в отношении безнадежных или сомнительных долгов связанных сторон.

Раскрытие информации осуществляется по каждой из следующих категорий связанных сторон:

- материнское предприятие;
- предприятия, осуществляющие совместный контроль над предприятием или имеющие значительное влияние на него;
- ассоциированные предприятия;
- совместное предприятие, участником которого является предприятие;
- ключевой управленческий персонал;
- другие связанные стороны.

18. Заключительные положения

В случае, если положения настоящей Учетной политики противоречат требованиям действующего законодательства в области бухгалтерского учета, в Учетную политику должны быть внесены изменения.

В любом случае, при противоречии положений Учетной политики законодательству в области бухгалтерского учета, такие положения считаются недействительными и применению подлежат нормы бухгалтерского законодательства Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Единый план счетов бухгалтерского учета (с аналитиками)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Формы неунифицированных учетных документов

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.1. Акт приема-передачи НМА

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.2. Штамп на документах поставщика вместо приходного ордера по форме № М-4

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.3. Отчет об использовании ТМЦ (расходные материалы)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.4. Отчет об использовании ТМЦ (инвентарь и оборудование)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.5. Отчет о перемещении ТМЦ ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.6. Акт на списание материально-производственных запасов

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Форма № РЕЗ-3 «Расчет резерва по сомнительной задолженности по авансам выданным»

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Форма № РЕЗ-4 «Перечень оценочных обязательств»

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Акт расчета переменной части арендной платы

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС)

ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Форма № ЕЦО-РЗ «Перечень начисленных обязательств по фактически понесенным расходам»

ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Форма «Обесценение»

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Единый план счетов бухгалтерского учета (с аналитиками)

Код счета	Наименование счета	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3	Вид	Вал.	Кол.	Подр.	НУ	Заб.	Быстрый выбор	Учет по подразделениям
000	Вспомогательный счет				АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	000	Нет
01	Основные средства	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	01	Да
01.01	Основные средства в организации	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0101	Да
01.03	Арендованное имущество	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0103	Да
01.08	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0108	Да
01.09	Выбытие основных средств	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0109	Да
01.К	Корректировка стоимости арендованного имущества	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	01К	Да
02	Амортизация основных средств	Основное средство			П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	02	Да
02.01	Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01	Основное средство			П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0201	Да
02.02	Амортизация основных средств, учитываемых на счете 03	Основное средство			П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0202	Да
02.03	Амортизация арендованного имущества	Основное средство			П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0203	Да
03	Доходные вложения в материальные ценности	Контрагенты	Основное средство		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	03	Да
03.01	Материальные ценности в организации	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0301	Да
03.02	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	Контрагенты	Основное средство		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0302	Да
03.03	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	Контрагенты	Основное средство		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0303	Да
03.04	Прочие доходные вложения	Контрагенты	Основное средство		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0304	Да
03.09	Выбытие материальных ценностей	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0309	Да
04	Нематериальные активы	Нематериальные активы			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	04	Да
04.01	Нематериальные активы организации	Нематериальные активы			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0401	Да
04.02	Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	Нематериальные активы			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0402	Да
05	Амортизация нематериальных активов	Нематериальные активы			П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	05	Да
07	Оборудование к установке	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	07	Да
08	Вложения во внеоборотные активы	Объекты строительства	Статьи затрат (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	08	Да
08.01	Приобретение земельных участков	Объекты строительства	Статьи затрат (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0801	Да
08.01.1	Приобретение земельных участков с доп. расходами	Объекты строительства	Статьи затрат (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	08011	Да
08.01.2	Приобретение земельных участков без доп. расходов	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	08012	Да
08.02	Приобретение объектов природопользования	Объекты строительства	Статьи затрат (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0802	Да
08.03	Строительство объектов основных средств	Объекты строительства	Статьи затрат (об)	Способы строительства (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0803	Да
08.04	Приобретение объектов основных средств				А	Нет	Да	Да	Да	Нет	0804	Да
08.04.1	Приобретение компонентов основных средств	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	08041	Да
08.04.2	Приобретение основных средств	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	08042	Да
08.05	Приобретение нематериальных активов	Нематериальные активы			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0805	Да
08.06	Перевод молодняка животных в основное стадо				А	Нет	Да	Да	Да	Нет	0806	Да
08.07	Приобретение взрослых животных				А	Нет	Да	Да	Да	Нет	0807	Да
08.08	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ	Расходы на НИОКР	Статьи затрат (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0808	Да
08.11	Нематериальные поисковые активы				А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0811	Да
08.12	Материальные поисковые активы				А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	0812	Да
09	Отложенные налоговые активы	Виды активов и обязательств			А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	09	Нет
10	Материалы	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	10	Да
10.01	Сырье и материалы	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1001	Да
10.02	Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1002	Да
10.03	Топливо	Номенклатура			А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1003	Да
10.03.1	Топливо на складе	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	10031	Да
10.03.2	Топливо в баке	Номенклатура	Транспортные средства		А	Нет	Да	Да	Да	Нет	10032	Да
10.04	Тара и тарные материалы	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1004	Да
10.05	Запасные части	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1005	Да
10.06	Прочие материалы	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1006	Да
10.07	Материалы, переданные в переработку на сторону	Контрагенты	Номенклатура	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1007	Да
10.08	Строительные материалы	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1008	Да

10.09	Инвентарь и хозяйственные принадлежности	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1009	Да
10.10	Специальная оснастка и специальная одежда на складе	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1010	Да
10.11	Специальная оснастка и специальная одежда в эксплуатации	Номенклатура			А	Нет	Да	Да	Да	Нет	1011	Да
10.11.1	Специальная одежда в эксплуатации	Номенклатура	Партии материалов в эксплуатации	Работники организаций	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	10111	Да
10.11.2	Специальная оснастка в эксплуатации	Номенклатура	Партии материалов в эксплуатации	Работники организаций	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	10112	Да
11	Животные на выращивании и откорме	Номенклатура			А	Нет	Да	Да	Нет	Нет	11	Да
14	Резервы под снижение стоимости материальных ценностей	Номенклатура	Склады		П	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	14	Да
14.01	Резервы под снижение стоимости материалов	Номенклатура	Склады		П	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	1401	Да
14.02	Резервы под снижение стоимости товаров	Номенклатура	Склады		П	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	1402	Да
14.03	Резервы под снижение стоимости готовой продукции	Номенклатура	Склады		П	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	1403	Да
14.04	Резервы под снижение стоимости незавершенного производства	Номенклатурные группы			П	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	1404	Да
15	Заготовление и приобретение материальных ценностей				А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	15	Да
15.01	Заготовление и приобретение материалов				А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	1501	Да
15.02	Приобретение товаров				А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	1502	Да
16	Отклонение в стоимости материальных ценностей				АП	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	16	Да
16.01	Отклонение в стоимости материалов				АП	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	1601	Да
16.02	Отклонение в стоимости товаров				АП	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	1602	Да
19	НДС по приобретенным ценностям	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	19	Нет
19.01	НДС при приобретении основных средств	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1901	Нет
19.02	НДС по приобретенным нематериальным активам	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1902	Нет
19.03	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1903	Нет
19.04	НДС по приобретенным услугам	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1904	Нет
19.05	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию Российской Федерации	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1905	Нет
19.06	Акцизы по оплаченным материальным ценностям				А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1906	Нет
19.07	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Документы реализации	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1907	Нет
19.08	НДС при строительстве основных средств	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1908	Нет
19.09	НДС по уменьшению стоимости реализации	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1909	Нет
19.10	НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1910	Нет
19.41	НДС при приобретении основных средств (НДС по Концессионному соглашению)	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1941	Нет
19.42	НДС при приобретении НМА (НДС по Концессионному соглашению)	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1942	Нет
19.43	НДС по приобретенным материально-производственным запасам (НДС по Концессионному соглашению)	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1943	Нет
19.44	НДС по приобретенным услугам (НДС по Концессионному соглашению)	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1944	Нет
19.48	НДС при строительстве основных средств (НДС по Концессионному соглашению	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	Способы учета НДС	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	1948	Нет
20	Основное производство	Номенклатурные группы	Статьи затрат (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	20	Да
20.01	Основное производство	Номенклатурные группы	Статьи затрат (об)	Продукция (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	2001	Да
20.02	Производство продукции из давальческого сырья	Номенклатура			А	Нет	Да	Да	Да	Нет	2002	Да
21	Полуфабрикаты собственного производства	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	21	Да
23	Вспомогательные производства	Номенклатурные группы	Статьи затрат (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	23	Да
25	Общепроизводственные расходы	Статьи затрат (об)			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	25	Да
26	Общехозяйственные расходы	Статьи затрат (об)	Номенклатурные группы (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	26	Да
28	Брак в производстве	Номенклатурные группы	Статьи затрат (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	28	Да
29	Обслуживающие производства и хозяйства	Номенклатурные группы	Статьи затрат (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	29	Да
40	Выпуск продукции (работ, услуг)	Номенклатурные группы	Виды стоимости (об)		АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	40	Да
41	Товары	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	41	Да
41.01	Товары на складах	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	4101	Да

41.02	Товары в розничной торговле (по покупной стоимости)	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	4102	Да
41.03	Тара под товаром и порожняя	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	4103	Да
41.04	Покупные изделия	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	4104	Да
41.11	Товары в розничной торговле (в АТТ по продажной стоимости)	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	4111	Да
41.12	Товары в розничной торговле (в НТТ по продажной стоимости)	Склады			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	4112	Да
41.К	Корректировка товаров прошлого периода	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	41К	Да
42	Торговая наценка				П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	42	Да
42.01	Торговая наценка в автоматизированных торговых точках	Номенклатура	Склады	Партии	П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	4201	Да
42.02	Торговая наценка в неавтоматизированных торговых точках	Склады			П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	4202	Да
43	Готовая продукция	Номенклатура	Склады	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	43	Да
44	Расходы на продажу	Статьи затрат			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	44	Да
44.01	Издержки обращения в организациях, осуществляющих торговую деятельность	Статьи затрат			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	4401	Да
44.02	Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность	Статьи затрат			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	4402	Да
45	Товары отгруженные	Контрагенты	Номенклатура	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	45	Да
45.01	Покупные товары отгруженные	Контрагенты	Номенклатура	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	4501	Да
45.02	Готовая продукция отгруженная	Контрагенты	Номенклатура	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	4502	Да
45.03	Прочие товары отгруженные	Контрагенты	Номенклатура	Партии	А	Нет	Да	Да	Да	Нет	4503	Да
45.04	Переданные объекты недвижимости	Контрагенты	Основное средство		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	4504	Да
46	Выполненные этапы по незавершенным работам	Номенклатурные группы	Контрагенты	Договоры	А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	46	Да
50	Касса	Статьи движения денежных средств (об)			А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	50	Да
50.01	Касса организации	Статьи движения денежных средств (об)			А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	5001	Да
50.02	Операционная касса	Статьи движения денежных средств (об)			А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	5002	Да
50.03	Денежные документы	Денежные документы			А	Нет	Да	Да	Нет	Нет	5003	Да
50.04	Касса по деятельности платежного агента	Статьи движения денежных средств (об)			А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	5004	Да
50.21	Касса организации (в валюте)	Статьи движения денежных средств (об)			А	Да	Нет	Да	Нет	Нет	5021	Да
50.23	Денежные документы (в валюте)	Денежные документы			А	Да	Да	Да	Нет	Нет	5023	Да
51	Расчетные счета	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	51	Да
52	Валютные счета	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		А	Да	Нет	Да	Нет	Нет	52	Да
55	Специальные счета в банках	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	55	Да
55.01	Аккредитивы	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	5501	Да
55.02	Чековые книжки	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	5502	Да
55.03	Депозитные счета	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	5503	Да
55.04	Прочие специальные счета	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	5504	Да
55.21	Аккредитивы (в валюте)	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		А	Да	Нет	Да	Нет	Нет	5521	Да
55.23	Депозитные счета (в валюте)	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		А	Да	Нет	Да	Нет	Нет	5523	Да
55.24	Прочие специальные счета (в валюте)	Банковские счета	Статьи движения денежных средств (об)		А	Да	Нет	Да	Нет	Нет	5524	Да
57	Переводы в пути				А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	57	Да
57.01	Переводы в пути	Статьи движения денежных средств (об)			А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	5701	Да
57.02	Приобретение иностранной валюты	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	5702	Да
57.03	Продажи по платежным картам	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	5703	Да
57.21	Переводы в пути (в валюте)	Статьи движения денежных средств (об)			А	Да	Нет	Да	Нет	Нет	5721	Да
57.22	Реализация иностранной валюты	Контрагенты	Договоры		А	Да	Нет	Да	Нет	Нет	5722	Да
58	Финансовые вложения	Контрагенты			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	58	Да
58.01	Паи и акции	Контрагенты			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	5801	Да
58.01.1	Паи	Контрагенты			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	58011	Да
58.01.2	Акции	Контрагенты	Ценные бумаги		А	Нет	Да	Да	Да	Нет	58012	Да
58.02	Долговые ценные бумаги	Контрагенты	Ценные бумаги		А	Нет	Да	Да	Да	Нет	5802	Да
58.02.1	Долговые ценные бумаги краткосрочные	Контрагенты	Ценные бумаги		А	Нет	Да	Да	Да	Нет	58021	Да
58.02.2	Долговые ценные бумаги долгосрочные	Контрагенты	Ценные бумаги		А	Нет	Да	Да	Да	Нет	58022	Да

58.03	Предоставленные займы	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	5803	Да
58.03.1	Предоставленные займы краткосрочные	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	58031	Да
58.03.2	Предоставленные займы долгосрочные	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	58032	Да
58.04	Вклады в имущество	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	5804	Да
58.05	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	5805	Да
59	Резервы под обесценение финансовых вложений	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	59	Да
59.01	Резервы по паям и акциям	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	5901	Да
59.01.1	Резервы по паям	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	59011	Да
59.01.2	Резервы по акциям	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	59012	Да
59.02	Резервы по долговым ЦБ	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	5902	Да
59.02.1	Резервы по долговым ЦБ краткосрочные	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	59021	Да
59.02.2	Резервы по долговым ЦБ долгосрочные	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	59022	Да
59.03	Резервы по предоставленным займам	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	5903	Да
59.03.1	Резервы по представленным займам краткосрочные	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	59031	Да
59.03.2	Резервы по предоставленным займам долгосрочные	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	59032	Да
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	60	Да
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6001	Да
60.02	Расчеты по авансам выданным	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6002	Да
60.03	Векселя выданные	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги	П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6003	Да
60.21	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в валюте)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6021	Да
60.22	Расчеты по авансам выданным (в валюте)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Да	Нет	Да	Да	Нет	6022	Да
60.31	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в у.е.)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6031	Да
60.32	Расчеты по авансам выданным (в у.е.)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Да	Нет	Да	Да	Нет	6032	Да
62	Расчеты с покупателями и заказчиками	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	62	Да
62.01	Расчеты с покупателями и заказчиками	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6201	Да
62.02	Расчеты по авансам полученным	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6202	Да
62.03	Векселя полученные	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6203	Да
62.21	Расчеты с покупателями и заказчиками (в валюте)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Да	Нет	Да	Да	Нет	6221	Да
62.22	Расчеты по авансам полученным (в валюте)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6222	Да
62.31	Расчеты с покупателями и заказчиками (в у.е.)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Да	Нет	Да	Да	Нет	6231	Да
62.32	Расчеты по авансам полученным (в у.е.)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6232	Да
62.НП	Расчеты с покупателями и заказчиками непереоцениваемые (в у.е.)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Да	Нет	Да	Да	Нет	62НП	Да
62.ОТ	Расчеты по авансам полученным (в у.е.) в счет отгрузки	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	П	Да	Нет	Да	Да	Нет	62ОТ	Да
62.Р	Расчеты с розничными покупателями	Склады			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	62Р	Да
63	Резервы по сомнительным долгам	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	63	Да
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	66	Да
66.01	Краткосрочные кредиты	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6601	Да
66.02	Проценты по краткосрочным кредитам	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6602	Да
66.03	Краткосрочные займы	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6603	Да
66.04	Проценты по краткосрочным займам	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6604	Да
66.05	Краткосрочные долговые ценные бумаги	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Да	Да	Да	Нет	6605	Да
66.06	Проценты по краткосрочным долговым ценным бумагам	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6606	Да
66.21	Краткосрочные кредиты (в валюте)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6621	Да
66.22	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6622	Да
66.23	Краткосрочные займы (в валюте)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6623	Да
66.24	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6624	Да
66.25	Краткосрочные долговые ценные бумаги (в валюте)	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Да	Да	Да	Да	Нет	6625	Да
66.26	Проценты по краткосрочным долговым ценным бумагам (в валюте)	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6626	Да

66.27	Краткосрочные займы (в у.е.)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6627	Да
66.28	Проценты по краткосрочным займам (в у.е.)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6628	Да
67	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	67	Да
67.01	Долгосрочные кредиты	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6701	Да
67.02	Проценты по долгосрочным кредитам	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6702	Да
67.03	Долгосрочные займы	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6703	Да
67.04	Проценты по долгосрочным займам	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6704	Да
67.05	Долгосрочные долговые ценные бумаги	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Да	Да	Да	Нет	6705	Да
67.06	Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	6706	Да
67.21	Долгосрочные кредиты (в валюте)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6721	Да
67.22	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6722	Да
67.23	Долгосрочные займы (в валюте)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6723	Да
67.24	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6724	Да
67.25	Долгосрочные долговые ценные бумаги (в валюте)	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Да	Да	Да	Да	Нет	6725	Да
67.26	Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам (в валюте)	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Да	Нет	Да	Да	Нет	6726	Да
68	Расчеты по налогам и сборам	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	68	Нет
68.01	НДФЛ при исполнении обязанностей налогового агента	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе		АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6801	Нет
68.02	Налог на добавленную стоимость	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6802	Нет
68.03	Акцизы	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе		АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6803	Нет
68.04	Налог на прибыль	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6804	Нет
68.04.1	Расчеты с бюджетом	Виды платежей в бюджет (фонды)	Уровни бюджетов	Регистрация в налоговом органе	АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	68041	Нет
68.04.2	Расчет налога на прибыль				АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	68042	Нет
68.06	Земельный налог	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе		АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6806	Нет
68.07	Транспортный налог	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе		АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6807	Нет
68.08	Налог на имущество	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе		АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6808	Нет
68.09	Налог на рекламу	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6809	Нет
68.10	Прочие налоги и сборы	Виды платежей в бюджет (фонды)	Уровни бюджетов		АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6810	Нет
68.11	Единый налог на вмененный доход	Виды платежей в бюджет (фонды)	Регистрация в налоговом органе		АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6811	Нет
68.12	Налог при упрощенной системе налогообложения	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6812	Нет
68.13	Торговый сбор	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6813	Нет
68.14	Налог при патентной системе налогообложения	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6814	Нет
68.21	НДФЛ индивидуального предпринимателя	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6821	Нет
68.22	НДС по экспорту к возмещению	Контрагенты	Счета-фактуры выданные		А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6822	Нет
68.32	НДС при исполнении обязанностей налогового агента	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6832	Нет
68.34	Налог на прибыль при исполнении обязанностей налогового агента	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6834	Нет
68.42	НДС при импорте товаров из Таможенного союза	Контрагенты	Договоры	Счета-фактуры полученные	П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6842	Нет
68.52	НДС налогового агента по отдельным видам товаров	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6852	Нет
69	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69	Нет
69.01	Расчеты по социальному страхованию	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6901	Нет
69.02	Расчеты по пенсионному обеспечению	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6902	Нет
69.02.1	Страховая часть трудовой пенсии	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69021	Нет
69.02.2	Накопительная часть трудовой пенсии	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69022	Нет

69.02.3	Взносы на доплату к пенсии членам летных экипажей	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69023	Нет
69.02.4	Взносы на доплату к пенсии работникам организаций угольной промышленности	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69024	Нет
69.02.5	Дополнительные взносы на страховую часть пенсии работникам, занятым на работах с вредными условиями труда	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69025	Нет
69.02.6	Дополнительные взносы на страховую часть пенсии работникам, занятым на работах с тяжелыми условиями труда	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69026	Нет
69.02.7	Обязательное пенсионное страхование	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69027	Нет
69.03	Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6903	Нет
69.03.1	Федеральный фонд ОМС	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69031	Нет
69.03.2	Территориальный фонд ОМС	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69032	Нет
69.04	ЕСН в части, перечисляемой в Федеральный бюджет	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6904	Нет
69.05	Добровольные взносы на накопительную часть трудовой пенсии	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6905	Нет
69.05.1	Взносы за счет работодателя	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69051	Нет
69.05.2	Взносы, удерживаемые из доходов работника	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69052	Нет
69.06	Расчеты по страховым взносам, уплачиваемым исходя из стоимости страхового года	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6906	Нет
69.06.1	Взносы в ПФР (страховая часть)	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69061	Нет
69.06.2	Взносы в ПФР (накопительная часть)	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69062	Нет
69.06.3	Взносы в ФОМС	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69063	Нет
69.06.4	Взносы в ФСС	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69064	Нет
69.06.5	Обязательное пенсионное страхование предпринимателя	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69065	Нет
69.11	Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6911	Нет
69.12	Расчеты по добровольным взносам в ФСС на страхование работников на случай временной нетрудоспособности	Виды платежей в бюджет (фонды)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6912	Нет
69.13	Расчеты по средствам ФСС для страхователей, применяющих специальные режимы налогообложения	Виды расчетов по средствам ФСС (об)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	6913	Нет
69.13.1	Расчеты по средствам ФСС для страхователей, уплачивающих ЕНВД	Виды расчетов по средствам ФСС (об)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69131	Нет
69.13.2	Расчеты по средствам ФСС для страхователей, применяющих УСН	Виды расчетов по средствам ФСС (об)			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	69132	Нет
70	Расчеты с персоналом по оплате труда	Вид начислений оплаты труда (об)			АП	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	70	Нет
71	Расчеты с подотчетными лицами	Работники организаций			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	71	Да
71.01	Расчеты с подотчетными лицами	Работники организаций			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7101	Да
71.02	Расчеты с подотчетными лицами по денежным документам	Работники организаций			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7102	Да
71.21	Расчеты с подотчетными лицами (в валюте)	Работники организаций			АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	7121	Да
73	Расчеты с персоналом по прочим операциям	Работники организаций			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	73	Да
73.01	Расчеты по предоставленным займам	Работники организаций			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7301	Да
73.02	Расчеты по возмещению материального ущерба	Работники организаций			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7302	Да
73.03	Расчеты по прочим операциям	Работники организаций			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7303	Да
75	Расчеты с учредителями	Контрагенты			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	75	Нет
75.01	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	Контрагенты	Учредители		А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	7501	Нет
75.02	Расчеты по выплате доходов	Контрагенты			П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	7502	Нет
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	Контрагенты	Договоры		АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	76	Да
76.01	Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию				АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7601	Да

76.01.1	Расчеты по имущественному и личному страхованию	Контрагенты	Договоры		АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	76011	Да
76.01.2	Платежи (взносы) по добровольному страхованию на случай смерти и причинения вреда здоровью	Контрагенты	Расходы будущих периодов	Работники организаций	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	76012	Да
76.01.9	Платежи (взносы) по прочим видам страхования	Контрагенты	Расходы будущих периодов		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	76019	Да
76.02	Расчеты по претензиям	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7602	Да
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	Контрагенты	Договоры		АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7603	Да
76.04	Расчеты по депонированным суммам				П	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	7604	Нет
76.05	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7605	Да
76.06	Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7606	Да
76.07	Расчеты по аренде	Контрагенты	Договоры		АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7607	Да
76.07.1	Арендные обязательства	Контрагенты	Договоры		П	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	76071	Да
76.07.2	Задолженность по лизинговым платежам	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	76072	Да
76.07.9	НДС по арендным обязательствам	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	76079	Нет
76.08	Проценты по депозитам, ценным бумагам и займам выданным	Контрагенты	Договоры		АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7608	Да
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7609	Да
76.10	Прочие расчеты с физическими лицами	Работники организаций			АП	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	7610	Нет
76.13	Расчеты с факторинговыми компаниями	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7613	Да
76.14	Приобретение билетов для командировок	Работники организаций	Билеты		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет		Да
76.15	Приобретение по топливным картам	Номенклатура	Транспортные средства		П	Нет	Да	Да	Нет	Нет	7615	Да
76.21	Расчеты по имущественному и личному страхованию (в валюте)	Контрагенты	Договоры		АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	7621	Да
76.22	Расчеты по претензиям (в валюте)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Да	Нет	Да	Да	Нет	7622	Да
76.25	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в валюте)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	7625	Да
76.26	Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (в валюте)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	7626	Да
76.27	Расчеты по аренде (в валюте)	Контрагенты	Договоры		АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	7627	Да
76.27.1	Арендные обязательства (в валюте)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Нет	Нет	76271	Да
76.27.2	Задолженность по лизинговым платежам (в валюте)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	76272	Да
76.29	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в валюте)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	7629	Да
76.32	Расчеты по претензиям (в у.е.)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Да	Нет	Да	Да	Нет	7632	Да
76.35	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в у.е.)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	7635	Да
76.36	Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (в у.е.)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	7636	Да
76.37	Расчеты по аренде (в у.е.)	Контрагенты	Договоры		АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	7637	Да
76.37.1	Арендные обязательства (в у.е.)	Контрагенты	Договоры		П	Да	Нет	Да	Нет	Нет	76371	Да
76.37.2	Задолженность по лизинговым платежам (в у.е.)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	76372	Да
76.37.9	НДС по арендным обязательствам (в у.е.)	Контрагенты	Договоры		А	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	76379	Нет
76.39	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в у.е.)	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Да	Нет	7639	Да
76.41	Расчеты по исполнительным документам работников	Контрагенты			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7641	Да
76.49	Расчеты по прочим удержаниям из заработной платы работников	Контрагенты			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	7649	Да
76.АВ	НДС по авансам и предоплатам	Контрагенты	Счета-фактуры выданные		А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	76АВ	Нет
76.ВА	НДС по авансам и предоплатам выданным	Контрагенты	Счета-фактуры полученные		П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	76ВА	Нет
76.К	Корректировка расчетов прошлого периода	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	76К	Да
76.Н	Расчеты по НДС, отложенному для уплаты в бюджет	Контрагенты	Счета-фактуры выданные		П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	76Н	Нет
76.НА	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	76НА	Нет
76.ОТ	НДС, начисленный по отгрузке	Контрагенты	Счета-фактуры выданные		А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	76ОТ	Нет
76.РЗ	НДС по оценочным обязательствам по фактически понесенным расходам	Контрагенты			А	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	76РЗ	Нет
77	Отложенные налоговые обязательства	Виды активов и обязательств			П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	77	Нет
79	Внутрихозяйственные расчеты	Обособленные подразделения			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	79	Нет
79.01	Расчеты по выделенному имуществу	Обособленные подразделения			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	7901	Нет
79.02	Расчеты по текущим операциям	Обособленные подразделения			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	7902	Нет

79.03	Расчеты по договору доверительного управления имуществом	Контрагенты	Договоры		АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	7903	Нет
80	Уставный капитал	Учредители	Ценные бумаги		П	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	80	Нет
80.01	Обыкновенные акции	Учредители	Ценные бумаги		П	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	8001	Нет
80.02	Привилегированные акции	Учредители	Ценные бумаги		П	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	8002	Нет
80.09	Уставный капитал прочий капитал	Учредители			П	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	8009	Нет
81	Собственные акции	Учредители	Ценные бумаги		А	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	81	Нет
81.01	Обыкновенные акции	Учредители	Ценные бумаги		А	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	8101	Нет
81.02	Привилегированные акции	Учредители	Ценные бумаги		А	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	8102	Нет
81.09	Прочий капитал	Учредители			А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8109	Нет
82	Резервный капитал				П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	82	Нет
82.01	Резервы, образованные в соответствии с законодательством				П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8201	Нет
82.02	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами				П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8202	Нет
83	Добавочный капитал				П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	83	Нет
83.01	Прирост стоимости внеоборотных активов по переоценке				П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8301	Нет
83.01.1	Прирост стоимости основных средств	Основное средство			П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	83011	Нет
83.01.2	Прирост стоимости нематериальных активов	Нематериальные активы			П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	83012	Нет
83.01.3	Прирост стоимости прочих внеоборотных активов				П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	83013	Нет
83.02	Эмиссионный доход от выпуска обыкновенных акций	Ценные бумаги			П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8302	Нет
83.03	Эмиссионный доход от выпуска привилегированных акций	Ценные бумаги			П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8303	Нет
83.09	Другие источники				П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8309	Нет
84	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Направления использования прибыли			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	84	Нет
84.01	Прибыль, подлежащая распределению				П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8401	Нет
84.02	Убыток, подлежащий покрытию				А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8402	Нет
84.03	Нераспределенная прибыль в обращении	Направления использования прибыли			П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8403	Нет
84.04	Нераспределенная прибыль использованная	Направления использования прибыли			П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	8404	Нет
86	Целевое финансирование				П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	86	Да
86.01	Целевое финансирование из бюджета	Назначение целевых средств	Договоры	Движения целевых средств (об)	П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	8601	Да
86.02	Прочее целевое финансирование и поступления	Назначение целевых средств	Договоры	Движения целевых средств (об)	П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	8602	Да
86.03	Целевое финансирование благотворительного фонда	Номенклатурные группы (об)			П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	8603	Да
86.11	Формирование целевого капитала	Назначение целевых средств	Договоры	Движения целевых средств (об)	АП	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	8611	Да
86.12	Целевой капитал в доверительном управлении	Назначение целевых средств	Договоры	Движения целевых средств (об)	АП	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	8612	Да
86.13	Доход от доверительного управления целевым капиталом	Назначение целевых средств	Договоры	Движения целевых средств (об)	АП	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	8613	Да
86.14	Доход от целевого капитала	Назначение целевых средств	Договоры	Движения целевых средств (об)	АП	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	8614	Да
86.15	Прибыль от приносящей доход деятельности	Назначение целевых средств	Договоры	Движения целевых средств (об)	АП	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	8615	Да
90	Продажи	Номенклатурные группы (об)			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	90	Да
90.01	Выручка	Номенклатурные группы (об)	Ставки НДС (об)		П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9001	Да
90.01.1	Выручка по деятельности с основной системой налогообложения	Номенклатурные группы (об)	Ставки НДС (об)	Номенклатура (об)	П	Нет	Да	Да	Да	Нет	90011	Да
90.01.2	Выручка по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	Номенклатурные группы (об)	Номенклатура (об)		П	Нет	Да	Да	Да	Нет	90012	Да
90.02	Себестоимость продаж	Номенклатурные группы (об)	Статьи затрат (об)	Элементы затрат (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9002	Да
90.02.1	Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения	Номенклатурные группы (об)	Статьи затрат (об)	Элементы затрат (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	90021	Да
90.02.2	Себестоимость продаж по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	Номенклатурные группы (об)	Статьи затрат (об)	Элементы затрат (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	90022	Да
90.03	Налог на добавленную стоимость	Номенклатурные группы (об)	Ставки НДС (об)		А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	9003	Да
90.04	Акцизы	Номенклатурные группы (об)			А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	9004	Да
90.05	Экспортные пошлины	Номенклатурные группы (об)			А	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	9005	Да
90.07	Расходы на продажу	Номенклатурные группы (об)	Статьи затрат (об)	Элементы затрат (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9007	Да
90.07.1	Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения	Номенклатурные группы (об)	Статьи затрат (об)	Элементы затрат (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	90071	Да
90.07.2	Расходы на продажу по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	Номенклатурные группы (об)	Статьи затрат (об)	Элементы затрат (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	90072	Да

90.08	Управленческие расходы	Номенклатурные группы (об)	Статьи затрат (об)	Элементы затрат (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9008	Да
90.08.1	Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	Номенклатурные группы (об)	Статьи затрат (об)	Элементы затрат (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	90081	Да
90.08.2	Управленческие расходы по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	Номенклатурные группы (об)	Статьи затрат (об)	Элементы затрат (об)	А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	90082	Да
90.09	Прибыль / убыток от продаж	Номенклатурные группы (об)			АП	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	9009	Нет
91	Прочие доходы и расходы	Прочие доходы и расходы (об)			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	91	Да
91.01	Прочие доходы	Прочие доходы и расходы (об)	Реализуемые активы (об)		П	Нет	Да	Да	Да	Нет	9101	Да
91.02	Прочие расходы	Прочие доходы и расходы (об)	Реализуемые активы (об)		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9102	Да
91.09	Сальдо прочих доходов и расходов	Прочие доходы и расходы (об)			АП	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	9109	Нет
94	Недостачи и потери от порчи ценностей				А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	94	Да
96	Резервы предстоящих расходов	Оценочные обязательства и резервы			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	96	Да
96.01	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	Оценочные обязательства и резервы			П	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	9601	Нет
96.01.1	Оценочные обязательства по вознаграждениям	Оценочные обязательства и резервы			П	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	96011	Нет
96.01.2	Оценочные обязательства по страховым взносам	Оценочные обязательства и резервы			П	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	96012	Нет
96.09	Резервы предстоящих расходов прочие	Оценочные обязательства и резервы			АП	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9609	Да
97	Расходы будущих периодов	Расходы будущих периодов			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	97	Да
97.01	Расходы на оплату труда будущих периодов	Расходы будущих периодов			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9701	Да
97.02	Расходы будущих периодов на добровольное страхование работников	Расходы будущих периодов	Работники организаций		А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9702	Да
97.21	Прочие расходы будущих периодов	Расходы будущих периодов			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9721	Да
98	Доходы будущих периодов				П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	98	Да
98.01	Доходы, полученные в счет будущих периодов	Доходы будущих периодов	Контрагенты	Договоры	П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9801	Да
98.02	Безвозмездные поступления				П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9802	Да
98.03	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	Работники организаций			П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9803	Да
98.04	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	Работники организаций			П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	9804	Да
99	Прибыли и убытки				АП	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	99	Нет
99.01	Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)	Прибыли и убытки (об)			АП	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	9901	Нет
99.01.1	Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения	Прибыли и убытки (об)			АП	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	99011	Нет
99.01.2	Прибыли и убытки по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	Прибыли и убытки (об)			АП	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	99012	Нет
99.02	Налог на прибыль				АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	9902	Нет
99.02.1	Условный расход по налогу на прибыль				А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	99021	Нет
99.02.2	Условный доход по налогу на прибыль				П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	99022	Нет
99.02.3	Постоянное налоговое обязательство (актив)				АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	99023	Нет
99.02.4	Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств				АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	99024	Нет
99.09	Прочие прибыли и убытки				АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	9909	Нет
001	Арендованные основные средства	Контрагенты	Основное средство	Договоры	А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	001	Да
002	Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	Номенклатура	Контрагенты	Договоры	А	Нет	Да	Да	Нет	Да	002	Да
003	Материалы, принятые в переработку	Контрагенты	Номенклатура	Договоры	А	Нет	Да	Да	Нет	Да	003	Да
003.01	Материалы на складе	Контрагенты	Номенклатура	Склады	А	Нет	Да	Да	Нет	Да	00301	Да
003.02	Материалы, переданные в производство	Контрагенты	Номенклатура		А	Нет	Да	Да	Нет	Да	00302	Да
004	Товары, принятые на комиссию	Партии	Номенклатура		А	Нет	Да	Да	Да	Да	004	Да
004.01	Товары на складе	Партии	Номенклатура	Склады	А	Нет	Да	Да	Да	Да	00401	Да
004.02	Товары, переданные на комиссию	Партии	Контрагенты	Номенклатура	А	Нет	Да	Да	Да	Да	00402	Да
004.К	Корректировка комиссионных товаров прошлого периода	Партии	Номенклатура		А	Нет	Да	Да	Да	Да	004К	Да
005	Оборудование, принятое для монтажа	Контрагенты	Номенклатура	Договоры	А	Нет	Да	Да	Нет	Да	005	Да
006	Бланки строгой отчетности	Бланки строгой отчетности	Склады		А	Нет	Да	Да	Нет	Да	006	Да
007	Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	007	Да
008	Обеспечения обязательств и платежей полученные	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	008	Да
008.01	Обеспечения обязательств полученные	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	00801	Да
008.21	Обеспечения обязательств полученные вал	Контрагенты	Договоры		А	Да	Нет	Да	Нет	Да	00821	Да

009	Обеспечения обязательств и платежей выданные	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	009	Да
009.01	Обеспечения обязательств выданные	Контрагенты	Договоры		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	00901	Да
009.21	Обеспечения обязательств выданные вал	Контрагенты	Договоры		А	Да	Нет	Да	Нет	Да	00921	Да
010	Износ основных средств	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	010	Да
011	Основные средства, сданные в аренду	Контрагенты	Основное средство		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	011	Да
012	Нематериальные активы, полученные в пользование	Нематериальные активы			А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	012	Да
013	Дикие животные	Номенклатура			А	Нет	Да	Да	Нет	Да	013	Да
014	Расходы будущих периодов, полученные в пользование	Расходы будущих периодов			А	Нет	Да	Нет	Нет	Да	014	Нет
015	Объекты концессионного соглашения, предназначенные для модернизации	Контрагенты	Договоры	Основное средство	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	015	Нет
015.01	Объекты концессионного соглашения, предназначенные для модернизации	Контрагенты	Договоры	Основное средство	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	01501	Нет
015.02	Объекты концессионного соглашения, предназначенные для модернизации, переданные на сторону	Контрагенты	Договоры	Основное средство	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	01502	Нет
016	Материальные ценности, сданные в аренду	Контрагенты	Договоры	Номенклатура	А	Нет	Да	Да	Нет	Да	016	Да
017	Товарно-материальные ценности, переданные поставщику для устранения дефектов	Контрагенты	Номенклатура		А	Нет	Да	Нет	Нет	Да	017	Нет
018	Имущество со сроком полезного использования свыше 12 месяцев и нулевой стоимостью, переданное в эксплуатацию	Основное средство	Работники организаций		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	018	Да
019	Материальные ценности, полученные в аренду	Контрагенты	Договоры	Номенклатура	А	Нет	Да	Да	Нет	Да	019	Да
020	Обеспечения обязательств и платежей выданные (имущество)	Контрагенты	Договоры	Основное средство	А	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	020	Нет
021	ОС и ТМЦ на складе, подлежащие утилизации	Номенклатура			А	Нет	Да	Да	Нет	Да	021	Да
022	Топливные карты	Склады	Работники организаций		А	Нет	Да	Да	Нет	Да	022	Да
ГТД	Учет импортных товаров по номерам ГТД	Номенклатура	Номера ГТД	Страны происхождения	А	Нет	Да	Нет	Нет	Да	ГТД	Нет
КВ	Амортизационная премия	Основное средство	Документы амортизационной премии		А	Нет	Нет	Да	Да	Да	КВ	Да
МЦ	Материальные ценности в эксплуатации				А	Нет	Нет	Да	Да	Да	МЦ	Да
МЦ.02	Спецодежда в эксплуатации	Номенклатура	Партии материалов в эксплуатации	Работники организаций	А	Нет	Да	Да	Да	Да	МЦ02	Да
МЦ.03	Спецоснастка в эксплуатации	Номенклатура	Партии материалов в эксплуатации	Работники организаций	А	Нет	Да	Да	Да	Да	МЦ03	Да
МЦ.04	Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации	Номенклатура	Партии материалов в эксплуатации	Работники организаций	А	Нет	Да	Да	Нет	Да	МЦ04	Да
НЕ	Доходы и расходы, не учитываемые в целях налогообложения				АП	Нет	Нет	Нет	Да	Да	НЕ	Нет
НЕ.01	Расходы, которые не учтены на основании пунктов 1 - 48 статьи 270 НК				АП	Нет	Нет	Нет	Да	Да	НЕ01	Нет
НЕ.01.1	Выплаты в пользу физических лиц				АП	Нет	Нет	Нет	Да	Да	НЕ011	Нет
НЕ.01.9	Другие выплаты				АП	Нет	Нет	Нет	Да	Да	НЕ019	Нет
НЕ.02	Расходы, которые не учтены на основании пункта 49 статьи 270 НК				АП	Нет	Нет	Нет	Да	Да	НЕ02	Нет
НЕ.02.1	Выплаты в пользу физических лиц				АП	Нет	Нет	Нет	Да	Да	НЕ021	Нет
НЕ.02.9	Другие выплаты				АП	Нет	Нет	Нет	Да	Да	НЕ029	Нет
НЕ.03	Внереализационные расходы, не учитываемые в целях налогообложения				АП	Нет	Нет	Нет	Да	Да	НЕ03	Нет
НЕ.04	Доходы, не учитываемые в целях налогообложения				АП	Нет	Нет	Нет	Да	Да	НЕ04	Нет
ОТ	Расчеты для целей НДС по товарам (в у.е.), отгруженным без перехода права собственности	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	А	Да	Нет	Да	Нет	Да	ОТ	Да
РВ	Розничная выручка	Склады			А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	РВ	Да
РВ.1	Наличная нераспределенная розничная выручка	Склады	Ставки НДС		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	РВ1	Да
РВ.2	НДС в наличной нераспределенной розничной выручке	Склады	Ставки НДС		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	РВ2	Да
РВ.3	Безналичная нераспределенная розничная выручка	Склады	Ставки НДС		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	РВ3	Да
РВ.4	НДС в безналичной нераспределенной розничной выручке	Склады	Ставки НДС		А	Нет	Нет	Да	Нет	Да	РВ4	Да
УСН	Вспомогательные счета по упрощенной системе налогообложения	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Нет	Да	УСН	Да
УСН.01	Расчеты с покупателями по деятельности ЕНВД	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Нет	Да	УСН01	Да

УСН.02	Расчеты с покупателями за товары комитента	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Нет	Да	УСН02	Да
УСН.03	Расчеты с покупателями по деятельности на патенте	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Нет	Да	УСН03	Да
УСН.04	Расчеты с покупателями по деятельности на торговом сборе	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Нет	Нет	Да	Нет	Да	УСН04	Да
УСН.21	Расчеты с покупателями в валюте по деятельности ЕНВД	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Нет	Да	УСН21	Да
УСН.22	Расчеты с покупателями в валюте за товары комитента	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Нет	Да	УСН22	Да
УСН.23	Расчеты с покупателями в валюте по деятельности на патенте	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Нет	Да	УСН23	Да
УСН.24	Расчеты с покупателями в валюте по деятельности на торговом сборе	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом	АП	Да	Нет	Да	Нет	Да	УСН24	Да
Я75.01	(Не используется) Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	Контрагенты			А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Я7501	Нет
Я75.02	(Не используется) Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	Контрагенты			П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Я7502	Нет
Я75	(Не используется) Расчеты с учредителями	Контрагенты			АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Я75	Нет
Я80	(Не используется) Уставный капитал	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	Я80	Нет
Я80.01	(Не используется) Обыкновенные акции	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	Я8001	Нет
Я80.02	(Не используется) Привилегированные акции	Контрагенты	Ценные бумаги		П	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	Я8002	Нет
Я80.09	(Не используется) Прочий капитал	Контрагенты			П	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Я8009	Нет
Я81	(Не используется) Собственные акции (доли)	Контрагенты	Ценные бумаги		А	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	Я81	Нет
Я81.01	Обыкновенные акции	Контрагенты	Ценные бумаги		А	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	Я8101	Нет
Я81.02	Привилегированные акции	Контрагенты	Ценные бумаги		А	Нет	Да	Нет	Нет	Нет	Я8102	Нет
Я81.09	Прочий капитал	Контрагенты			А	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Я8109	Нет
Я96.01	не используется	(не используется) Оценочные обязательства			П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Я9601	Да
Я96	не используется				П	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Я96	Да
Я01.К	не используется	Основное средство			А	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Я01К	Да
Я69.06.5	(не используется) Обязательное пенсионное страхование предпринимателя	Виды платежей в бюджет (фонды)	(не используется) Виды страховых взносов		АП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Я69065	Нет

РИЛОЖЕНИЕ 2. Формы неунифицированных учетных документов

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.1. Акт приема-передачи НМА

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель передающей организации

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

" ____ " _____ 20 ___ г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-получателя

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

" ____ " _____ 20 ___ г.

М.П.

Организация-получатель _____
(наименование)

_____
(адрес, телефон, факс)

_____
(банковские реквизиты)

_____
(наименование структурного подразделения)

Передающая организация _____
(наименование)

_____
(адрес, телефон, факс)

_____
(банковские реквизиты)

_____
(наименование структурного подразделения)

Основание для составления акта _____ номер _____
(приказ, распоряжение, договор (с указанием его вида, основных обязательств)) дата _____

	Дата	принятия к бухгалтерскому учету	
		принятия к налоговому учету	
		списания с бухгалтерского учета	
		Счет, субсчет, код аналитического учета	

АКТ
о приеме-передаче объекта нематериальных активов

Номер документа	Дата составления

Номер	амортизационной группы		
	инвентарный		
	Государственная регистрация прав	номер	
		дата	

Объект нематериальных активов _____
(наименование, назначение)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи _____

Организация-изготовитель _____
(наименование)

Иностранная валюта <*> _____ _____ _____ _____
наименование курс на дату сумма

<*> Заполняется в случае, когда стоимость объекта нематериальных активов при приобретении была выражена в иностранной валюте.

1. Сведения о состоянии объекта нематериальных активов на дату передачи

2. Сведения об объекте нематериальных активов на дату принятия к бухгалтерскому учету

Дата		Патентообладатель (лицо, владеющее на законных основаниях объектом нематериальных активов)	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Срок полезного использования	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления	
создания (разработки), номер, дата выдачи патента (иного охранного документа)	ввода в эксплуа-тацию (первона-чальная)									наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта нематериальных активов

Объект нематериальных активов		Характеристика
наименование	количество	
1	2	3

Другие характеристики, в том числе информация о материальном носители

Комиссия по приему-передаче

Принятие на учет "___" _____ 20___ г.

Объект нематериальных активов к использованию — готов / не готов

(указать, что не соответствует)

Доведение до состояния пригодного к использованию — требуется / не требуется

(указать, что требуется)

Заключение комиссии: _____

Приложение. Техническая документация _____

Председатель комиссии _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Объект нематериальных активов

Сдал _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

"____" _____ 20___ г.

Принял _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

"____" _____ 20___ г.

По доверенности от "____" _____ 20___ г. № _____,

выданной _____ (кем, кому (фамилия, имя, отчество))

Объект нематериальных активов принял _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

"____" _____ 20___ г.

Отметка бухгалтерии:
В карточке учета нематериальных активов выбытие отмечено

Главный бухгалтер _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Отметка бухгалтерии об открытии карточки учета нематериальных активов

Номер документа	Дата составлен

Главный бухгалтер _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.2. Штамп на документах поставщика вместо приходного ордера по форме № М-4

_____
(наименование организации)
Оприходование ТМЦ на склад _____
(наименование склада)
Дата заполнения "_____" _____20____ г.
Приходный ордер № _____
ТМЦ сдал _____ _____ _____
(должность) (Фамилия И.О.) (подпись)
ТМЦ принял _____ _____ _____
(должность) (Фамилия И.О.) (подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.3. Отчет об использовании ТМЦ (расходные материалы)

АО «Бизнес-Недвижимость»

"_____"_____ 201_ г.

Отчёт об использовании ТМЦ за период_____201___ г.

Вид материалов: расходные материалы

За _____ месяц _____ года на производственные нужды израсходованы следующие материалы, подлежащие списанию с материально-ответственного лица:

№	Дата	Номер документа поступления ТМЦ	Поставщик	Наименование ТМЦ	Количество				Адрес использования ТМЦ	Подразделение	Подлежит учету за балансом (срок службы более 1 года)
					Остаток на начало месяца	Приход/ кол-во	Расход/ кол-во	Остаток на конец месяца			

_____ _____ _____

должность подпись расшифровка подписи

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.4. Отчет об использовании ТМЦ (инвентарь и оборудование)

АО «Бизнес-Недвижимость»

"_____"_____ 201_ г.

Отчёт об использовании ТМЦ за период_____201_ г.

Вид материалов: инвентарь и оборудование

За _____ месяц _____ года переданы в эксплуатацию следующие малоценные предметы длительного пользования:

№	Дата	Номер документа поступления ТМЦ	Поставщик	Наименование ТМЦ	Количество				Адрес использования ТМЦ	Подразделение	Подлежит учету за балансом (срок службы более 1 года)
					Остаток на начало месяца	Приход/ кол-во	Расход/ кол-во	Остаток на конец месяца			
											да

_____ _____ _____

должность подпись расшифровка подписи

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.5. Отчет о перемещении ТМЦ

АО "Бизнес-Недвижимость" "_____"_____ 201__ г.

Отчёт о перемещении ТМЦ за период_____201___ г.

Вид материалов _____

№	Дата	Номер документа поступления ТМЦ	Наименование ТМЦ	Количество, шт.	Адрес перемещения ТМЦ		Подразделение	
					Откуда	Куда	Откуда	Куда

Отпустил

должность	подпись	Расшифровка подписи	

Получил

должность	подпись	Расшифровка подписи	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.6. Акт на списание материально-производственных запасов

Форма № Акт/М-11

УТВЕРЖДАЮ:

_____
(должность)

_____ _____
(подпись) (расшифровка подписи)

" " 20

АКТ НА СПИСАНИЕ
материально-производственных запасов

Номер	Дата составления

Организация: _____

Структурное подразделение: _____

Комиссия, назначенная приказом от «_____»_____ 20___ г. № _____ осмотрела находившиеся в эксплуатации товарно-материальные ценности и признала их пришедшими в негодность и подлежащими сдаче в утиль (лом). Перечисленные товарно-материальные ценности подлежат списанию с материально-ответственного лица.

Сведения о подлежащих списанию малоценных предметах

Корреспондирующий счет, субсчет

Материальные ценности		Единица измерения		Количество	Цена, руб. коп.	Сумма, руб. коп.	Дата ввода в эксплуатацию	Причина списания
наименование, марка, размер, заводской номер	номенклатурный номер	код	наименование					
1	2	3	4	5	6	7	8	9

оборотная сторона формы № Акт/М-11

Материальные ценности		Единица измерения		Количество	Цена, руб. коп.	Сумма, руб. коп.	Дата ввода в эксплуатацию	Причина списания
наименование, марка, размер, заводской номер	номенклатурный номер	код	наименование					
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Итого:							X	X

Общее количество предметов

2. Сведения о поступлении материальных ценностей от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию предметов

Приходный ордер		Материальные ценности							Корреспонденция счетов	
номер	дата	Наименование, марка, размер, заводской номер	номенклатурный номер	единица измерения		количество	стоимость, руб. коп.		дебет	кредит
				наименование	код		единицы	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого:									X	X

Утиль, не подлежащий учету, уничтожен.

Материально-ответственное лицо

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Председатель комиссии

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Форма № РЕЗ-3 «Расчет резерва по сомнительной задолженности по авансам выданным»

Организация_____

Структурное подразделение (ЦФО)_____

Дата составления_____

Расчет резерва по сомнительной задолженности по авансам, выданным по состоянию на «_____»_____ 20____г.

№ п/п	Наименование поставщика	Номер договора	Дата выплаты аванса	Назначение платежа	Номер документа	Дата документа	Сарех/ Орех	Выплаченная сумма (в т.ч. НДС)	Неучтенная сумма, руб (в т.ч. НДС)	Комментарии функционального подразделения						
										Период оказания услуг (дата начала оказания услуг)	Период оказания услуг (дата окончания оказания услуг)	Является ли аванс обеспечительным платежом (да/нет)	Выполнил ли фактически поставщик свои обязательства на отчетную дату: да/нет?	Номер и дата первичного документа, предоставленного в бухгалтерию	№ платежного поручения	Дата закрытия аванса по договору
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

2-я траница ф. РЕЗ-3

				Ответственный за закрытие аванса от ФП (ФИО)	Определение состояния аванса	Возраст аванса	Дополнительная информация
Планируемая дата закрытия аванса	Категория аванса	% риска не возмещения выданного аванса	Оценка резерва				
18	19	20	21	22	23	24	25

Исполнитель от функционального подразделения _____/ Ф.И.О. /

Руководитель функционального подразделения _____/ Ф.И.О. /

Бухгалтер _____/ Ф.И.О. /

Расчет резерва по сомнительной задолженности по авансам, выданным по состоянию на «_____»_____ 20____г.

Пояснения к заполнению формы:

1. Графы 1-10 заполняются автоматически при выгрузке данных из 1С УХ.
2. Графы 11-20, 22, 25 заполняются сотрудниками функционального подразделения, курирующими договоры с поставщиками и подрядчиками.
3. В Графах 11 и 12 указываются даты начала и окончания оказания услуг периода, на который выдан аванс (даты в формате «ммм.гг»).
4. Графы 21, 24 заполняются автоматически.

5. В Графе 9 указывается вся выплаченная сумма авансов, в Графе 10 – остаток аванса на дату составления Расчета (незакрытая первичными документами сумма авансов).

6. Если в Графе 14 указано «да» и в гр. 10 указана сумма «незакрытого аванса», то заполняются:

- Графы 15 и 16.

В данных случаях резервы под авансы не создаются. Заполненные гр.15 и 16 свидетельствуют о том, что услуги оказаны, первичные документы переданы в бухгалтерию, аванс «не закрыт» в учете по причине не отражения кредиторской задолженности (первичные документы не проведены в 1С УХ).

Если в Графе 14 указано «нет» и в гр.10 указана сумма «незакрытого аванса», создается резерв в зависимости от % риска невозмещения выданного аванса.

В данном случае заполняются Графы:

- ✓ Гр.17, 18, в которых указываются планируемые даты закрытия аванса – дата оказания услуг и представления первичных документов или дата возврата аванса .
- ✓ Гр. 19, в которой указывается одна из категорий № 1, 2, 3, 4.

7. В Графе 19 указывается категория аванса в соответствии с таблицей:

№ пп	**Категория аванса**	**Критерии отнесения к категории**	**Резерв**	**Перечень комментариев ФП**
1	**Сроки не нарушены, услуги не оказаны (поставка не осуществлена)**	Выплата аванса предусмотрена договором, услуги не оказаны (ТМЦ, ОС не поставлены), дата оказания услуг (поставка ТМЦ, ОС) определена Договором. Необходимо выполнение всех условий одновременно. Авансы таможенных платежей, выплаченные менее 6 месяцев назад. Предоплаты, которые будут возвращены. Авансы по услугам, предполагающим поэтапное закрытие (подписка, страхование, доступы, права и т.д.) Аванс не является сомнительным, резерв не создается до даты оказания услуг (поставки ТМЦ, ОС) определенной Договором.	0%	- сроки выполнения обязательств соблюдаются; известно, когда аванс будет закрыт; - риск невыполнения сроков обязательств.

		Пример, аванс перечислен 15.01.2017 в сумме 1 000 руб. Договором предусмотрена дата оказания услуг - 30.06.2017. До 30.06.2017 сумма 1 000 руб. не является сомнительной задолженностью, т.к. аванс предусмотрен договором, резерв не создается. Если услуги 30.06.2017 не оказаны, то аванс в сумме 1 000 руб. из данной категории исключается и переносится в категорию № 3 «Сроки нарушены, услуги не оказаны».		
2	**Сроки нарушены, услуги не оказаны**	Аванс числится в составе дебиторской задолженности (Дт 60,76). Услуги не оказаны. Срок, на который выдан аванс, просрочен. Таможенные платежи, выплаченные более 6 месяцев назад. Указывается % риска не возврата аванса с учетом вероятности - оказания/неоказания услуг (выполнения/невыполнения обязательств контрагентом); - возврата/невозврата денежных средств Пример (условия в п.1) Просроченная дата- с 01.07.2017. С этой даты аванс является сомнительным. Необходимо провести работу с контрагентом либо по возврату денежных средств, либо «по оказанию услуг» и оценить в процентах размер «не закрытия» выданного аванса. Например, риск не возврата 20%, т.е. контрагент выполнит услуг на 800 руб. [1 000-(1 000*20%)], в данном случае в гр. 21 указываем 20%, в гр. 22 - 0 руб.	%	- будет осуществлен возврат средств или взаимозачет; - оформляется доп. соглашение по пересмотру условий договора; - таможенные платежи; аванс будет закрыт, но нельзя определить дату; - ведется работа с контрагентом по выполнению им обязательств или возврату средств (переписка) - другое (указать).
3	**Аванс не будет закрыт, подлежит 100% резервированию как сомнительную дебиторскую задолженность**	Аванс числится в составе дебиторской задолженности (Дт 60,76). Услуги не оказаны. Срок, на который выдан аванс, просрочен. Риск не возврата аванса составляет более 50% - сумма резерва 100% числящегося аванса (Дт 91 Кт 63). Категория аванса применима, если: ✓ Контрагент не существует, ✓ ведется судебное разбирательство,	100%	- документы переданы в юридический отдел для получения сведений о контрагенте - документы переданы в юридический отдел для определения возможности судебного взыскания - документы переданы в суд

		✓ проводится процедура банкротства, ✓ прерван или не истек срок исковой давности,		для принудительного взыскания - проводится процедура банкротства; - поставщик объявлен банкротом, ведется работа по погашению аванса - прерван срок ИД - закрывающие документы предоставлены не будут - другое (указать)
4	**Аванс не будет закрыт, подлежит списанию**	Сомнительная дебиторская задолженность «переходит» в долги, не реальные для взыскания. Необходимо подготовить документы на списание дебиторской задолженности (аванса выданного), как долга, нереального для взыскания. (Дт 63 Кт 60,76) для списания задолженности: - истек срок исковой давности; - определение суда о прекращении дела, определение арбитражного суда о завершении конкурсного производства и ликвидация должника, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о ликвидации организации-должника, и т.д.; - до истечения срока исковой давности по результатам собственного расследования и превышения суммы расходов на взыскание по сравнению с суммой задолженности.	100%	- поставщик не существует; Получена выписка из ЕГРЮЛ о ликвидации контрагента. документы переданы в бухгалтерию для списания; - в бухгалтерию ЕЦО переданы документы на списание аванса, как долга нереального для взыскания по др. основаниям; - другое (указать)

8. Графы 20 и 21 заполняются исходя из оценки риска не возмещения аванса:

Риск	**Резерв**

20% и менее	0%
от 20 до 50%	50%
от 51%	100%

9. В гр.25 вносится любая необходимая дополнительная информация, не предусмотренная другими графами.

В гр.22 указывается ответственный за закрытие сотрудник.

Гр.23 на основании формулы (дата закрытия по договору - дата отчета) должна показывать состояние аванса: просрочен/плановый.

Гр.24: Ячейка с формулой, рассчитывающей возраст ДЗ, сравнивается с датой отчета (в шапке). Из двух дат: дата платежа и дата док-та, - выбирается меньшая.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Форма № РЕЗ-4 «Перечень оценочных обязательств»

Организация _____

Структурное подразделение_____

Дата составления_____

Перечень оценочных обязательств, существующих по состоянию на «_____»_____ 20____г.

№ п/п	Наименование организации	Номер договора	Описание оценочного обязательства	Оценка потенциального обязательства, руб.	Дата возможного возникновения обязательства	Вероятность возникновения обязательств	Сумма оценочного обязательства, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
		Итого	X	X	X	X	

Исполнитель _____/ Ф И О /

Руководитель структурного подразделения _____/ Ф И О /

1. В графе 5 указывается величина обязательства, установленная экспертным путем структурным подразделением. При наличии нескольких вариантов оценок указываются наибольшее и наименьшее значения.
2. В графе 7 указывается вероятность возникновения обязательства в следующем порядке:
   - если потенциальное обязательство представляет собой единственно возможное значение с вероятностью наступления более 50%, то прочее оценочное обязательство начисляется в учете в размере 100% его суммы;
   - если потенциальное обязательство представляет собой единственно возможное значение с вероятностью наступления менее 50%, то прочее оценочное обязательство не начисляется.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Акт расчета переменной части арендной платы

АКТ РАСЧЕТА переменной части арендной платы

к договору аренды

объекта недвижимого имущества N __ от "__" _____ 20__ г.

по адресу _____

г. _____ "__" _____ 20__ г.

_____, далее именуемый "Арендатор", с одной стороны, и Акционерное общество «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ», далее именуемое "Арендодатель", в лице генерального директора , действующего в соответствии с Уставом, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые "Стороны", составили настоящий акт (далее - Акт) о нижеследующем.

1. Арендодатель обеспечил оказание, а Арендатор потребил за период с "__" _____ 20__ г. по "__" _____ 20__ г. следующие коммунальные услуги:

Вид коммунальных услуг	№ счетчика	Предыдущий показатель	Текущий показатель	Расход	Тариф	Сумма
Электроснабжение 3 тарифа - ночь						
Электроснабжение 3 тарифа - полупик						
Электроснабжение 3 тарифа - пик						

Водоснабжение горячее						
Водоснабжение холодное						
ИТОГО:						

Исполнитель

Должность ответственного лица

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС)

Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС) на "____"_____20____г.

№ п/п	Наименование ОС/НМА	Инв. №	№ , дата Акта принятия к учету ОС/НМА	Первоначальная стоимостьОС/НМА (Без НДС)		Сумма модернизации		Сумма амортизационной премии в НУ	Сумма НДС (18%) вход. по сч/ф	Сумма распределенного НДС	Первоначальная стоимость ОС/НМА после распределения НДС	
				по данным бухгалтерского учета	по данным налогового учета	по данным бухгалтерского учета	по данным налогового учета				по данным бухгалтерского учета	по данным налогового учета
1												
2												
	ИТОГО:											

должность подпись расшифровка подписи

ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Форма № ЕЦО-РЗ «Перечень начисленных обязательств по фактически понесенным расходам»

Форма № ЕЦО-РЗ
Начисленные обязательства по фактически понесенным расходам, по которым, по состоянию на отчетную дату, не получены первичные документы

АО "Бизнес-Недвижимость"
(организация)

(структурное подразделение)

Оценочные обязательства по факт.понесен. расходам
(оценочное обязательство)

Номер документа	Дата составления

ПЕРЕЧЕНЬ
начисленных обязательств по фактически понесенным расходам по состоянию на

№ п/п	Договор	Поставщик	Услуга	Валюта, код	Сумма без учета НДС, руб. коп.		Сумма НДС, руб. коп.	Счет учета	Номенклатурная группа	Статья затрат
					руб.	у.е.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1										
2										
3										
			Всего							

Руководитель подразделения / ЦФО или иное уполномоченное лицо _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Ответственный / исполнитель или иное уполномоченное лицо _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Форма «Обесценение»

Форма «Обесценение»

Перечень эмитентов и контрагентов, в которых АО "_____" имеет финансовые вложения (кроме финансовых вложений, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг) по состоянию на "___" _____20____г. (по РСБУ)

в руб.

№ п/п	Ценная бумага					По данным бухгалтерского учета				Индикаторы обесценения по состоянию на 31.12.20__							
	Наименование эмитента / контрагента	Вид финансового вложения	Идентификационный номер ЦБ	Валюта финансового вложения	Номинальная стоим-ть, руб./валюта	Счет БУ	Кол-во /Доля в УК, в %	Сумма фин. вложения, (учетная стоимость, руб.)	Сумма ранее созд. резерв под.обесценение фин.вложения, руб. коп	Признаки обесценения	Признаки банкротства	Поступления в виде процентов или дивидендов	Отрицат. ЧА по состоянию на 30.09.20___ (в руб.)	ЧА меньше УК по сост. на 30.09.20__ (в руб.)	Данные независимого оценщика	Сумма изменения резерва по итогам отчетного года	Комментарии
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Общий итог							**0,00**	**0**							**0,00**	

Председатель комиссии _____ _____ _____
подпись расшифровка подписи

Члены комиссии _____ _____ _____
подпись расшифровка подписи

_____ _____ _____
подпись расшифровка подписи

Приложение к Приказу № 02-02-06/106 от 31.12.2019г.

Учетная политика
АО «Бизнес-Недвижимость»
для целей налогового учета на 2020 год

ОГЛАВЛЕНИЕ *2*

ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ 4

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5

1.1. Общие положения *5*

1.2. Общие положения по налогу на прибыль *5*

1.3. Особенности оценки отдельных видов активов для целей налогообложения прибыли *6*

1.4. Общие положения по налогу на добавленную стоимость *6*

1.5. Общие положения в части порядка раздельного учета НДС *7*

1.6. Порядок ведения раздельного учета Входного НДС. *7*

2. ОРГАНИЗАЦИЯ НАЛОГОВОГО УЧЕТА 10

3. УЧЕТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ 11

3.1. Налог на прибыль *11*

3.2. Налог на добавленную стоимость *23*

4. УЧЕТ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ 24

4.1. Налог на прибыль *24*

4.2. Налог на добавленную стоимость *26*

5. УЧЕТ НЕЗАВЕРШЕННЫХ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ 27

5.1. Налог на прибыль организаций *27*

5.2. Налог на добавленную стоимость *27*

6. УЧЕТ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ 27

7. УЧЕТ РАСХОДОВ НА НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ, ОПЫТНО-КОНСТРУКТОРСКИЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РАБОТЫ 28

8. УЧЕТ РАСХОДОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К НЕСКОЛЬКИМ ОТЧЕТНЫМ (НАЛОГОВЫМ) ПЕРИОДАМ 28

9. УЧЕТ ДОХОДОВ 30

9.1. Налог на прибыль *30*

9.2. Налог на добавленную стоимость *34*

10. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ РАСХОДОВ 37

10.1. Налог на прибыль *37*

10.2. Налог на добавленную стоимость *42*

11. УЧЕТ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ 47

11.1. Особенности налогового учета операций с ценными бумагами *47*

12. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ РЕЗЕРВОВ 49

12.1. Резерв по сомнительным долгам *49*

12.2. Прочие резервы *50*

13. УЧЕТ КРЕДИТОВ И ЗАЙМОВ 50

14. УЧЕТ НЕДОСТАЧ И ПОТЕРЬ ОТ ПОРЧИ ЦЕННОСТЕЙ 52

15. УЧЕТ КУРСОВЫХ РАЗНИЦ 53

16. РАСЧЕТ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ И УПЛАТА НАЛОГА 54

16.1. Налог на прибыль организаций *54*

16.2. Налог на добавленную стоимость *54*

16.3. Налог на имущество *54*

16.4. Земельный налог *57*

16.5. Транспортный налог *58*

16.6. Налог на доходы физических лиц *58*

17. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК 59

18. ПЕРВИЧНЫЕ УЧЕТНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРАВИЛА ДОКУМЕНТООБОРОТА 60

18.1. Налог на прибыль организаций *60*

18.2. Налог на добавленную стоимость *60*

19. Приложения к Учетной политике для целей налогообложения 66

19.1. Приложение № 1. Расчет доли расходов, не облагаемых НДС и облагаемых НДС по ставке 0 %, в совокупных расходах на производство продукции (работ, услуг) *66*

19.2. Приложение № 2. Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС) *70*

19.3. Приложение № 3. Порядок учета расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, в РСБУ и НУ *71*

19.4. Приложение № 4. Регистр налогового учета по налогу на доходы физических лиц за 20__ г. №…….. *67*

ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

Единый Центр Обслуживания (далее ЕЦО) **–** структура, основным направлением деятельности которой является ведение бухгалтерского и налогового учета Общества.

ОБЩЕСТВО – АО «Бизнес-Недвижимость» - субъект экономической деятельности, являющийся налогоплательщиком в соответствии с НК РФ и составляющий соответствующую налоговую отчетность.

Используемые в данном документе сокращения приведены в Таблице 1 «Термины, используемые в настоящем документе».

Таблица 1. Термины, используемые в настоящем документе

Сокращения	Пояснение
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ДЗК	Дочерние зависимые компании
ЕЦО	Единый Центр Обслуживания
КПП	Код причины постановки на учет в налоговых органах
НДС	Налог на добавленную стоимость
НЗП	Незавершенное производство
НИОКР	Научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы
НК РФ	Налоговый кодекс Российской Федерации
НМА	Нематериальный актив
ОКАТО	Общероссийский классификатор объектов административно-территориального деления
ОКТМО	Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований
ОРЦБ	Открытый рынок ценных бумаг
ОС	Основное средство
Система 1С: ЗУП	Система 1С: Зарплата и управление
Система 1С: УХ	Система 1С: Управление холдингом
СМР	Строительно-монтажные работы
ФИФО	Метод бухгалтерского учета материально-производственных запасов, ценных бумаг и т.п. в хронологическом порядке их поступления и списания
ФСС	Фонд социального страхования
ЦБ РФ	Центральный банк Российской Федерации

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Общие положения

1.1.1. Настоящая учетная политика для целей налогообложения Общества является внутренним нормативным документом и разработана в целях соблюдения единой методики отражения операций для целей налогообложения.

1.1.2. Ведение налогового учета осуществляется в соответствии с нормами Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ), принятых в соответствии с ним законов субъектов Российской Федерации, а также иных нормативно-правовых актов о налогах и сборах.

1.1.3. Кроме настоящей Учетной политики вопросы налогового учета и налоговой отчетности регулируются также внутренними документами, к которым относятся стандарты, регламенты процесса, информационные письма и иные документы Общества, разъясняющие вопросы налогового учета и налоговой отчетности.

1.1.4. Ведение налогового учета осуществляется в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета для целей налогообложения хозяйственных операций, осуществленных Обществом в течение отчетного (налогового) периода, а также обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей для контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью исчисления и уплаты в бюджет налогов.

1.1.5. Территориально обособленные подразделения Общества не вправе устанавливать собственные способы ведения учета, отличные от требований настоящего документа.

1.1.6. Общество не применяет систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход на основании п. 2.1. ст. 346.26 НК РФ.

1.1.7. Все налоговые декларации (расчеты), которые Общество обязано представлять в соответствии с НК РФ в электронном виде, направляет по электронным каналам связи в налоговый орган по месту учета.

1.2. Общие положения по налогу на прибыль

1.2.1. В соответствии со статьей 313 НК РФ Общество исчисляет налоговую базу по итогам каждого отчетного (налогового) периода на основе данных налогового учета. Источниками данных налогового учета, на основе которых осуществляется расчет налога на прибыль, являются:

- первичные учетные документы (включая справку бухгалтера);
- данные, сформированные в соответствии со стандартами бухгалтерского учета;
- данные аналитических регистров налогового учета (налоговые регистры), разработанных самостоятельно на основе положений главы 25 НК РФ и специфики деятельности.

1.2.2. Данные налогового учета по требованиям (обязательствам), стоимости имущества в виде валютных ценностей, выраженным в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на дату перехода права собственности на указанное имущество, прекращения (исполнения) требований (обязательств) и (или) на последнее число текущего месяца в зависимости от того, что произошло раньше.

Если при пересчете выраженной в иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимости требований (обязательств), подлежащих оплате в рублях, применяется иной курс иностранной валюты, установленный законом или соглашением сторон, пересчет требований (обязательств) производится по такому курсу.

1.2.3. В соответствии со статьей 286 НК РФ Общество исчисляет ежемесячные авансовые платежи исходя из фактически полученной прибыли. Налоговым периодом признается календарный год. Операции, служащие основанием для определения налоговой базы по налогу на прибыль, группируются в налоговых регистрах по отчетным периодам нарастающим итогом с начала года.

1.2.4. Исчисление суммы авансовых платежей производится в соответствии с порядком, установленным статьей 286 НК РФ.

1.2.5. Расчет налога на прибыль осуществляется на основе обобщения данных бухгалтерского учета и данных налоговых регистров в соответствии с принципами и порядком, закрепленными в настоящей Учетной политике и в иных локальных нормативных актах по применению отдельных регистров налогового учета.

1.3. Особенности оценки отдельных видов активов для целей налогообложения прибыли

1.3.1. Стоимость имущества, имущественных и неимущественных прав, имеющих денежную оценку, полученных Обществом в процессе реорганизации, определяется по данным и документам налогового учета передающей стороны на дату перехода права собственности на указанное имущество, имущественные и неимущественные права (п. 2.1. ст. 252 НК РФ).

1.4. Общие положения по налогу на добавленную стоимость

1.4.1. Общество исчисляет налоговую базу по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) по итогам каждого налогового периода в соответствии со статьей 153 НК РФ. Налоговым периодом в соответствии со статьей 163 НК РФ признается квартал.

1.4.2. Моментом определения налоговой базы по НДС признаются события, указанные в статье 167 НК РФ, за исключением случаев определения налоговой базы в качестве налогового агента в соответствии с п. 10 ст. 174.2 НК, в отношении которых моментом определения налоговой базы признается последний день налогового периода, в котором была получена оплата (частичная оплата).

1.4.3. При приобретении за иностранную валюту товаров (работ, услуг), имущественных прав иностранная валюта в целях определения суммы НДС, подлежащей включению в состав налоговых вычетов, пересчитывается в рубли по курсу Центрального банка РФ на дату принятия на учет соответствующих товаров (работ, услуг), имущественных прав. Положения данного пункта не применяются в отношении сумм НДС, уплаченных Обществом в качестве налогового агента, в отношении которых подлежат применению положения п. 10.2.4 настоящей Учетной политики.

При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав в рамках договоров, предусматривающих исполнение обязательств по оплате таких товаров (работ, услуг), имущественных прав в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах, в состав налоговых вычетов подлежат включению суммы НДС, указанные в соответствующих счетах-фактурах, полученных от поставщиков таких товаров (работ, услуг), имущественных прав при их фактической поставке. Разницы в части НДС, возникающие у Общества при последующей оплате указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываются в

составе внереализационных доходов/ внереализационных расходов в соответствии с положениями настоящей Учетной политики.

1.5. Общие положения в части порядка раздельного учета НДС

1.5.1. Общество ведет раздельный учет операций, облагаемых НДС по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения). Под раздельным учетом понимается раздельный учет доходов, полученных от операций по реализации товаров (работ, услуг), облагаемых по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению. Ведение раздельного учета операций, облагаемых по различным налоговым ставкам, а также не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения), обеспечивается посредством отражения (заполнения соответствующего реквизита) в документах системы 1С: Управление холдингом способа учета НДС.

1.5.2. Раздельный учет сумм НДС, предъявленных поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав (далее – Входной НДС), ведется по признаку их последующего использования для осуществления как облагаемых НДС, так и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) данным налогом операций.

1.6. Порядок ведения раздельного учета Входного НДС.

1.6.1. В целях исполнения требований пункта 4 статьи 170 НК РФ в части ведения раздельного учета сумм НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, используемым для осуществления операций как облагаемых НДС, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) НДС Общество ведет раздельный учет НДС в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

В качестве показателей доходов и расходов, используемых в целях организации раздельного учета НДС, принимаются данные налогового учета о величине соответствующих доходов и расходов, определяемой в порядке, установленном гл. 25 НК РФ с учетом особенностей, установленных настоящей Учетной политикой.

Для расчета показателей, предусмотренных разделом 1.6 настоящей Учетной политики, в целях организации раздельного учета НДС принимаются данные налогового учета о доходах/расходах, полученных/осуществленных в течение соответствующего налогового периода (квартала), а также отраженных в качестве доходов/расходов такого налогового периода в соответствии с пп. б п. 17.1 настоящей Учетной политики, сформированные по состоянию на момент расчета указанных показателей.

1.6.2. По итогам каждого налогового периода проводится расчет доли расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав. Указанный расчет производится в справке «Расчет доли расходов, не облагаемых НДС, в совокупных расходах на производство продукции (работ, услуг)» (Приложение 1 к настоящей Учетной политике).

Если в налоговом периоде доля расходов на необлагаемые НДС продажи не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство, то весь НДС, предъявленный продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав в соответствующем налоговом периоде (за исключением суммы НДС по товарам (работам, услугам), непосредственно использованным в не

облагаемой НДС деятельности), подлежит вычету в соответствии с порядком, установленным настоящей Учетной политикой. Если в налоговом периоде доля расходов на необлагаемые НДС продажи превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство, то Входной НДС по товарам (работам, услугам), распределяется пропорционально выручке от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, не облагаемой НДС и облагаемой НДС. Расчет выручки (база распределения) приведен в Приложении № 1 к настоящей Учетной политике.

Распределение НДС за налоговый период осуществляется в 1С:УХ документом «Распределение сумм НДС». Результаты распределения входного НДС оформляются справкой «Анализ распределения сумм НДС».

Виды расходов, которые относятся к необлагаемым НДС операциям, определяются по утвержденному перечню затрат, который определен в Приложении 1 к настоящей Учетной политике.

При расчете пропорции изменение стоимости отгруженных товаров (работ, услуг) учитывается Обществом за тот налоговый период, на который приходится день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг).

1.6.3. В целях ведения раздельного учета суммы Входного НДС по товарам (работам, услугам), имущественным правам, приобретенным для использования в хозяйственной деятельности, учитываются на балансовом счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» в разрезе поставщиков, счетов-фактур, выставленных поставщиками таких товаров (работ, услуг), имущественных прав и способов учета.

Факт использования товаров (работ, услуг), имущественных прав для осуществления операций, относящихся к конкретной группе видов деятельности, как подлежащих налогообложению НДС, так и не подлежащих налогообложению данным налогом, устанавливается на основе данных бухгалтерского учета об отражении стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав по счетам учета расходов на осуществление соответствующего вида деятельности в разрезе способов учета НДС.

1.6.4. В целях обеспечения раздельного учета сумм Входного НДС по операциям реализации товаров (работ, услуг), не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) НДС, определяется доля доходов от осуществления таких операций в общем объеме доходов, как подлежащих налогообложению, так и не подлежащих (освобождаемых от налогообложения) НДС за соответствующий налоговый период. Указанная пропорция применяется в отношении общей суммы Входного НДС, предъявленного в соответствующем налоговом периоде.

В целях обеспечения раздельного учета сумм Входного НДС в части операций по реализации услуг по предоставлению займа денежными средствами или ценными бумагами и по сделкам РЕПО, операции по реализации которых освобождаются от налогообложения, учитывается сумма доходов в виде процентов, начисленных Обществом в текущем налоговом периоде.

В части операций по выдаче поручительств (гарантий) учитывается сумма доходов в виде вознаграждения за выдачу поручительств (гарантий), начисленного Обществом в текущем налоговом периоде.

В части операций по реализации ценных бумаг:

Сумма дохода от такой реализации, определяемая как совокупная разница между ценой реализованных ценных бумаг, определяемой с учетом положений ст. 280 НК РФ, и расходами на

приобретение и (или) реализацию этих ценных бумаг, определяемыми с учетом положений ст. 280 НК РФ, при условии, что такая разница является положительной. Если указанная разница является отрицательной, то она не учитывается при определении суммы чистого дохода. При этом не учитываются операции по погашению депозитарных расписок при получении представляемых ценных бумаг и операции по передаче представляемых ценных бумаг при размещении депозитарных расписок, удостоверяющих права на представляемые ценные бумаги, а также операции по выдаче и погашению клиринговых сертификатов участия.

1.6.5. Расчет, указанный в п. 1.6.2 настоящей Учетной политики, осуществляется в следующем порядке.

В отношении каждого вида операций по реализации, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) НДС, определяются прямые расходы на осуществление таких операций в разрезе аналитик номенклатурных групп.

а) В качестве прямых расходов на осуществление операций по реализации товаров (работ, услуг) по основным видам деятельности Общества, рассматриваются расходы, отражаемые на балансовых счетах учета затрат основного производства, а также расходы на доставку, отраженные на счетах учета расходов на продажу.

б) В качестве прямых расходов на осуществление операций по прочей реализации Общество рассматривает следующие расходы:

- Расходы, связанные с реализацией ОС и НМА;
- Расходы, связанные с приобретением и продажей ценных бумаг;
- Стоимость имущества, переданного в уставный капитал;
- Стоимость реализованной доли в уставном капитале ДЗК;
- Стоимость уступленного / переуступленного права требования по обязательствам, вытекающим из договора займа в денежной форме и кредитных договоров.

В качестве косвенных расходов Общество понимает общехозяйственные и коммерческие расходы, учтенные на счетах 26 «Общехозяйственные расходы» и 44 «Расходы на продажу» соответственно.

1.6.6. В отношении каждого вида операций по реализации, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) НДС, величина общехозяйственных и коммерческих расходов, связанных с осуществлением таких операций, распределяется пропорционально выручке, не облагаемой НДС в общей сумме выручки от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав.

1.6.7. Положения пунктов 1.5 и 1.6 настоящей Учетной политики не применяются в отношении сумм НДС, предъявленных поставщиками при осуществлении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав. Суммы такого НДС подлежат принятию к вычету в полном объеме при соблюдении условий, перечисленных в п. 10.2.12 настоящей Учетной политики.

1.7. Налог на имущество организаций

Под недвижимым имуществом в целях налогообложения понимается имущество, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральными законами от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним» и от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Виды активов, признаваемые Обществом недвижимым имуществом в целях настоящего пункта, определяются на основании Постановления Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы», «ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов" (принят и введен в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст), Федерального закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". При этом в целях классификации активов в качестве недвижимого имущества Общество руководствуется критериями, установленными ст. 130 Гражданского Кодекса РФ.

Общество не признает объектом налогообложения налогом на имущество активы в форме права пользования имуществом, полученным от третьих лиц в рамках договоров аренды (в т.ч. финансовой/долгосрочной).

Имущество, которое в соответствии с правилами бухгалтерского учета переведено в категорию «Товары», не признается Обществом в качестве объекта налогообложения налогом на имущество с момента отражения в бухгалтерском учете операций по переводу такого имущества в категорию «Товары». Данное правило не подлежит применению в отношении активов, налоговая база по которым подлежит определению как их кадастровая стоимость (то есть активов, подлежащих налогообложению у Общества как у собственника таких активов в соответствии с пп. 3 п. 12 ст. 378.2 НК) в части налоговых периодов, на которые приходятся даты исключения соответствующих активов из состава основных средств.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ НАЛОГОВОГО УЧЕТА

2.1.1. Налоговый учет Общества ведется ЕЦО, который обеспечивает организацию, ведение налогового учета и составление налоговой отчетности в полном объеме.

2.1.2. Учет имущества, обязательств, хозяйственных и финансовых операций для целей налогообложения осуществляется в рублях и копейках в отдельных учетных регистрах, сформированных в 1С: Управление холдингом в соответствии с требованиями Главы 25 НК РФ.

2.1.3. По видам затрат, суммы которых для целей бухгалтерского и налогового учета совпадают, отдельные учетные регистры для целей налогового учета не ведутся. В этом случае в качестве учетных регистров для налогового учета и для составления декларации по налогу на прибыль используются регистры бухгалтерского учета.

2.1.4. В случае если в регистрах бухгалтерского учета содержится недостаточно информации для определения налоговой базы по налогу на прибыль, Общество дополняет применяемые регистры бухгалтерского учета необходимыми реквизитами, формируя тем самым регистры налогового учета посредством применения системы 1С: Управление холдингом.

Под дополнением регистров бухгалтерского учета понимается корректировка показателей бухгалтерского учета для целей налогообложения.

2.1.5. В случаях, когда порядок ведения учета доходов/расходов для бухгалтерского и налогового учета не совпадают, ведутся аналитические регистры налогового учета, разработочные таблицы, ведомости, необходимые для создания регистров, производятся расчеты налоговых баз по соответствующим налогам.

2.1.6. Основанием для записи в регистрах налогового учета являются первичные документы, фиксирующие факт совершения хозяйственной операции, содержащие в себе всю необходимую информацию и отвечающие требованиям, установленным НК РФ.

2.1.7. В случае, если после даты утверждения настоящей Политики Общество будет осуществлять операции, для которых программа «1С: Управление холдингом» не имеет унифицированных форм регистров налогового учета, ЕЦО разработает и предложит форму такого регистра, а Общество утвердит ее в соответствии с применяемым порядком.

2.1.8. В случае, если после даты утверждения настоящей Политики Общество начнет осуществлять виды деятельности и (или) операции, которые ранее не осуществлялись и в отношении которых в настоящей Политике не осуществлен выбор метода (способа, порядка) учета из предусмотренных НК РФ либо не определен метод (способ, порядок) учета, если НК РФ не устанавливает их применительно к таким операциям, ЕЦО предлагает соответствующие методы (способы, порядок) учета в качестве дополнения к настоящей Политике, а Общество их утверждает.

2.1.9. При хранении документов налогового учета обеспечивается их защита от несанкционированных исправлений. Исправление ошибки в документах налогового учета должно быть обосновано и оформлено справкой за подписью лица, внесшего исправление, с указанием наименования хозяйственной операции, подлежащей исправлению, даты ее отражения в налоговом учете, ее суммы и причин исправления.

2.1.10. Документы налогового учета подлежат обязательному хранению в течение 7 лет, либо в течение срока, установленного п. 4 ст. 283 НК РФ, но не менее 7 лет, если больший срок не установлен правилами организации государственного архивного дела. Ответственность за обеспечение сохранности в период работы с названными документами и своевременную передачу их в архив возлагается на руководителя ЕЦО.

3. УЧЕТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

3.1. Налог на прибыль

3.1.1. **Общие вопросы**

Амортизируемым имуществом признается имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у Общества на праве собственности и используются им для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации. Объекты внешнего благоустройства, созданные без привлечения источников бюджетного или иного аналогичного целевого финансирования, отвечающие указанным требованиям, также признаются амортизируемым имуществом, амортизация по которым начисляется и учитывается в целях определения налоговой базы в общем порядке.

Амортизируемым имуществом также признаются:

- капитальные вложения в предоставленные в аренду (в безвозмездное пользование) объекты основных средств в форме неотделимых улучшений, произведенные арендатором (ссудополучателем) с согласия арендодателя (ссудодателя), стоимость которых подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем);

- капитальные вложения в форме неотделимых улучшений в арендованные (полученные в безвозмездное пользование) объекты основных средств, произведенные с согласия арендодателя (ссудодателя), стоимость которых не подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем).

Амортизируемым признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 руб.

3.1.2. Под основными средствами (ОС) как частью амортизируемого имущества в целях налогового учета признается имущество со сроком полезного использования, превышающим 12 месяцев, используемое в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией и стоимостью свыше 100 000 руб.[1]

Квалификация объекта имущества в качестве амортизируемого имущества (ОС) осуществляется на момент ввода в эксплуатацию соответствующего объекта имущества. Последующее изменение квалификации объекта имущества (является объектом амортизируемого имущества/ не является объектом амортизируемого имущества) для целей налогообложения может производиться только в случаях выявления ошибок, допущенных при определении критериев, указанных в настоящем пункте.

3.1.3. Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, признаются объектами амортизируемого имущества с момента получения соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу о передаче такого имущества при условии фактического использования такого имущества (ввода в эксплуатацию). Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, принятые к учету не в связи с получением Обществом таких основных средств от третьих лиц, признаются объектами амортизируемого имущества с даты ввода таких объектов в эксплуатацию.

3.1.4. В целях исчисления налога на прибыль стоимость приобретаемых изданий (книг, брошюр и иных подобных объектов), за исключением произведений искусства, включается в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией в полной сумме в момент приобретения указанных объектов.

3.1.5. Объекты компьютерной техники, предметы интерьера, признаваемые ОС в соответствии с настоящей Учетной политикой, учитываются в качестве самостоятельных инвентарных объектов аналогично порядку, применяемому для целей бухгалтерского учета.

3.1.6. Объект основных средств, представляющий собой комплекс конструктивно сочлененных компонентов и частей, в отношении которого в соответствии с правилами бухгалтерского учета применяется покомпонентный учет, в целях налогообложения прибыли рассматривается в качестве единого объекта основных средств за исключением случаев, указанных в п. 3.1.5 настоящей Учетной политики.

Перемещение отдельных компонентов объекта основных средств (основного актива) на другой объект основных средств, обусловленное технологическими особенностями производства,

[1] Данное стоимостное ограничение не распространяется на имущество, находящееся по состоянию на 01.01.16 в эксплуатации. Начисление амортизации по такому имуществу осуществляется в соответствии с нормами, действующими до 01.01.16.

рассматривается в качестве демонтажа/частичного демонтажа объекта основных средств, с которого осуществляется указанное перемещение. В целях расчета амортизации по объекту основных средств, с которого осуществляется перемещение компонента, производится уменьшение остаточной стоимости на величину остаточной стоимости, приходящейся на перемещаемый компонент. При этом указанное уменьшение не является основанием для изменения квалификации такого объекта основных средств в качестве амортизируемого имущества. Результаты изменения остаточной стоимости объекта основных средств, с которого было осуществлено перемещение компонента, учитываются для целей расчета амортизации по такому объекту начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было осуществлено соответствующее перемещение. При этом перерасчет амортизации, начисленной ранее по указанному объекту основных средств (основному активу), не производится. В указанных случаях в отношении перемещаемых компонентов положения п. 3.1.10.9 настоящей Учетной политики применению не подлежат. Остаточная стоимость перемещаемого компонента рассматривается в качестве расходов на модернизацию объекта основных средств (основного актива), на который осуществляется перемещение такого компонента, учитываемых в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.** настоящей Учетной политики (с учетом положений п. 3.1.7.11 настоящей Учетной политики), если иное не предусмотрено настоящим пунктом. В случаях, если перемещаемый компонент продолжает использоваться в качестве самостоятельного объекта основных средств (признается основным активом), такой объект основных средств в целях налогообложения прибыли рассматривается в качестве вновь созданного объекта основных средств (с учетом положений п. 3.1.2 настоящей Учетной политики); если перемещаемый компонент включается в качестве компонента в состав вновь созданного объекта основных средств, стоимость данного компонента включается в состав первоначальной стоимости такого вновь созданного объекта основных средств. При этом в составе расходов в целях п. 3.1.7 настоящей Учетной политики учитывается остаточная стоимость перемещаемого компонента, сформированная по данным налогового учета по состоянию на последнее число месяца, в котором было осуществлено перемещение такого компонента.

3.1.7. Определение стоимости ОС

Первоначальная стоимость основного средства определяется в соответствии с порядком, установленным статьей 257 НК РФ как сумма расходов на его приобретение (а в случае, если основное средство получено безвозмездно, в порядке, установленном п. 3.1.7.7 настоящей Учетной политики), сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования (в том числе расходы капитального характера в арендованные/предоставленные в аренду (полученные/переданные в безвозмездное пользование) основные средства), за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов (кроме случаев, установленных налоговым законодательством). Все виды государственной пошлины, а также расходы в виде стоимости услуг, связанных с оформлением прав собственности на объекты имущества в первоначальную стоимость основных средств не включаются, а учитываются в составе расходов в периоде их фактического осуществления. Таможенные пошлины, связанные с приобретением ОС, увеличивают первоначальную стоимость соответствующих ОС.

3.1.7.1. Аналитический учет объектов ОС ведется посредством применения учетной системы 1С: Управление холдингом в аналитике по подразделениям.

3.1.7.2. Первоначальная стоимость основных средств, изготовленных собственными силами, определяется исходя из суммы фактических расходов на его изготовление. При использовании объектов основных средств собственного производства (товарной продукции) первоначальная

стоимость таких объектов определяется как стоимость готовой продукции, исчисленная в соответствии с п. 2 ст. 319 НК РФ, увеличенная на сумму соответствующих акцизов для основных средств, являющихся подакцизными товарами.

3.1.7.3. При строительстве основных средств их первоначальная стоимость включает в себя расходы, связанные с компенсацией стоимости строений и посадок, которые подлежат сносу в рамках реализации строительства.

3.1.7.4. Первоначальная стоимость основных средств, стоимость приобретения которых выражена в иностранной валюте, формируется путем пересчета суммы выраженной в иностранной валюте обязательств в рубли по официальному курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на дату перехода права собственности на приобретаемые основные средства. Если при пересчете выраженной в иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимости основных средств, подлежащей оплате в рублях, применяется иной курс иностранной валюты, установленный законом или соглашением сторон, пересчет соответствующих обязательств, указанных в настоящем пункте, производится по такому курсу.

Данное правило не подлежит применению в случаях перечисления аванса (задатка) в счет оплаты стоимости/части стоимости основных средств, стоимость приобретения которых выражена в иностранной валюте. В указанных случаях пересчет выраженной в иностранной валюте стоимости приобретения основных средств в рубли осуществляется по официальному курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на дату перечисления аванса, задатка (в части, приходящейся на аванс, задаток), а в случаях, если стоимость приобретаемых основных средств подлежит оплате в рублях, стоимость приобретения таких основных средств (в части, приходящейся на аванс, задаток) определяется в размере фактически уплаченной суммы аванса (задатка).

3.1.7.5. Неисключительные имущественные права на программное обеспечение, приобретенные в целях обеспечения функционирования конкретного основного средства, подлежат включению в первоначальную стоимость такого основного средства как доведение имущества до состояния пригодного к использованию, в случае если указанное программное обеспечение по своим техническим характеристикам может быть использовано исключительно на данном оборудовании и не может быть использовано на ином амортизируемом имуществе без нарушения условий лицензионного соглашения о приобретении программного обеспечения и (или) причинения несоразмерного ущерба оборудованию и (или) программному обеспечению (далее в настоящем пункте – базовое программное обеспечение). В случаях, если в договоре на приобретение неисключительных имущественных прав (лицензий) и (или) экземпляров программного обеспечения стоимость таких прав (лицензий) и (или) экземпляров программного обеспечения выделена отдельно, положения настоящего пункта подлежат применению в случаях наличия заключения технических служб о квалификации соответствующего программного обеспечения в качестве базового программного обеспечения.

3.1.7.6. Затраты, связанные с услугами по установке (переустановке) обновленных версий программного обеспечения на отдельных объектах основных средств, рассматриваются в качестве расходов на модернизацию соответствующих основных средств.

3.1.7.7. Первоначальной стоимостью основных средств, полученных безвозмездно, либо выявленных в результате инвентаризации является сумма, в которую оценено такое имущество в соответствии с п.п. 8 и 20 ст. 250 НК РФ, то есть исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений статьи 105.3 НК РФ, но не ниже определяемой в целях налогообложения прибыли

остаточной стоимости, исчисленной по данным передающей стороны, в случае если полученное имущество числилось в составе амортизируемых основных средств у передающей стороны, и не ниже затрат на производство (приобретение) - по имуществу, которое у передающей стороны не учитывалось в составе амортизируемых основных средств. При этом информация о ценах должна подтверждаться документально или путем проведения независимой оценки. В первоначальную стоимость указанных основных средств также включаются расходы на доставку основного средства и доведение его до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов (кроме случаев, установленных налоговым законодательством).

В случае если передающая сторона не может подтвердить стоимость ОС по данным налогового учета, то первоначальная стоимость ОС определяется на основании результатов независимой оценки.

3.1.7.8. Первоначальной стоимостью имущества, полученного Обществом (лизингополучатель) по договору финансовой аренды (лизинга), которое в соответствии с договором лизинга подлежит учету у Общества (лизингополучателя), признается сумма расходов лизингодателя на его приобретение, сооружение, доставку, изготовление и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования (за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с НК РФ), определяемая по данным налогового учета лизингодателя.

В случае если лизингодатель не может подтвердить величину указанных расходов, необходимую лизингополучателю для определения первоначальной стоимости полученного объекта финансовой аренды (лизинга), то первоначальная стоимость такого объекта определяется на основании результатов независимой оценки.

В случае если договором финансовой аренды (лизинга) не определено, на балансе какой из сторон договора учитывается имущество, являющееся предметом финансовой аренды (лизинга), в целях настоящей Учетной политики такой стороной признается лизингодатель.

3.1.7.9. Расходы на ремонт основных средств учитываются в составе текущих расходов. В случае если расходы на ремонт основных средств имеют спорный характер и могут квалифицироваться в качестве модернизации, реконструкции, то квалификация затрат проводится на основании экспертного заключения соответствующих служб с учетом нормативных документов, регулирующих данный вопрос.

3.1.7.10. Расходы по арендной плате за земельный участок/площадку под размещение основного средства не включаются в состав первоначальной стоимости такого основного средства, а учитываются в качестве прочих расходов, связанных с производством и реализацией вне зависимости от того, понесены ли данные расходы до или после даты ввода такого основного средства в эксплуатацию.

3.1.7.11. Расходы на монтаж/демонтаж основных средств, произведенные до ввода оборудования в эксплуатацию, учитываются в первоначальной стоимости основных средств.

3.1.7.12. Расходы на монтаж/демонтаж эксплуатируемых основных средств, не предусматривающий вывод таких основных средств из эксплуатации, учитываются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, и не увеличивают сформированную стоимость основных средств, если вследствие такого переноса не нарушается целостность переносимого основного средства и не возникает необходимость по проведению дополнительных работ по доведению основного средства до состояния, в котором оно пригодно для использования. При этом повторный монтаж и демонтаж эксплуатируемых основных средств должен быть экономически

оправданным, что должно быть подтверждено письменным обоснованием соответствующих технических служб.

3.1.7.13. Первоначальная стоимость основных средств изменяется в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям. Если в процессе реконструкции Обществом производится демонтаж старого оборудования, то стоимость демонтажа, а также расходы на ликвидацию старого оборудования учитываются в составе внереализационных расходов.

3.1.8. Особенности налогового учета амортизации ОС

3.1.8.1. Для целей налогового учета амортизация ОС начисляется линейным методом.

3.1.8.2. Классификация ОС, включаемых в амортизационные группы, и срок их полезного использования определяется на основании Постановления Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы». При этом, берется минимальный срок, установленный классификацией основных средств, увеличенный на 1 месяц. Приобретенные объекты ОС, бывшие в употреблении и включенные у предыдущего собственника в определенные амортизационные группы (подгруппы), включаются в состав амортизационных групп (подгрупп), в которые они были включены у предыдущего собственника. При этом в случае выявления фактов некорректного определения предыдущим собственником амортизационной группы (подгруппы) в отношении приобретенного объекта ОС, такое ОС включается в состав амортизационной группы, определяемой на основании Постановления Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. «О классификации ОС, включаемых в амортизационные группы». Контроль корректности определения предыдущим собственником амортизационной группы в отношении приобретенного объекта ОС осуществляется на момент принятия к учету соответствующего ОС.

3.1.8.3. Для основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей. В случае отсутствия возможности получения от изготовителя соответствующих данных, определение срока полезного использования производится с учетом всех (любых) данных, имеющихся у организации и влияющих на срок полезного использования.

3.1.8.4. Для основных средств, бывших в эксплуатации у предыдущего собственника, срок полезного использования, вне зависимости от срока ввода таких объектов в эксплуатацию, в целях определения нормы амортизации устанавливается исходя из срока полезного использования, определенного предыдущим собственником, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации у предыдущего собственника. В случае если срок полезного использования у предыдущего собственника равняется сроку, установленному Классификацией основных средств, либо превышает его, то срок полезного использования определяется Обществом самостоятельно с учетом требований техники безопасности и иных факторов и оформляется соответствующим первичным учетным документом по предприятию. При этом срок полезной эксплуатации у предыдущего собственника должен быть подтвержден документально. В целях применения данного пункта предельный срок полезного использования, установленный Классификацией основных средств, определяется с учетом особенностей, установленных п. 3.1.8.2 настоящей Учетной политики.

3.1.8.5. ОС включаются в амортизационные группы с момента приобретения права собственности на ОС. Начисление амортизации по объектам ОС, права на которые подлежат

государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ (независимо от даты государственной регистрации таких объектов), начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. При этом дата ввода объекта ОС в эксплуатацию определяется на основании Акта о приеме-передаче объекта основных средств. Под Актом о приеме-передаче объекта основных средств в целях настоящей Учетной политики понимается первичный учетный документ, составляемый по утвержденной в учетной политике для целей бухгалтерского учета форме, которым оформляется факт приема-передачи объекта основных средств / группы объектов основных средств в эксплуатацию.

По объектам основных средств, первоначальная стоимость которых на момент их ввода в эксплуатацию полностью не сформирована (отсутствует полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), расчет амортизации для целей налогообложения не производится. Расчет и начисление амортизации по таким объектам за период начиная с месяца, следующего за датой ввода таких объектов в эксплуатацию (с месяца, следующего за месяцем подачи документов на государственную регистрацию прав на соответствующие объекты – в случаях, установленных настоящим пунктом) осуществляется в месяце, в котором первоначальная стоимость таких объектов полностью сформирована (сформирован полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), с признанием соответствующих расходов в порядке, установленном п. 17.1 настоящей Учетной политики. Последующее начисление амортизации по таким объектам осуществляется в общем порядке.

3.1.8.6. По капитальным вложениям в предоставленные со стороны Общества в аренду (в безвозмездное пользование) объекты основных средств в форме неотделимых улучшений, произведенных арендатором (ссудополучателем) с согласия Общества, стоимость которых подлежит возмещению со стороны Общества, амортизация начисляется у Общества с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором это имущество было введено в эксплуатацию. Стоимость основного средства – объекта аренды (ссуды) увеличивается на стоимость указанных капитальных вложений в форме неотделимых улучшений.

3.1.8.7. По капитальным вложениям в форме неотделимых улучшений в арендованные (полученные в безвозмездное пользование) объекты основных средств, на которые получено согласие арендодателя (ссудодателя) и стоимость которых не подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем), амортизация начисляется у Общества в течение срока действия договора аренды (ссуды) (в том числе в случаях пролонгации договора аренды (ссуды)); в целях настоящего пункта в качестве пролонгации также рассматриваются ситуации, при которых Общество как арендатор (ссудополучатель) продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора аренды при отсутствии возражений со стороны арендодателя (ссудодателя)) с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором это имущество (неотделимые улучшения) было введено в эксплуатацию. Величина амортизационных отчислений определяется исходя из срока полезного использования объектов, созданных в результате осуществления капитальных вложений, определяемого в соответствии с Классификацией основных средств. В случае если осуществленные капитальные вложения не могут быть квалифицированы в качестве отдельных объектов имущества, в отношении которых Классификацией основных средств установлены сроки полезного использования, величина амортизационных отчислений по таким капитальным вложениям определяется исходя из срока полезного использования, определяемого для арендованных (полученных в безвозмездное пользование) объектов основных средств в соответствии с Классификацией основных средств.

Капитальные вложения в форме неотделимых улучшений в арендованные (полученные в безвозмездное пользование) Обществом объекты основных средств, стоимость которых подлежит возмещению арендодателем (ссудодателем), не признаются Обществом амортизируемым имуществом.

3.1.8.8. Амортизация по безвозмездно полученным и (или) выявленным в результате инвентаризации основным средствам начисляется в общем порядке. Суммы начисленной амортизации учитываются при исчислении налогооблагаемой прибыли.

3.1.8.9. Не подлежат амортизации земельные участки и объекты природопользования.

3.1.8.10. Из состава амортизируемого имущества исключаются:

- основные средства, находящиеся по решению руководства организации на реконструкции и модернизации продолжительностью свыше 12 месяцев, за исключением случаев, если такие основные средства в процессе реконструкции или модернизации продолжают использоваться в деятельности, направленной на получение дохода;

- основные средства, переведенные по решению руководства организации на консервацию продолжительностью свыше трех месяцев.

Амортизация по указанным объектам ОС перестает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем передачи объектов ОС на реконструкцию и модернизацию / в безвозмездное пользование / на консервацию (соответственно).

3.1.8.11. При последующем возврате объектов ОС из безвозмездного пользования / расконсервации объектов ОС / окончании реконструкции (модернизации) амортизация начисляется в порядке, установленном настоящей Учетной политикой, с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошел указанный возврат / расконсервация / завершение реконструкции (модернизации) объекта ОС. Начисление амортизации в отношении амортизируемых основных средств, используемых для работы в условиях агрессивной среды и (или) повышенной сменности, осуществляется с применением специального коэффициента 2. Перечень видов основных средств, в отношении которых в соответствии с настоящим пунктом подлежит применению повышающий коэффициент 2, определяется внутренними регламентирующими документами Общества.

3.1.8.12. В случае изменения первоначальной стоимости ОС в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям, начисление амортизации производится следующим образом:

- Если изменение первоначальной стоимости ОС не привело к изменению срока полезного использования ОС, ежемесячная сумма амортизационных отчислений определяется как частное от деления остаточной стоимости ОС, определенной с учетом результатов достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации и проч., сложившейся по состоянию на конец месяца, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта, и оставшегося срока полезного использования имущества, определенного как разность между сроком полезного использования, установленным на дату ввода объекта в эксплуатацию, и сроком, в течение которого осуществлялось начисление амортизации по этому ОС.

- Если изменение первоначальной стоимости ОС привело к изменению срока полезного использования этого имущества, в отношении таких ОС определяется новая норма амортизации в

порядке, установленном п. 2 ст. 259.1 НК РФ. При этом увеличение срока полезного использования ОС осуществляется в пределах сроков, установленных для той амортизационной группы, в которую ранее было включено такое ОС. При расчете новой нормы амортизации в качестве срока полезного использования (знаменатель) используется оставшийся срок полезного использования соответствующего объекта ОС с учетом его увеличения. Ежемесячная сумма амортизационных отчислений определяется как произведение остаточной стоимости ОС, определенной с учетом результатов достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации и проч., сложившейся по состоянию на конец месяца, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта, и новой нормы амортизации, определенной для данного объекта ОС.

Начисление амортизации исходя из величины амортизационных отчислений, рассчитанных указанными выше способами, начинается с месяца, следующего за месяцем изменения стоимости ОС.

3.1.8.13. В случаях изменения первоначальной стоимости ОС, остаточная стоимость которых на момент такого изменения равна нулю (то есть фактический срок эксплуатации которых на момент такого изменения равен или превышает срок полезного использования, установленный для соответствующих объектов), налоговый учет затрат, приводящих к изменению первоначальной стоимости в соответствии с п. 2 ст. 257 НК, производится следующим образом:

- В случае если фактический срок эксплуатации объекта на момент изменения его первоначальной стоимости меньше максимального срока, установленного для амортизационной группы, к которому относится данный объект, соответствующие затраты увеличивают первоначальную стоимость данного объекта; при этом амортизация по такому объекту начисляется в течение оставшегося срока полезного использования, который определяется как наименьший из следующих сроков:

а) срока, определяемого как разница между максимальным сроком, установленным для амортизационной группы и фактическим сроком эксплуатации такого объекта на момент изменения его первоначальной стоимости;

б) срока, на который увеличивается срок полезного использования объекта в соответствии с заключением технических служб Общества;

- В случаях, если фактический срок эксплуатации объекта на момент изменения его первоначальной стоимости равен либо превышает максимальный срок, установленный для амортизационной группы, к которому относится данный объект, и величина указанных затрат превышает 100 000 руб., такой объект признается в качестве вновь созданного объекта основных средств со сроком полезного использования, устанавливаемым в соответствии с Классификацией основных средств, и первоначальной стоимостью, равной величине затрат, указанных в настоящем пункте. В случаях, когда величина указанных затрат равна либо не превышает 100 000 руб., такие затраты признаются единовременно в периоде их возникновения.

3.1.8.14. - Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, когда произошло полное списание стоимости объекта ОС, либо когда данный объект выбыл из состава амортизируемого имущества по любым основаниям.

3.1.8.15. В случае если акт приемки-передачи имущества покупателю, переход права собственности на которое подлежит государственной регистрации, составляется до даты

государственной регистрации перехода соответствующего права к покупателю, то начисление амортизации по такому амортизируемому имуществу прекращается в месяце, следующем за месяцем составления акта приемки-передачи данного амортизируемого имущества.

3.1.8.16. Имущество, переданное/полученное по договору финансовой аренды (лизинга), учитывается в качестве амортизируемого имущества в случаях, когда соответствующим договором финансовой аренды (лизинга) предусмотрено, что имущество учитывается на балансе лизингополучателя. В указанных случаях начисление амортизации по такому имуществу осуществляется в общеустановленном порядке с учетом следующих особенностей:

- в отношении объектов ОС (за исключением объектов ОС, относящихся к первой – третьей амортизационным группам), переданных в рамках договора финансовой аренды (лизинга) и учитываемых у лизингодателя, применяется повышающий коэффициент 3; при этом в отношении указанных объектов ОС повышающий коэффициент 2, указанный в п. 3.1.8.11 настоящей Учетной политики, не применяется.

- в отношении объектов ОС, полученных в рамках договора финансовой аренды (лизинга) и учитываемых у лизингополучателя, повышающий коэффициент 3 не применяется.

3.1.8.17. Расходы лизингодателя, связанные с приобретением имущества, переданного в рамках договора финансовой аренды (лизинга), предполагающего учет лизингового имущества лизингополучателем, учитываются в качестве прочих расходов, связанных с производством и (или) реализацией в тех отчетных (налоговых) периодах, в которых в соответствии с условиями договора предусмотрены арендные (лизинговые) платежи. При этом указанные расходы учитываются в сумме, пропорциональной сумме арендных (лизинговых) платежей.

3.1.8.18. В случае увеличения первоначальной стоимости ОС по итогам квартала на суммы Входного НДС в рамках раздельного учета, амортизация за периоды до увеличения первоначальной стоимости ОС не пересчитывается.

3.1.8.19. Увеличение первоначальной стоимости ОС по итогам квартала на суммы входного НДС в рамках раздельного учета, в «1С: Управление холдингом» оформляется документом «Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА» (Приложение №2 к настоящей Политике).

3.1.9. Применение амортизационной премии

3.1.9.1. В рамках реализации права, предусмотренного п. 9 ст. 258 НК РФ, в составе расходов отчетного (налогового) периода учитываются расходы на капитальные вложения в размере 10 процентов (30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к третьей – седьмой амортизационным группам) первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно), а также 10 процентов (30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к третьей – седьмой амортизационным группам) расходов, понесенных в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств (указанные расходы в целях настоящей Учетной политики именуются амортизационной премией). Для расчета ежемесячных амортизационных отчислений первоначальная/измененная стоимость основных средств, сформированная в налоговом учете на дату начала начисления амортизации, уменьшается на сумму амортизационной премии, примененной в отношении расходов на соответствующие капитальные вложения, формирующие такую первоначальную/измененную стоимость.

Данное положение не распространяется на:

- расходы лизингополучателя, осуществленные в рамках договоров финансовой аренды (лизинга);

- расходы лизингодателя, связанные с приобретением объекта финансовой аренды (лизинга), если на момент осуществления указанных расходов / приобретения объекта ОС известно, что целью создания / приобретения соответствующего имущества является его передача по договору финансовой аренды (лизинга), предполагающего учет имущества лизингополучателем.

3.1.9.2. Расходы в виде амортизационной премии включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода, на который приходится дата начала амортизации либо дата изменения первоначальной стоимости основных средств, в отношении которых были осуществлены капитальные вложения.

По объектам основных средств, первоначальная стоимость которых на момент их ввода в эксплуатацию полностью не сформирована (отсутствует полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), расчет амортизационной премии не производится. Расчет и начисление амортизационной премии осуществляется в месяце, в котором первоначальная стоимость таких объектов полностью сформирована (сформирован полный комплект первичных документов, подтверждающих факт осуществления расходов, связанных с созданием и доведением таких основных средств до состояния, пригодного для использования), с признанием соответствующих расходов.

3.1.10. Выбытие основных средств.

3.1.10.1. В целях налогообложения прибыли доходом / расходом от реализации основных средств признается, соответственно, прибыль / убыток от реализации, определенный по каждому отдельному реализуемому объекту основных средств в порядке, установленном ст. 323 и п. 3 ст. 268 НК РФ. Прибыль от реализации объекта ОС подлежит включению в состав налоговой базы в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата перехода права собственности на реализуемый объект ОС.

При осуществлении по окончании срока действия соответствующих договоров аренды (равно как и в иной момент времени, согласованный соответствующим договором с арендодателем) операций по передаче арендодателю результатов работ, выполненных в отношении арендованного имущества в качестве капитальных вложений в полученные в аренду объекты ОС в форме неотделимых улучшений, произведенных Обществом с согласия арендодателя и признаваемых в соответствии с п. 1 ст. 256 НК амортизируемым имуществом, такие операции в целях настоящей Учетной политики рассматриваются Обществом в качестве операций по реализации результатов выполненных работ, в связи с чем установленный настоящей Учетной политикой порядок признания доходов, расходов и финансового результата от выбытия амортизируемого имущества в отношении указанных операций применению не подлежит. В указанных случаях подлежит применению следующий порядок отражения данных операций для целей налогообложения прибыли:

• При передаче результатов выполненных работ, предусматривающих выплату возмещения со стороны арендодателя, в качестве дохода от реализации признается сумма возмещения, подлежащая выплате арендодателем в соответствии с условиями договора, без учета НДС, приходящегося на указанную сумму и определяемого в порядке, установленном п. 3.2.4 настоящей Учетной политики. В

качестве расходов, связанных с осуществлением данных операций, признаются затраты, понесенные Обществом в связи с выполнением работ, результаты которых передаются арендодателю, а также затраты, связанные с осуществлением такой передачи. Датой возникновения/осуществления указанных доходов/расходов признается дата подписания передаточного акта, составляемого в отношении объекта аренды при его возврате арендодателю, либо дата фактической передачи результатов выполненных работ, определяемая в соответствии с условиями договора с арендодателем.

• Передача результатов выполненных работ, не предусматривающих выплату возмещения со стороны арендодателя (стоимость неотделимых улучшений не возмещается арендодателем), признается Обществом безвозмездной передачей, не признаваемой реализацией для целей налогообложения прибыли. Расходы, связанные с осуществлением данных операций, не учитываются Обществом в целях налогообложения прибыли. В качестве таких расходов Обществом признаются расходы в размере суммы недоначисленной амортизации по объекту амортизируемого имущества в виде неотделимых улучшений в арендованное имущество, выбывающего в связи с прекращением соответствующего договора аренды, а также затраты, связанные с осуществлением такой передачи.

3.1.10.2. Убыток от реализации основного средства включается в состав прочих расходов равными долями в течение срока, определяемого как разница между сроком полезного использования этого имущества и фактическим сроком его эксплуатации до момента реализации.

3.1.10.3. При реализации основных средств лицам, которые в соответствии со ст. 105.1 НК РФ признаются взаимозависимыми, расчет прибыли / убытка от реализации объектов ОС определяются с учетом положений ст. 105.3 НК РФ.

3.1.10.4. Передача страховщику (в соответствии с п. 5 ст. 10 Закона РФ № 4015-1 от 27.11.1992 г. «Об организации страхового дела в Российской Федерации») права собственности на застрахованные объекты ОС в случае их утраты/гибели, в целях налогообложения признается реализацией. При этом доходом от реализации объекта ОС, учитываемым при расчете финансового результата от реализации такого объекта ОС, признается величина, определяемая как разница между суммой страхового возмещения без учета остаточной стоимости передаваемого имущества в поврежденном состоянии и суммой страхового возмещения с учетом остаточной стоимости имущества в поврежденном состоянии, уменьшенная на соответствующую сумму НДС, определяемую по расчетной ставке 20/120.

3.1.10.5. Выбытие основных средств, права на которые подлежат государственной регистрации, в случае их реализации осуществляется на основании передаточного акта или иного документа о передаче соответствующего имущества. При этом датой реализации основных средств, права на которые подлежат государственной регистрации, признается дата передачи такого имущества приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче вне зависимости от даты государственной регистрации перехода соответствующего права.

3.1.10.6. Безвозмездная передача объектов ОС не признается реализацией для целей исчисления налога на прибыль. Доходы и расходы по таким операциям определяются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

3.1.10.7. Расходы, связанные с выбытием основных средств, передаваемых в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, паевой фонд, не учитываются в целях налогообложения прибыли, а учитываются при определении стоимости осуществляемых финансовых вложений.

3.1.10.8. Расходы на ликвидацию объектов ОС, выводимых из эксплуатации по основаниям, не связанным с реализацией таких объектов, включая суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы. Доходы и расходы, связанные с осуществлением операций по передаче арендодателю результатов работ, выполненных в отношении арендованного имущества и признаваемых амортизируемым имуществом в соответствии с п. 1 ст. 256 НК, учитываются в порядке, установленном п. 3.1.10.1 настоящей Учетной политики.

3.1.10.9. Восстановление расходов, учтенных в целях налогообложения в качестве амортизационной премии.

В случае реализации объектов основных средств лицам, признаваемым взаимозависимыми, ранее чем по истечении пяти лет с момента введения соответствующих основных средств в эксплуатацию, учтенные ранее расходы в виде амортизационной премии, относящейся к таким основным средствам, подлежат включению в состав внереализационных доходов периода, в котором была осуществлена такая реализация. При этом под периодом реализации основных средств понимается отчетный (налоговый) период, на который приходится дата составления документов, являющихся основанием для перехода права собственности на соответствующее имущество, а в отношении имущества, право собственности на которое подлежит государственной регистрации – дата передачи покупателю соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу о передаче такого имущества.

3.1.10.10. В отношении объектов ОС, которые согласно правилам бухгалтерского учета переведены в категорию «Товары», подлежит применению порядок налогового учета, установленный настоящей Учетной политикой в отношении основных средств. Таким образом, факт перевода используемых Обществом ОС в категорию «Товары» не является основанием для изменения применяемой налоговой квалификации такого имущества в целях налогообложения.

3.2. Налог на добавленную стоимость

3.2.1. Вычеты сумм НДС, предъявленных продавцами при приобретении товаров (работ, услуг), основных средств, нематериальных активов, либо уплаченных при ввозе на таможенную территорию РФ товаров, основных средств, нематериальных активов, оборудования к установке, приобретенного для передачи в монтаж на объект капитального строительства, производятся в полном объеме после принятия на учет данных объектов (отражение на счетах учета оборудования к установке или вложений во внеоборотные активы, в том числе принятия к учету в качестве основных средств, не требующих монтажа).

3.2.2. Вычеты сумм НДС, предъявленного лизингодателем по лизинговым платежам, производятся по каждому лизинговому платежу при условии, что предмет лизинга предназначен для осуществления операций, признаваемых объектами налогообложения НДС. Налоговые вычеты производятся при наличии счета-фактуры лизингодателя и первичных документов, подтверждающих получение предмета лизинга, независимо от того, на чьем балансе числится имущество, полученное в лизинг.

3.2.3. Суммы НДС, предъявленные при приобретении товаров, работ, услуг для выполнения работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации, техническому перевооружению основных средств, а также суммы налога, предъявленные налогоплательщику при проведении капитального строительства, сборке (монтаже) основных средств, принимаются к вычету после

принятия на учет указанных товаров (работ, услуг) при наличии соответствующих первичных документов.

3.2.4. При осуществлении операций по передаче результатов выполненных работ, указанных в п. 3.1.10.1 настоящей Учетной политики, в качестве выручки от реализации для целей определения налоговой базы по НДС признается:

• Сумма возмещения расходов на капитальные вложения в арендованное имущество, подлежащая выплате арендодателем. В случаях, если в условиях договора не содержится налоговых оговорок, указывающих на наличие/отсутствие НДС в согласованной сторонами договора сумме возмещения, такая сумма рассматривается в качестве суммы, включающей в себя НДС.

• В случаях, когда выплата указанного возмещения договором не предусмотрена (стоимость неотделимых улучшений не возмещается арендодателем), величина выручки от реализации указанных результатов выполненных работ признается в размере суммы недоначисленной амортизации по объекту амортизируемого имущества в виде неотделимых улучшений в арендованное имущество, выбывающего в связи с прекращением соответствующего договора аренды, определяемой по данным налогового учета.

В целях настоящего пункта датой реализации признается дата подписания передаточного акта, составляемого в отношении объекта аренды при его возврате арендодателю, если иная дата передачи результатов выполненных работ не установлена договором с арендодателем.

4. УЧЕТ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

4.1. Налог на прибыль

4.1.1. Под нематериальными активами (НМА) как частью амортизируемого имущества в целях налогового учета признаются приобретенные и (или) созданные результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд организации в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

4.1.2. Первоначальная стоимость амортизируемых нематериальных активов определяется как сумма расходов на их приобретение (создание) и доведение их до состояния, в котором они пригодны для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и акцизов, кроме случаев, предусмотренных НК РФ.

4.1.3. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, изготовление (в том числе материальных расходов, расходов на оплату труда, расходов на услуги сторонних организаций, патентные пошлины, связанные с получением патентов, свидетельств), за исключением сумм налогов, учитываемых в составе расходов в соответствии с НК РФ.

4.1.4. Стоимость безвозмездно полученных, либо выявленных в результате инвентаризации НМА определяется в порядке, аналогичном установленному настоящей Учетной политикой для случаев определения первоначальной стоимости основных средств, полученных безвозмездно, либо выявленных в результате инвентаризации. При этом расходы в виде амортизационных отчислений по таким НМА не учитываются в целях налогообложения.

4.1.5. Расходы на приобретение исключительных прав на программы для ЭВМ, стоимостью менее 100 000 руб.[2] учитываются единовременно в качестве прочих расходов, связанных с производством и реализацией в периоде приобретения соответствующих исключительных прав.

4.1.6. НМА включаются в амортизационные группы исходя из срока их полезного использования.

Определение срока полезного использования объекта нематериальных активов производится исходя из срока действия патента, свидетельства и из других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя из полезного срока использования нематериальных активов, обусловленного соответствующими договорами. По нематериальным активам, по которым невозможно определить срок полезного использования, нормы амортизации устанавливаются в расчете на десять лет, за исключением НМА в виде исключительных прав на аудиовизуальные произведения, принятых к учету в качестве амортизируемого имущества начиная с 01.01.2015 г., в отношении которых срок полезного использования для целей расчета амортизации устанавливается равным два года (п. 2 ст. 258, пп. 7 п. 3 ст. 257 НК РФ).

4.1.7. Для целей налогового учета амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом.

4.1.8. Начисление амортизации по объектам НМА начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. При этом месяцем ввода в эксплуатацию объекта НМА признается месяц возникновения исключительных прав на данный объект НМА.

4.1.9. Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, когда произошло полное списание стоимости объекта НМА, либо когда данный объект выбыл из состава амортизируемого имущества по любым основаниям.

4.1.10. В целях налогообложения прибыли доходом / расходом от реализации НМА признается, соответственно, прибыль / убыток от реализации, определенный по каждому отдельному реализуемому объекту НМА в порядке, установленном ст. 323 и п. 3 ст. 268 НК РФ. Прибыль от реализации объекта НМА подлежит включению в состав налоговой базы в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата передачи исключительных прав на реализуемый объект НМА.

4.1.11. Убыток от реализации объекта НМА включается в состав прочих расходов равными долями в течение срока, определяемого как разница между сроком полезного использования такого объекта НМА и фактическим сроком его эксплуатации до момента реализации.

4.1.12. При реализации НМА лицам, которые в соответствии со ст. 105.1 НК РФ признаются взаимозависимыми, расчет прибыли / убытка от реализации объектов НМА определяются с учетом положений ст. 105.3 НК РФ.

4.1.13. Выбытие нематериальных активов, права на которые подлежат государственной регистрации.

---

[2] Указанное стоимостное ограничение применяется в отношении объектов, приобретенных начиная с 01.01.2016 г. В отношении объектов, приобретенных до 01.01.2016 г., применяется ценовое ограничение, действовавшее до 01.01.2016 г.

Выбытие нематериальных активов, права на которые подлежат государственной регистрации, в случае их реализации осуществляется на основании акта приемки-передачи имущественных прав покупателю, составленного на дату государственной регистрации перехода права.

В случае если акт приемки-передачи имущественных прав покупателю составляется до даты государственной регистрации перехода права к покупателю, то начисление амортизации по такому объекту НМА прекращается в месяце, следующем за месяцем составления акта приемки-передачи данного объекта НМА.

4.1.14. Безвозмездная передача НМА не признается реализацией для целей исчисления налога на прибыль. Доходы и расходы по таким операциям определяются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

4.1.15. Расходы, связанные с выбытием НМА, передаваемых в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, паевой фонд, не учитываются в целях налогообложения прибыли, а учитываются при определении стоимости осуществляемых финансовых вложений.

4.1.16. Расходы на списание НМА, включая суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации, выводимых из эксплуатации по основаниям, не связанным с реализацией таких объектов, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

4.1.17. В случаях, когда согласно правилам бухгалтерского учета объект НМА переводится в категорию «Товары», в целях налогообложения прибыли такой объект не исключается из состава амортизируемого имущества до момента наступления событий, являющихся основанием для исключения данного объекта из состава амортизируемого имущества в соответствии с настоящей Учетной политикой.

4.1.18. В случае увеличения первоначальной стоимости НМА по итогам квартала на суммы Входного НДС в рамках раздельного учета, амортизация за периоды до увеличения первоначальной стоимости НМА не пересчитывается.

4.1.19. Увеличение первоначальной стоимости НМА по итогам квартала на суммы входного НДС в рамках раздельного учета, в «1С: Управление холдингом» оформляется документом «Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА» (Приложение №2 к настоящей Политике).

4.2. Налог на добавленную стоимость

4.2.1. Операции по реализации НМА (за исключением НМА в виде исключительных прав, указанных в пп. 26 п. 1 ст. 149 НК РФ), признаются объектом налогообложения НДС. Результаты осуществления таких операций учитываются при формировании налоговой базы по НДС.

4.2.2. Операции по безвозмездной передаче НМА, являющихся имущественными правами, (права на базы данных, фирменное наименование, товарный знак и знак обслуживания, коммерческое обозначение согласно части 4 ГК РФ) не признаются в качестве объекта налогообложения НДС.

5. УЧЕТ НЕЗАВЕРШЕННЫХ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

5.1. Налог на прибыль организаций

5.1.1. Расходы на ликвидацию объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен (расходы на демонтаж, разборку, вывоз разобранного имущества и другие аналогичные работы), а также расходы в виде стоимости таких ликвидированных объектов/имущества, определенной по данным налогового учета, учитываются в составе внереализационных расходов отчетного/налогового периода, к которому относятся данные расходы.

5.1.2. Разукомплектация оборудования, не принятого к учету в качестве амортизируемого имущества, и использование его в дальнейшем в качестве отдельных запчастей расценивается как приобретение запасных частей (материалов). При этом оценка указанных запчастей производится исходя из стоимости оборудования, а так же стоимости работ по его разборке в части прямых затрат (сумм заработной платы работников, осуществлявших разборку оборудования, и сумм начисленных взносов на обязательное социальное страхование (с учетом взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний)) за минусом стоимости полученных отходов, оцениваемых в зависимости от их использования:

– по цене возможного использования (по пониженной цене исходного материального ресурса, если эти отходы могут быть использованы для производства, но с повышенными расходами),

- по цене возможной реализации.

5.2. Налог на добавленную стоимость

5.2.1. В случаях ликвидации объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен, суммы НДС, предъявленные поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав, использованных при создании ликвидируемых объектов незавершенного строительства и/или иного имущества, монтаж которого не завершен, принятые к вычету в соответствии с НК РФ и настоящей Учетной политикой, не подлежат восстановлению.

6. УЧЕТ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ

6.1. В налоговом учете применяется порядок учета материально-производственных запасов, установленный Учетной политикой для целей бухгалтерского учета, соответственно, налоговая база формируется с учетом особенностей, приведенных в Учетной политике для целей бухгалтерского учета.

6.2. Расходы в виде стоимости материально-производственных запасов, которые в соответствии с настоящей Учетной политикой в налоговом учете не признаются в качестве расходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль, отражаются в качестве расходов в бухгалтерском учете на затратных счетах, имеющих признак «Не принимаемые расходы».

6.3. Стоимость материально-производственных запасов, прочего имущества в виде излишков, выявленных в ходе инвентаризации, и (или) имущества, полученного при демонтаже или разборке ОС, а также при ремонте, модернизации, реконструкции, техническом перевооружении, частичной ликвидации ОС, по мере использования такого имущества для целей производства и реализации товаров/работ/услуг включается в состав расходов, учитываемых в целях налогообложения, в размере, учтенном в целях налогообложения в составе доходов и в порядке, предусмотренном п. 9.1.4.2 настоящей Учетной политики.

7. УЧЕТ РАСХОДОВ НА НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ, ОПЫТНО-КОНСТРУКТОРСКИЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

7.1. Расходы на НИОКР признаются в налоговом учете в соответствии со статьей 262 НК РФ в полном объеме в составе прочих расходов в отчетном (налоговом) периоде, в котором завершены такие исследования или разработки (отдельные этапы работ) вне зависимости от результата соответствующих исследований и (или) разработок.

7.2. Если в результате произведенных расходов на НИОКР Общество получает исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, признаваемые в соответствии с п. 3 ст. 257 НК РФ нематериальными активами, соответствующие расходы учитываются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, в течение двух лет (п. 9 ст. 262 НК РФ).

7.3. Расходы на научные исследования и опытно-конструкторские разработки (в том числе не давшие положительного результата), входящие в перечень, установленный Правительством Российской Федерации, признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены, и включаются в состав прочих расходов в размере фактических затрат с коэффициентом 1,5 при условии представления в налоговый орган по месту учета отчета о выполненных НИОКР (отдельных этапах работ), в отношении которых был применен указанный коэффициент. В случае реализации нематериального актива, полученного в результате осуществления расходов, в отношении которых был применен указанный коэффициент, с убытком, данный убыток не учитывается для целей налогообложения прибыли.

8. УЧЕТ РАСХОДОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К НЕСКОЛЬКИМ ОТЧЕТНЫМ (НАЛОГОВЫМ) ПЕРИОДАМ

8.1. Расходы, относящиеся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, признаются в налоговом учете в соответствии с принципом равномерности признания доходов и расходов. Срок, к которому относятся такие расходы, определяется исходя из условий сделок и документов, экспертного заключения технических специалистов. Если в других разделах настоящей Учетной политики по отдельным расходам (группе расходов) предусмотрен иной порядок признания, то в налоговом учете по таким расходам применяется порядок признания расходов в соответствии с порядком, установленным другими разделами настоящей Учетной политики.

8.2. В отношении расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, подлежит применению следующий порядок признания для целей налогообложения прибыли:

Описание расходов	Признание в НУ
Расходы в виде взносов на страхование имущества и работников, уплачиваемых в рамках договоров страхования, заключенных на срок менее года.	В соответствии с условиями договора. Данные расходы учитываются в целях налогообложения прибыли при условии: в части добровольного страхования работников - наличие таких расходов в перечне, установленном ст. 255 НК РФ, периода, на который заключен договор со страховой компанией, в рамках которого осуществляется страхование работника, а т.ж. нормы, установленной пп. 48.2 п. 1 ст. 264 НК РФ; в части имущественного страхования - наличие таких расходов в перечне, установленном ст. 263 НК РФ.
Расходы, связанные с приобретением прав пользования результатами интеллектуальной деятельности, в том числе единовременные расходы в виде платежей за использование товарного знака при заключении лицензионного договора.	Единовременно - в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляется лицензия.
	В течение срока, на который предоставляются права - в случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия.

Описание расходов	Признание в НУ
Расходы в виде стоимости лицензий на видео-аудиоролики - рекламные, на условиях как исключительного права пользования (исключительной лицензии), так и неисключительного права пользования.	Единовременно - в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляется лицензия.
	В течение срока, на который предоставляются права - в случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия.
Дисконт по облигациям. Расходы в виде начисленного дисконта по облигациям, размещенным с дисконтом.	Равномерно в течение срока действия договора по состоянию на последнее число каждого месяца/дату прекращения договора в порядке, установленном ст. 269 НК РФ (ст. 269, пп.2 п.1 ст. 265, п. 8 ст. 272 НК РФ) с учетом п. 13.1 настоящей Учетной политики.
Расходы на приобретение или разработку программных продуктов, неисключительных прав в виде платы за лицензии на ПО, электронных ключей для доступа и т.п.	Единовременно - в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляется лицензия.
	В соответствии с условиями договора - случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия. В случае пролонгации срока действия лицензии связанные с этим расходы в виде единовременного лицензионного платежа учитываются равномерно в течение дополнительного срока действия договора.
Расходы, связанные с обслуживанием ПО; Прочие расходы, в том числе расходы на НИОКР.	Единовременно (в части расходов на НИОКР – с учетом положений раздела 7 настоящей Учетной политики).
Расходы на приобретение видео-аудироликов в рамках исполнения Контента.	Единовременно - в случае, если договором не предусмотрен срок, на который предоставляется лицензия.
	В течение срока, на который предоставляются права – в случае, если договором установлен срок, на который предоставляется лицензия.
Прочие расходы, в том числе расходы на контент для предоставления услуг.	В части расходов в виде стоимости приобретаемых услуг – единовременно (в размере стоимости, указанной в Акте сдачи-приемки услуг) в периоде их фактического осуществления (в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата подписания Акта сдачи-приемки услуг). Выплаты, осуществляемые в адрес исполнителя в части превышения стоимости оказанных услуг, признаются авансом. В части расходов на контент – в порядке, установленном настоящей Учетной политикой для расходов в виде стоимости лицензий/исключительных прав (в зависимости от того, к какой категории относится приобретаемый контент исходя из условий заключаемых договоров).
Расходы, связанные с оформлением, переоформлением договора аренды земельных участков (помещений), в том числе гос. регистрация права, работы по землеустройству и т.д.	Единовременно в отношении следующих расходов: - расходы, связанные с оформлением, переоформлением договора аренды земельных участков (помещений) - консультационные расходы; - расходы, связанные с оформлением, переоформлением договора аренды земельных участков (помещений) в части государственной пошлины за гос. регистрацию права - государственная пошлина.
	Включаются в первоначальную стоимость амортизируемого имущества расходы в виде стоимости: - работ по землеустройству; - подготовительные работ к капитальному строительству.
Единовременно понесенные расходы по оплате банку за обслуживание ссудного счета.	Единовременно.
Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств по кредитам и займам (консультационные услуги, штрафные санкции, вознаграждение за поручительство и т.д.).	Единовременно.
Расходы, связанные с оказанием сервисного, гарантийного обслуживания приобретенных товаров, возникшие до непосредственного оказания услуг, если они выделены отдельной суммой по условиям сделки.	Единовременно (в размере стоимости, указанной в Акте сдачи-приемки услуг) в периоде их фактического осуществления (в отчетном/налоговом периоде, на который приходится дата подписания Акта сдачи-приемки услуг). Выплаты, осуществляемые в адрес исполнителя в части превышения стоимости оказанных услуг, признаются авансом.
Расходы в виде взносов на страхование имущества и работников, уплачиваемых в рамках договоров страхования, заключенных на срок не менее года.	В части добровольного страхования работников налоговый учет таких расходов должен осуществляться в порядке, установленном п.п. 10.1.7.5 и 10.1.7.6 настоящей Учетной политики. В части имущественного страхования налоговый учет таких расходов должен осуществляться в порядке, установленном ст. 263 и п.6 ст.272 НК РФ.
Расходы, связанные с получением права ограниченного пользования (сервитут), в т.ч. расходы по созданию охранной зоны.	Единовременно в периоде, на который приходится дата государственной регистрации права

8.3. При отсутствии принципа жесткой технологической связи приобретаемого программного обеспечения и оборудования, на котором такое программное обеспечение может быть использовано, то есть в случае, если приобретаемое программное обеспечение (неисключительные права на программное обеспечение) может быть использовано на различном оборудовании, либо оборудование, приобретаемое совместно с программным обеспечением, может функционировать на

ином программном обеспечении, либо программное обеспечение согласно условиям лицензионного соглашения на его приобретение может использоваться вне приобретенного оборудования, стоимость такого программного обеспечения учитывается в составе прочих расходов Общества, связанных с производством и реализацией в порядке, установленном разделом 8 настоящей Учетной политики.

8.4. В случаях, если в течение налогового периода осуществляются операции, предполагающие возникновение расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, порядок признания которых для целей налогообложения прибыли не определен настоящей Учетной политикой, информация о порядке налогового учета таких расходов (в разрезе субсчетов бухгалтерского учета в группировке однотипных хозяйственных операций), согласованная с Генеральным директором Общества и сотрудником(ами) ЕЦО, отвечающим(ими) за методологию налогового учета, оформляется в виде сводной таблицы (Приложение 3 к настоящей Политике).

9. УЧЕТ ДОХОДОВ

9.1. Налог на прибыль

9.1.1. Классификация доходов

Для целей налогового учета доходы Общества определяются в порядке, установленном статьями 248 – 251 НК РФ и подразделяются на доходы от реализации, внереализационные доходы и доходы, не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

К доходам от реализации относятся доходы от видов деятельности, осуществляемых Обществом, а также доходы от реализации основных средств, нематериальных активов, ценных бумаг, иного имущества и имущественных прав. Прочие виды доходов признаются внереализационными доходами.

9.1.2. Признание доходов

Для целей налогообложения прибыли доходы признаются по методу начисления в порядке, установленном статьей 271 НК РФ. Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и имущественных прав.

9.1.3. Доходы от реализации

9.1.3.1. Общие вопросы определения сумм доходов от реализации

Поскольку доходы от реализации признаются по правилам бухгалтерского учета также по методу начисления, то данные о доходах от реализации, отраженные на счетах бухгалтерского учета, соответствуют требованиям статьи 271 НК РФ, за исключением доходов, которые:

- в бухгалтерском учете учитываются/признаются в качестве отложенных, а в налоговом учете – в момент наступления даты реализации товаров, работ, услуг и (или) имущественных прав;
- не признаются в бухгалтерском учете, но подлежат признанию в качестве доходов в налоговом учете.

Иные доходы (не относящиеся к предыдущим абзацам), не признаваемые в качестве таковых согласно принципам бухгалтерского учета, но подлежащие признанию в качестве доходов в налоговом учете в связи с осуществлением сделок с взаимозависимыми лицами и (или) иными лицами, сделки с

которыми признаются контролируемыми, отражаются в налоговом учете на основе информации, предусмотренной законодательством о трансфертном ценообразовании.

Таким образом, при расчете налога на прибыль данные о доходах от реализации извлекаются с субсчетов счета 90 «Продажи», а также с субсчетов счета 91 «Прочие доходы и расходы» в части доходов, признаваемых в качестве доходов от реализации в соответствии с главой 25 НК РФ.

9.1.3.2. Особенности налогового учета доходов от реализации.

Доходы от реализации признаются в порядке, установленном статьей 271 НК РФ. В частности, к таким доходам можно отнести:

9.1.3.3. Доходы от оказания услуг по сдаче имущества в аренду. Доходы от предоставления в аренду имущества признаются на последнее число отчетного месяца в размере, определяемом исходя из условий заключенных договоров с учетом скидок (надбавок), применяемых в соответствии с внутренними локальными нормативными актами.

9.1.3.4. При осуществлении посреднических операций, в которых Общество является принципалом (комитентом) датой получения дохода от реализации признается дата реализации принадлежащего комитенту (принципалу) имущества (имущественных прав), указанная в извещении комиссионера (агента) о реализации и (или) в отчете комиссионера (агента).

9.1.3.5. При осуществлении посреднических операций, в которых Общество выступает агентом (комиссионером), доходы от реализации посреднических услуг признаются на дату подписания принципалом (комитентом) акта приемки-передачи оказанных услуг.

9.1.3.6. При возврате покупателем проданного товара, когда в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации существует обязанность принять от покупателя ранее проданный ему товар (в том числе в течение действия гарантийного срока), в налоговом учете отражается уменьшение доходов от реализации такого товара.

9.1.3.7. Доходы по строительно-монтажной деятельности определяются в отношении каждого отдельного заказа на осуществление строительно-монтажных работ. Доходы признаются в момент принятия заказчиками результатов выполненных работ на дату подписания актов приемки-передачи строительно-монтажных работ. Оформление передачи результатов выполненных работ производится с использованием формы КС-2.

9.1.3.8. Моментом признания доходов от торговой деятельности является момент перехода права собственности на реализуемые товары, определяемый в соответствии с условиями заключенных договоров.

9.1.3.9. Доходы от реализации имущества, переход права собственности на которые требует государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, признаются на дату передачи покупателю соответствующего имущества по передаточному акту или иному документу о передаче такого имущества.

9.1.3.10. При реализации прочих работ (услуг), в отношении которых настоящей Учетной политикой или внутренними документами Общества, специально не установлен порядок признания для целей налогообложения прибыли, доходы от реализации таких работ (услуг) признаются на дату подписания акта приемки-передачи выполненных работ (оказанных услуг).

9.1.3.11. Общество применяет положения п. 2 ст. 271 НК РФ в части равномерного признания доходов по операциям, потенциально предполагающим осуществление расходов в течение одного или нескольких отчетных (налоговых) периодов, следующих за отчетным (налоговым) периодом, в котором исходя из особенностей заключенных сделок возникают соответствующие требования по оплате стоимости оказанных услуг (выполненных работ). В указанных случаях суммы дохода признаются ежемесячно по состоянию на последнее число каждого месяца. При этом под периодом, в течение которого осуществляется равномерное признание указанного дохода, принимается период, в течение которого исходя из условий сделок предполагается осуществление расходов, прямо или косвенно связанных с получением соответствующего дохода.

9.1.4. Внереализационные доходы

9.1.4.1. Общие вопросы признания внереализационных доходов

Внереализационные доходы признаются по методу начисления в соответствии с порядком, установленным статьей 271 НК РФ. В тех случаях, когда порядок признания отдельных видов внереализационных доходов в соответствии с правилами бухгалтерского учета соответствует порядку, установленному статьей 271 НК РФ, данные бухгалтерского учета на субсчетах счета 91 «Прочие доходы» используются без дополнительной обработки при определении налоговой базы по налогу на прибыль. В случаях, когда порядок признания доходов по правилам бухгалтерского учета отличен от порядка, установленного НК РФ, при расчете налоговой базы используются данные налоговых регистров.

9.1.4.2. Особенности налогового учета внереализационных доходов

Внереализационные доходы признаются в порядке, установленном статьей 271 НК РФ. Внереализационные доходы, не поименованные в указанной статье НК РФ, признаются с учетом следующих особенностей:

- доходы в виде процентов (дисконта) по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги), срок действия которых приходится более чем на один отчетный период, признаются полученными и включаются в состав доходов на конец каждого месяца соответствующего отчетного периода, либо на дату прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) в случае прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) до истечения календарного месяца, на который приходится дата прекращения действия такого договора (погашения долгового обязательства); в случае, если договором займа или иным аналогичным договором (включая долговые обязательства, оформленные ценными бумагами) предусмотрено, что исполнение обязательства по такому договору зависит от стоимости (или иного значения) базового актива с начислением в период действия договора фиксированной процентной ставки, доходы, начисленные исходя из этой фиксированной ставки, признаются на последнее число каждого месяца соответствующего отчетного (налогового) периода, а доходы, фактически полученные исходя из сложившейся стоимости (или иного значения) базового актива, признаются на дату исполнения обязательства по этому договору;

- доходы в виде лицензионных платежей за пользование объектами интеллектуальной собственности признаются полученными и включаются в состав доходов на дату осуществления расчетов в соответствии с условиями заключенных договоров либо в последний день отчетного (налогового периода);

- доходы в виде штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных или долговых обязательств, а также в виде сумм возмещения убытков (ущерба) признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания задолженности должником либо дата вступления в законную силу решения суда;

- доходы в виде дивидендов от долевого участия в деятельности других организаций признаются полученными и включаются в состав доходов на дату

  - фактического поступления денежных средств – при получении доходов в виде дивидендов денежными средствами;

  - фактического получения недвижимого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче (подтверждающему передачу) недвижимого имущества – при получении доходов в виде дивидендов недвижимым имуществом;

  - перехода права собственности на иное имущество (в том числе ценные бумаги) – при получении доходов в виде дивидендов, полученных в неденежной форме (за исключением недвижимого имущества);;

- доходы в виде сумм кредиторской задолженности, подлежащей списанию в связи с истечением срока исковой давности, а также по иным основаниям признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата истечения срока исковой давности или дата наступления иных событий, служащих основанием для прекращения учета такой задолженности;

- доходы в виде страхового возмещения по договорам страхования признаются в качестве доходов отчетного (налогового) периода, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания должником убытков (ущерба) либо дата вступления в законную силу решения суда; при этом сумма страхового возмещения, выплачиваемая в пользу страхователя в связи с утратой/гибелью застрахованного имущества, право собственности на которое передается страховщику (в соответствии с п. 5 ст. 10 Закона РФ № 4015-1 от 27.11.1992 г. «Об организации страхового дела в Российской Федерации»), в целях налогообложения прибыли признается внереализационным доходом в части, превышающей доход от реализации такого имущества, определяемый в соответствии с настоящей Учетной политикой;

- доходы в виде стоимости излишков товарно-материальных ценностей и (или) прочего имущества, выявленных в результате инвентаризации, признаются на дату утверждения Руководителем Общества (уполномоченным лицом) результатов проведенной инвентаризации; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК РФ;

- доходы в виде стоимости имущества, полученного при демонтаже или разборке выводимых из эксплуатации основных средств, а также при ремонте основных средств признаются на дату принятия к учету полученного имущества; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК РФ;

- доходы в виде стоимости иного имущества, полученного безвозмездно, признаются на дату принятия к учету полученного имущества; величина указанного дохода подлежит определению исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений ст. 105.3 НК РФ.

9.1.4.3. Данные о доходах в виде прибылей прошлых лет, выявленных в отчетном году, не подлежащих отражению согласно правилам бухгалтерского учета в качестве внереализационных доходов, аккумулируются в Регистре «Внереализационные доходы» и учитываются в целях налогообложения в порядке, установленном настоящей Учетной политикой в зависимости от вида полученного дохода.

9.1.4.4. Доходы, выявленные в текущем налоговом периоде, относящиеся к прошлым налоговым периодам, признаются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном разделом 17 настоящей Учетной политики для случаев выявления в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы прошлых налоговых периодов.

9.2. Налог на добавленную стоимость

9.2.1. Операции по реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, указанные в п. 1 ст. 146 НК РФ, признаются объектом налогообложения по НДС и облагаются данным налогом в порядке, предусмотренном Главой 21 НК РФ.

9.2.2. При определении налоговой базы по НДС не учитываются результаты операций, которые в соответствии со ст. 149 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения), а также операции, которые в соответствии с отдельными специальными нормами Главы 21, а также в соответствии со ст. 39 НК РФ не признаются реализацией. В случае выявления ошибок, допущенных в процессе определения стоимости переданных товаров, выполненных работ, оказанных услуг, приведших к определению стоимости в порядке, не соответствующем условиям заключенного договора, устранение таких ошибок изменяет величину налоговой базы по стоимости соответствующей операции.

9.2.3. Безвозмездная передача товаров, выполнение работ, оказание услуг признается реализацией товаров, работ, услуг для целей налогообложения НДС. При безвозмездной передаче для определения налога на добавленную стоимость налоговая база исчисляется на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг).

9.2.4. В целях определения налоговой базы стоимость безвозмездно переданных товаров (работ, услуг) исчисляется исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 105.3 НК РФ. Аналогичным образом определяется стоимость реализуемых товаров (работ, услуг), не имеющих стоимостной оценки. При осуществлении операций по безвозмездной передаче основных средств в качестве налоговой базы признается величина, равная сумме недоначисленной амортизации по соответствующему объекту основных средств, определенной по данным налогового учета. При этом датой реализации признается дата подписания акта приема-передачи соответствующего объекта основных средств.

9.2.5. В соответствии с положениями настоящей Учетной политики, устанавливающими порядок исправления ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, при обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в текущем налоговом (отчетном) периоде перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения). При этом:

- В случаях достижения соглашения об изменении в сторону увеличения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в том числе из-за изменения цены (тарифа) и (или) увеличения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, результаты такого

пересмотра учитываются при определении налоговой базы по НДС за налоговый период, в котором были составлены документы, являющиеся основанием для выставления корректировочных счетов-фактур в соответствии с п. 10 ст. 172 НК РФ.

- В случаях достижения соглашения об изменении в сторону уменьшения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, в том числе в случае уменьшения цен (тарифов) и (или) уменьшения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, налоговая база вследствие осуществления указанных операций пересмотру не подлежит. В данном случае разница между суммами налога, исчисленными исходя из стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав до и после такого уменьшения подлежит вычету в порядке, установленном настоящей Учетной политикой. Указанные вычеты применяются на основании корректировочных счетов-фактур при наличии договора, соглашения, иного первичного документа, подтверждающего согласие покупателя на изменение стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав.

9.2.6. При определении налоговой базы по операциям по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или условных денежных единицах, моментом определения которой является дата отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, стоимость отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, выраженная в иностранной валюте или условных денежных единицах в части, не оплаченной на момент отгрузки соответствующих товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, пересчитывается в рубли по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

В целях определения налоговой базы, моментом определения которой является дата отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, суммы полученной предоплаты в счет соответствующей поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав принимаются:

- по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или условных денежных единицах - в размере фактически поступившей суммы в рублях;

- по договорам, обязательство об оплате которых предусмотрено в иностранной валюте - по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

При этом налоговая база при реализации товаров (работ, услуг), предусмотренных п. 1 ст. 164 НК РФ, в случае расчетов по таким операциям в иностранной валюте, определяется в рублях по курсу ЦБ РФ на дату отгрузки (передачи) товаров (выполнения работ, оказания услуг).

При последующей оплате товаров (работ, услуг), имущественных прав налоговая база не корректируется. Разницы в части налога, возникающие при получении последующей оплаты товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываются в составе внереализационных доходов/расходов в порядке, установленном настоящей Учетной политикой.

9.2.7. Доход в виде процента (дисконта) по векселям и облигациям, полученным в счет оплаты за реализованные товары (работы, услуги), включается в налоговую базу в части, превышающей размер процента, рассчитанного в соответствии со ставками рефинансирования ЦБ РФ. Сумма указанного дополнительного дохода определяется при его фактическом получении в виде денежных средств (других активов) при выбытии, погашении векселей и облигаций либо при получении купонного (процентного) дохода по указанным ценным бумагам.

9.2.8. При уступке первоначальным кредитором денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), или переходе указанного требования к другому лицу на основании закона, налоговая база определяется как сумма превышения суммы дохода, полученного при уступке права требования, над размером денежного требования, права по которому уступлены.

При уступке Обществом (новым кредитором) приобретенного денежного требования, вытекающего из договора реализации товаров (работ, услуг), операции, по реализации которых подлежат налогообложению, налоговая база определяется как сумма превышения сумм дохода, полученного Обществом (новым кредитором) при последующей уступке требования или прекращении соответствующего обязательства, над суммой расходов на приобретение указанного требования.

9.2.9. Особенности определения налоговой ставки

9.2.9.1. При реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав, а также при передаче товаров (работ, услуг) на безвозмездной основе, налоговая ставка определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 164 НК РФ.

9.2.9.2. При реализации товаров (работ, услуг) для официального использования международными организациями и их представительствами, осуществляющими деятельность на территории РФ, включенными в перечень международных организаций, утвержденный федеральным органом исполнительной власти в сфере международных отношений совместно с Министерством финансов Российской Федерации, применяется ставка 0 процентов в соответствии с подпунктом 11 пункта 1 статьи 164 НК РФ. Налоговая ставка 0 процентов в указанных случаях применяется на основании положений международных договоров РФ, предусматривающих освобождение от налога.

9.2.10. Суммы НДС, исчисленные по операциям, облагаемым НДС по ставке 0 процентов, в связи с непредставлением в течение срока, установленного статьей 165 НК РФ, подтверждения обоснованности применения налоговой ставки 0 процентов, подлежат вычету в налоговом периоде, в котором такое подтверждение представлено.

9.2.11. Суммы НДС, исчисленные в связи с получением сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), подлежат вычету. Налоговый вычет по налогу на добавленную стоимость, исчисленному с сумм оплаты, частичной оплаты, полученной в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), применяется в налоговом периоде, на который приходится дата отгрузки товаров, выполнения работ, оказания услуг, или возникает в периоде расторжения договора и возврата денежных средств, ранее уплаченных авансом. Если в договоре содержится условие о переносе аванса (страхового депозита) на другой договор, то сумма НДС, ранее начисленная в бюджет с суммы аванса по первому договору, принимается к вычету и одновременно начисляется в бюджет с суммы аванса по договору, на который осуществлен перенос.

10. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ РАСХОДОВ

10.1. Налог на прибыль

10.1.1. Общие положения

Расходами в соответствии со статьей 252 НК РФ признаются все экономически обоснованные и документально подтвержденные затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода. Под документальным подтверждением понесенных расходов понимается оформление операций, связанных с возникновением (несением) расходов, первичными документами, составленными в соответствии с законодательством РФ, либо документами, оформленными в соответствии с обычаями делового оборота, применяемыми в иностранном государстве, на территории которого были произведены соответствующие расходы, или документами, косвенно подтверждающими произведенные расходы (в том числе таможенные декларации, приказы о командировке, проездные документы, отчеты о выполненной работе в соответствии с договором).

Расходы в целях налогообложения прибыли признаются по методу начисления в порядке, установленном статьёй 272 НК РФ. Поскольку в соответствии с правилами бухгалтерского учета расходы, связанные с производством и реализацией, признаются по методу начисления, то данные бухгалтерского учета используются без дополнительной обработки для налогового учета в тех случаях, когда порядок признания расходов в соответствии с правилами бухгалтерского учета соответствует порядку, установленному НК РФ. Источником формирования данных о произведенных в периоде расходах в таких случаях являются данные бухгалтерского учета о расходах и затратах.

Данные о расходах и затратах, порядок признания которых по правилам бухгалтерского учета отличен от порядка, установленного НК РФ, извлекаются со счетов/субсчетов бухгалтерского учета, а также налоговых регистров и учитываются при расчете налоговой базы с учетом особенностей, предусмотренных положениями НК РФ и настоящей Учетной политикой.

Расходы (не относящиеся к предыдущим абзацам), не признаваемые в качестве таковых согласно принципам бухгалтерского учета, но подлежащие признанию в качестве расходов в налоговом учете, и (или) расходы, признаваемые в качестве таковых в бухгалтерском учете, но не подлежащие признанию в качестве расходов в налоговом учете в связи с осуществлением сделок с взаимозависимыми лицами и (или) иными лицами, сделки с которыми признаются контролируемыми, отражаются в налоговом учете на основе информации, ежегодно подготавливаемой по факту формирования документации согласно законодательству по трансфертным сделкам.

Осуществленные расходы, которые в соответствии с НК РФ не подлежат принятию в качестве расходов в целях налогообложения прибыли, не учитываются при расчете налоговой базы по налогу на прибыль.

10.1.2. Классификация расходов

10.1.2.1. Расходы подразделяются на расходы, связанные с производством и реализацией, внереализационные расходы и расходы, не учитываемые в целях налогообложения. Расходы, связанные с производством и реализацией, осуществленные в течение месяца, подразделяются на прямые и косвенные в соответствии со статьей 318 НК РФ.

10.1.2.2. Данные о прямых расходах и затратах, осуществленных в течение периода (месяца), извлекаются с субсчетов счета 20 (в части стоимости товаров (работ, услуг)) бухгалтерского

учета, а также регистров налогового учета, и учитываются при расчете налоговой базы в соответствии со статьями 318, 319 и 320 НК РФ с учетом особенностей, предусмотренных настоящей Учетной политикой.

10.1.2.3. Прямые расходы, связанные с производством продукции, оказанием услуг, осуществлением работ, включают в себя (но не ограничиваются):

- стоимость материалов, комплектующих и полуфабрикатов, используемых при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- амортизационные отчисления по амортизируемому имуществу, используемому при выполнении работ, оказании услуг;

- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, включая любые начисления работникам в денежной и (или) натуральной формах, стимулирующие начисления и надбавки, компенсационные начисления, связанные с режимом работы или условиями труда, премии и единовременные поощрительные начисления, расходы, связанные с содержанием этих работников, предусмотренные нормами законодательства РФ, трудовыми договорами (контрактами);

- расходы на отчисления с оплаты труда персонала, в т.ч. страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, взносы в Фонд по обязательному медицинскому страхованию, взносы на страхование от профессиональных заболеваний и несчастных случаев в производстве, взнос на социальное страхование ФСС.

10.1.2.4. К косвенным расходам в разрезе видов деятельности Общества относятся все остальные расходы отчетного (налогового) периода, учитываемые для целей налогообложения в соответствии с главой 25 НК РФ. Косвенные расходы в полном размере уменьшают доходы от реализации соответствующего отчетного (налогового) периода.

10.1.3. Расходы, связанные с производством и реализацией

10.1.3.1. Прямые расходы, связанные с оказанием услуг.

Ввиду того, что услуги потребляются в момент оказания таких услуг, у Общества не возникает незавершенного производства (НЗП), определяемого в соответствии со статьей 319 НК РФ, в отношении деятельности по оказанию услуг. Ввиду отсутствия НЗП прямые расходы, связанные с оказанием услуг, не распределяются на остатки НЗП, а признаются в периоде их возникновения.

10.1.3.2. Датой признания прямых расходов на приобретение материалов, используемых при оказании услуг, признается дата передачи материалов в производство в соответствии со статьей 272 НК РФ.

10.1.4. Прямые расходы, связанные с производством продукции

Прямые расходы относятся к расходам текущего отчетного (налогового) периода по мере реализации продукции, работ, услуг, в стоимости которых они учтены в соответствии со статьей 319 НК РФ.

Налогоплательщики вправе относить сумму прямых расходов, осуществленных в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства.

10.1.5. Учет расходов по торговым операциям

10.1.5.1. Расходы на реализацию товаров и иного имущества определяются в соответствии со статьями 268 и 320 НК РФ.

10.1.5.2. Стоимость товаров определяется исходя из цены их приобретения. При этом в первоначальную стоимость товаров не включаются курсовые и суммовые разницы, возникающие при расчетах за приобретаемые товары, услуги комиссионеров, связанные с приобретением товаров.

10.1.5.3. Прямые расходы по торговым операциям включают в себя стоимость реализованных в течение месяца/отчетного (налогового) периода товаров, а также расходы на доставку товаров, если такая доставка не включается в цену приобретения товаров по условиям договора.

10.1.5.4. Покупная стоимость реализованных в отчетном месяце товаров признаётся расходом, уменьшающим налоговую базу в полном объеме в соответствии с пунктом 1 статьи 268 НК РФ.

10.1.5.5. При определении стоимости реализованных товаров для целей налогообложения применяет метод оценки по средней стоимости. Расчет средней стоимости осуществляется в порядке, приведенном в Учетной политике для бухгалтерского учета.

10.1.5.6. Прямые расходы в части транспортных расходов, относящиеся к остаткам товаров на складе, определяются по среднему проценту за текущий месяц с учетом переходящего остатка на начало месяца по методике, приведенной в статье 320 НК РФ.

10.1.5.7. Прямые расходы, уменьшающие доходы от реализации текущего месяца отчетного (налогового) периода, определяются следующим образом: к сумме прямых затрат на остаток товара на начало месяца плюсуются прямые затраты текущего месяца и вычитаются прямые затраты на остаток товаров на конец текущего месяца отчетного (налогового) периода.

10.1.6. Учет расходов, связанных с СМР

Учет расходов по СМР ведется аналогично бухгалтерскому учету СМР.

10.1.7. Особенности учета расходов, связанных с безвозмездным оказанием услуг

Расходы на производство и реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, переданных (выполненных, оказанных) безвозмездно, а также иные расходы, связанные с безвозмездной передачей товаров (выполнением работ, оказанием услуг), имущественных прав, в соответствии со статьей 270 НК РФ не признаются для целей налогообложения. Раздельный учет таких расходов ведется посредством их обособленного учета на отдельных статьях к счетам бухгалтерского учета, не учитываемых при формировании налоговой базы по налогу на прибыль.

10.1.8. Особенности учета отдельных видов расходов, связанных с производством и реализацией.

10.1.8.1. Материальные расходы на приобретение работ/услуг.

Датой осуществления расходов на приобретение работ/услуг, выполненных сторонними организациями, для целей налогового учета в соответствии со статьей 272 НК РФ признается дата подписания акта приемки-передачи работ/оказанных услуг. Если из предоставленных первичных

документов (акты приемки-передачи работ/оказанных услуг) следует, что расходы относятся к прошлым налоговым периодам (исходя из даты составления документа), то такие расходы признаются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном разделом 17 настоящей Учетной политики для случаев выявления в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы прошлых налоговых периодов.

Общество применяет положения п. 1 ст. 272 НК РФ в части равномерного признания расходов по операциям, потенциально направленным на получение доходов в течение одного или нескольких отчетных (налоговых) периодов, следующих за отчетным (налоговым) периодом, в котором исходя из особенностей заключенных сделок у Общества возникают соответствующие обязательства по оплате стоимости оказанных услуг (выполненных работ). В указанных случаях суммы расхода признаются ежемесячно по состоянию на последнее число каждого месяца. При этом под периодом, в течение которого осуществляется равномерное признание указанного расхода, принимается период, в течение которого, исходя из условий сделок, предполагается получение доходов, прямо или косвенно связанных с осуществлением соответствующего расхода.

Расходы в виде амортизации по объектам амортизируемого имущества производственного назначения.

К данным расходам относятся расходы в виде амортизации по объектам амортизируемого имущества производственного назначения, в том числе в виде амортизационных отчислений по затратам капитального характера, произведенным в отношении полученных в аренду (полученных в безвозмездное пользование) основных средств и не подлежащим возмещению арендодателем (ссудодателем), а также расходы, выступающего в качестве арендодателя (ссудодателя), в виде амортизации неотделимых улучшений капитального характера, произведенных арендатором (ссудополучателем) в арендованное (полученное в безвозмездное пользование) имущество с согласия арендодателя, если стоимость произведенных улучшений подлежит возмещению арендатору (ссудополучателю).

Датой признания расходов в виде амортизационных отчислений является последний день текущего месяца отчетного (налогового) периода.

10.1.8.2. Расходы на аренду. Датой признания расходов по аренде имущества признается последний день текущего месяца отчетного (налогового) периода[3].

10.1.8.3. Убытки от реализации амортизируемого имущества. Расчет суммы расходов текущего месяца по убыткам от реализации амортизируемого имущества осуществляется на счетах учета расходов будущих периодов в порядке, установленном п. 3 ст. 268 НК РФ.

10.1.8.4. Расходы по страхованию (негосударственному пенсионному обеспечению). Расходы по обязательному и добровольному страхованию (негосударственному пенсионному обеспечению) признаются в качестве расхода в том отчетном (налоговом) периоде, в котором в соответствии с условиями договора были перечислены денежные средства на оплату страховых (пенсионных) взносов. Расходы по долгосрочному (сроком более одного отчетного периода)

[3] Расходы признаются на основе договора аренды (субаренды), акта приема-передачи арендованного имущества. Наличие ежемесячных актов оказанных услуг для целей налогообложения прибыли (документального подтверждения расходов) не требуется за исключением случаев, когда стороны договора отдельно согласовали, что факт оказания услуг (аренды) подтверждается составлением периодического акта сдачи – приемки оказанных услуг.

обязательному и добровольному страхованию в случаях, если условиями договора страхования (негосударственного пенсионного обеспечения) предусмотрена уплата страхового (пенсионного) взноса разовым платежом, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде. Если по условиям договора страхования (негосударственного пенсионного обеспечения) предусмотрена уплата страхового (пенсионного) взноса в рассрочку, то по договорам, заключенным на срок более одного отчетного периода, расходы по каждому платежу признаются равномерно в течение срока, соответствующего периоду уплаты взносов (году, полугодию, кварталу, месяцу), пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде. При этом расходы признаются на последний день месяца отчетного (налогового) периода, к которому такие расходы относятся.

10.1.8.5. Нормируемые расходы. Расходы, в отношении которых в соответствии со статьями 255 и 264 НК РФ установлены ограничения в части размера, учитываемого при определении налоговой базы, учитываются в бухгалтерском учете обособленно. Суммы расходов, не принимаемые для целей налогообложения (за исключением расходов на оплату суточных и расходов на нотариальные услуги), рассчитываются в регистре сведений «Расчет нормирования расходов» и учитываются (переносятся) на отдельных аналитиках бухгалтерского учета. Расходы на оплату суточных и расходы на нотариальные услуги в части, превышающей соответствующие нормативы, учитываются (отражаются) на отдельных аналитиках бухгалтерского учета непосредственно на этапе принятия к учету соответствующих расходов. Указанные суммы не учитываются при расчете налога на прибыль. Контроль за размером расходов осуществляется в отношении следующих видов расходов:

- Расходы на негосударственное пенсионное обеспечение сотрудников;
- Расходы на добровольное медицинское страхование работников;
- Отдельные виды расходов на рекламу;
- Представительские расходы;
- Расходы на оплату суточных (размер суточных определяется в соответствии с внутренними локальными актами Общества);
- Расходы на нотариальные услуги.
- Резерв по сомнительным долгам.

10.1.9. Внереализационные расходы:

10.1.9.1. Расходы по процентам.

Расходы по процентам учитываются в целях налогообложения прибыли в порядке, указанном в разделе «Учет кредитов и займов» настоящей Учетной политики.

10.1.9.2. Расходы в виде скидок (премий). Расходы на скидки (премии), предоставляемые (выплачиваемые) покупателям вследствие выполнения последними определенных условий договоров (без уменьшения/пересчета цены услуг), признаются в качестве внереализационных расходов на дату предоставления (выплаты) таких скидок (премий), которая подлежит определению в порядке, установленном статьей 272 НК РФ.

10.1.9.3. Расходы в виде отрицательной курсовой разницы, возникающей от переоценки требований (обязательств), выраженных в иностранной валюте. Выданные (полученные) авансы, выраженные в иностранной валюте, не подлежат переоценке.

10.1.9.4. Расходы в виде убытков прошлых лет, выявленных в отчетном году, не подлежащих отражению согласно правилам бухгалтерского учета в качестве внереализационных расходов, аккумулируются в Регистре «Внереализационные расходы».

10.1.9.5. Убытки в виде сумм безнадежных долгов, возникших вне связи с реализацией товаров, выполнением работ или оказанием услуг, полученные в отчетном (налоговом) периоде, учитываются непосредственно в составе внереализационных расходов при расчете налоговой базы по налогу на прибыль за соответствующий отчетный (налоговый) период и не влияют на величину резерва по сомнительным долгам, формируемого в соответствии с разделом 12.1 настоящей Учетной политики.

10.1.9.6. Расходы в виде признанных должником или подлежащих уплате должником на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных или долговых обязательств, а также расходы на возмещение причиненного ущерба.

Датой признания расходов в виде штрафа, пени, неустойки у налогоплательщика, определяющего доходы и расходы методом начисления, является дата признания штрафа организацией (пп. 8 п. 7 ст. 272 НК РФ).

Согласно статьи 252 НК РФ для признания штрафов, пеней, неустоек в составе внереализационных расходов должно быть документальное подтверждение о факте нарушения договорных обязательств должником.

10.1.9.7. Убыток, возникающий у Общества как у участника (пайщика) организации при ее ликвидации (в том числе в результате применения процедуры банкротства), либо при выходе (выбытии) Общества из состава участников (пайщиков) организации, определяемый как отрицательная разница между доходами в виде рыночной цены полученного Обществом как участником (пайщиком) имущества (имущественных прав) и фактически оплаченной (вне зависимости от формы оплаты) Обществом как участником (пайщиком) этой организации стоимости доли (пая) по состоянию на дату ликвидации организации/выхода (выбытия) из состава участников (пайщиков) организации (что применимо), признается Обществом в качестве внереализационных расходов периода, на который приходится дата ликвидации организации/выхода (выбытия) из состава участников (пайщиков) организации (что применимо).

10.2. Налог на добавленную стоимость

10.2.1. При передаче товаров (выполнении работ, оказании услуг) для собственных нужд, расходы на которые не принимаются к вычету (в том числе через амортизационные отчисления) при исчислении налога на прибыль организаций, стоимость таких товаров (работ, услуг) включается в состав налоговой базы по НДС в размере, определяемом как стоимость соответствующих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен реализации идентичных (а при их отсутствии – однородных) товаров (аналогичных работ, услуг), действовавших в предыдущем налоговом периоде, а при их отсутствии – исходя из рыночных цен с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

10.2.2. При выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления в состав налоговой базы включается стоимость указанных работ, исчисленная исходя из всех фактических расходов на их выполнение. При этом при применении данного пункта необходимо учесть, что если строительные работы осуществляются подрядной организацией на основе заключенных договоров/контрактов, и, соответственно, созданное имущество подлежит приемке от подрядной организации и (или) подлежат приемке отдельные этапы выполненных работ, то расходы, осуществленные по таким объектам, не образуют объект налогообложения по НДС в смысле, установленном пунктом 3 статьи 146 НК РФ.

В целях применения настоящего пункта под строительно-монтажными работами понимаются работы капитального характера, в результате которых создаются объекты недвижимого имущества, в том числе здания, сооружения и т.п., или изменяется первоначальная стоимость данных объектов в случаях достройки, реконструкции, модернизации и по иным аналогичным основаниям.

10.2.3. При приобретении товаров, работ, услуг у иностранных лиц, не состоящих на учете в российских налоговых органах в качестве налогоплательщиков, в случае, когда такие товары, работы, услуги подлежат налогообложению НДС в Российской Федерации, налоговая база определяется как полная стоимость таких услуг. НДС, подлежащий удержанию из доходов иностранного лица, рассчитывается по ставке 20/120 (или 10/110 в отношении товаров, указанных в п. 2 ст. 164 НК РФ) от стоимости соответствующих товаров, работ, услуг по договору. В случае указания в договоре цены без учета российских налогов и отдельно – НДС по российскому законодательству, налог подлежит удержанию из полной суммы договора, равной сумме величин цены без российского НДС и российского НДС, т.е. расчет НДС производится по ставке 20/120 от суммы по договору (или 10/110 в отношении товаров, указанных в п. 2 ст. 164 НК РФ). В случае указания в договоре цены без отдельно выделенной суммы НДС, налог рассчитывается, как сумма по договору умноженная на ставку НДС согласно НК РФ.

10.2.4. При исполнении обязанностей налогового агента в порядке статьи 161 НК РФ сумма налога, подлежащая перечислению в бюджет, исчисляется и удерживается с доходов лиц, поименованных в статье 161 НК РФ, в момент перечисления этим лицам денежных средств за приобретаемые товары, работы, услуги, а также в рамках исполнения обязанностей участвующего в расчетах комиссионера (агента) независимо от того, является ли такое перечисление оплатой, предоплатой (авансом, задатком), либо суммами, подлежащими перечислению в качестве участвующего в расчетах комиссионера (агента). В указанных случаях сумма НДС, подлежащая перечислению в бюджет, пересчитывается в рубли по курсу, установленному ЦБ РФ на дату перечисления доходов лицам, поименованным в статье 161 НК РФ, из которых осуществляется удержание соответствующего НДС вне зависимости от того, является ли такое перечисление оплатой, предоплатой (авансом, задатком), либо суммами, подлежащими перечислению в качестве участвующего в расчетах комиссионера (агента).

При исполнении Обществом обязанностей налогового агента в соответствии с п. 10 ст. 174.2 НК при осуществлении посреднической деятельности с участием в расчетах непосредственно с покупателем на основании договоров поручения, комиссии, агентских или иных аналогичных договоров с иностранными организациями, оказывающими услуги в электронной форме, указанные в п. 1 ст. 174.2 НК, сумма НДС, исчисленная с доходов, выраженных в иностранной валюте, в целях уплаты налога в бюджет пересчитывается в рубли по курсу, установленному ЦБ РФ на последний день налогового периода, в котором в Общество поступила оплата (частичная оплата) таких услуг.

При применении данного подпункта следует иметь в виду следующее: налог, уплаченный в соответствии с данным подпунктом, подлежит принятию к вычету (за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4 - 5 ст. 161 НК РФ) в том налоговом периоде, в котором выполняются все условия, необходимые для принятия уплаченного налога к вычету, установленные НК РФ, а именно: существует документальное подтверждение, что налог был уплачен и товары (работы, услуги), имущественные права были приняты к учету. Указанный НДС подлежит принятию к вычету в размере фактически уплаченного НДС, приходящегося на стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав, принятых к учету.

В случаях, когда в соответствии с п.п. 2 и 3 ст. 161 НК РФ Общество признается налоговым агентом, при приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав Общество формирует соответствующие счета-фактуры с заполнением всех необходимых реквизитов, предусмотренных п.п. 5 (5.1) и 6 ст. 169 НК РФ, в течение 5 дней со дня такого приобретения (перечисления оплаты/частичной оплаты в счет будущих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав).

10.2.5. В случаях изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону уменьшения вследствие уменьшения цены (тарифа) и (или) количества (объема) приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав, суммы НДС, предъявленные продавцами таких товаров (работ, услуг), имущественных прав, подлежат восстановлению в части, определяемой как разница между суммами НДС, исчисленными исходя из стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав до и после такого уменьшения. Восстановление производится в налоговом периоде, на который приходится наиболее ранняя из следующих дат:

- дата получения первичных документов на изменение в сторону уменьшения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), полученных имущественных прав;

- дата получения корректировочного счета-фактуры, выставленного продавцом при изменении стоимости в сторону уменьшения.

10.2.6. В случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону увеличения вследствие увеличения цен (тарифов) и (или) увеличения количества (объема) отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав вычету подлежит разница между суммами НДС, исчисленными исходя из стоимости таких товаров (работ, услуг), имущественных прав до и после такого увеличения. Вычеты, указанные в настоящем пункте, применяются на основании корректировочных счетов-фактур при наличии договора, соглашения, иного первичного документа, подтверждающего согласие Общества на указанное в настоящем пункте изменение стоимости. Права и обязанности перед бюджетом, зафиксированные в корректировочном счете-фактуре, относятся к налоговому периоду, в котором он [корректировочный счет-фактура] был выставлен.

10.2.7. При приобретении товаров (работ, услуг) за наличный расчет в организациях розничной торговли, когда в соответствующих документах (накладных, актах, квитанциях и т.п.) сумма НДС выделена отдельной строкой и от поставщика не получен соответствующий счет-фактура, выделенная поставщиком сумма НДС отражается на счете 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» и к вычету не принимается до момента получения соответствующего счета-фактуры. В этом случае при неполучении или невозможности получить от поставщика товаров (работ, услуг) счета-фактуры сумма НДС подлежит списанию на счет 91 «Прочие доходы и расходы» путем формирования документа в Системе 1С: Управление холдингом «Списание НДС». Решение о

списании НДС на счет 91 «Прочие доходы и расходы» принимается по результатам инвентаризации сумм, учтенных по счету 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

Данный порядок не подлежит применению в следующих случаях:

- в отношении сумм НДС, уплаченных по расходам на командировки (расходам по проезду к месту служебной командировки и обратно, включая расходы на пользование в поездах постельными принадлежностями, а также расходам на наем жилого помещения) и представительским расходам, учитываемым в целях налогообложения прибыли;указанные суммы НДС при отсутствии соответствующих счетов–фактур подлежат вычету на основании документов, подтверждающих уплату таких сумм налога, в том числе и в случаях, если в соответствующих документах, содержащих указание на наличие НДС в составе приведенных в них сумм, такой НДС отдельно не выделен;

- в отношении сумм НДС, уплаченных при приобретении услуг в электронной форме, указанных в п. 1 ст. 174.2 НК, у иностранной организации, состоящей на учете в налоговых органах в соответствии с п. 4.6 ст. 83 НК; указанные суммы НДС принимаются к вычету при наличии договора и (или) расчетного документа с выделением суммы НДС и указанием российского ИНН и КПП соответствующей иностранной организации, а также документов на перечисление оплаты таких услуг, включая сумму НДС.

10.2.8. В случае использования товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, как в деятельности, облагаемой налогом, так и в деятельности, не облагаемой налогом, предъявленные суммы НДС принимаются к вычету либо учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются в отношении операций, подлежащих налогообложению (не подлежащих налогообложению), с учетом положений п. 10.2.9 настоящей Учетной политики. Пропорция определяется в порядке, установленном п. 1.6.4 настоящей Учетной политики. Указанная пропорция рассчитывается один раз по итогам налогового периода, в котором, согласно законодательству, применяется налоговый вычет. Сумма налога, принятого к вычету (включенного в стоимость имущества), при изменении в следующих налоговых периодах указанной пропорции не корректируется.

10.2.9. Суммы НДС, предъявленные в налоговом периоде поставщиками товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, используемых для осуществления как облагаемых НДС, так и необлагаемых (освобождаемых от налогообложения) операций (за исключением НДС по активам, приобретенным для осуществления не облагаемой НДС деятельности), подлежат вычету в полном объеме при условии, что в данном налоговом периоде доля расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению НДС, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав не превышает 5 процентов. В налоговых периодах, в которых указанная доля составляет более 5 процентов, суммы НДС, предъявленные в соответствующих налоговых периодах, подлежат принятию к вычету / включению в стоимость таких товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав в части, определяемой в соответствии с п. 10.2.8 настоящей Учетной политики.

10.2.10. Налог по приобретенным товарам (работам, услугам), использованным для осуществления гарантийного ремонта и гарантийного обслуживания без взимания дополнительной платы с покупателей, к вычету не принимается и включается в стоимость соответствующих услуг, оказанных по гарантии. При этом в случае предъявления сервисными центрами сумм НДС в составе

расходов, понесенных ими при исполнении гарантийных обязательств, налог вычету не подлежит и включается в расходы по гарантийному ремонту и обслуживанию.

10.2.11. Вычеты сумм налога, исчисленного по строительно-монтажным работам, выполненным собственными силами (хозяйственный способ) за соответствующий налоговый период, производятся на момент определения налоговой базы, установленный п. 10 ст. 167 НК РФ, то есть на последнее число соответствующего налогового периода.

10.2.12. Вычетам подлежат суммы НДС, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, приходящиеся на перечисленные суммы оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок таких товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи таких имущественных прав. Указанные вычеты производятся на основании счетов-фактур, выставленных продавцами при получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, документов, подтверждающих фактическое перечисление сумм таких сумм оплаты / частичной оплаты при наличии договора, предусматривающего перечисление указанных сумм.

10.2.13. Суммы налога, принятые к вычету по товарам (работам, услугам), в том числе по основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, а также принятые к вычету суммы налога, предъявленные Обществу при проведении подрядчиками капитального строительства объектов недвижимости (основных средств), при приобретении недвижимого имущества, начисленные Обществом при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления, подлежат восстановлению в случаях, предусмотренных статьей 170 НК РФ, а также пунктом 6 статьи 171 НК РФ.

10.2.14. Восстановление сумм налога, если иное не предусмотрено иными положениями раздела 10.2 настоящей Учетной политики, производится в том налоговом периоде, в котором товары (работы, услуги), в том числе основные средства и нематериальные активы, и имущественные права были переданы или начинают использоваться для осуществления операций, указанных в пункте 2 статьи 170 НК РФ с учетом положений п. 10.2.15 настоящей Учетной политики.

10.2.15. Суммы налога, принятые к вычету в отношении приобретенных или построенных объектов основных средств (за исключением основных средств, которые полностью самортизированы или с момента ввода которых в эксплуатацию прошло не менее 15 лет), являющихся недвижимым имуществом, подлежат восстановлению в порядке, установленном ст. 171.1 НК РФ с учетом особенностей, указанных в настоящем пункте. Данный порядок восстановления применяется к суммам НДС, предъявленным Обществом (либо уплаченным или исчисленным) и принятым к вычету при осуществлении следующих операций:

а) при проведении подрядчиками капитального строительства объектов недвижимости, учитываемых как объекты основных средств;

б) при приобретении недвижимого имущества;

в) при приобретении товаров (работ, услуг) для выполнения строительно-монтажных работ;

г) при выполнении налогоплательщиком строительно-монтажных работ для собственного потребления.

При этом под операциями, приведенными в пп. в) и г) настоящего пункта понимаются операции, осуществляемые в процессе создания и (или) модернизации основных средств, являющихся недвижимым имуществом.

Расчет доли, подлежащей применению в целях восстановления сумм НДС в соответствии со ст. 171.1 НК РФ, осуществляется в порядке, приведенном в п. 1.6.4 настоящей Учетной политики с применением показателей, сформированных за соответствующий календарный год. При этом сумма налога, подлежащая восстановлению, не включается в стоимость соответствующего имущества, а учитывается в составе прочих расходов в соответствии со статьей 264 НК РФ.

10.2.16. Суммы налога, принятые к вычету на основании п. 12 ст. 171 НК РФ в связи с перечислением сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, подлежат восстановлению в следующем порядке:

Восстановление производится в размере, ранее принятом к вычету, в том налоговом периоде, в котором выполнены все необходимые условия для принятия к вычету сумм НДС, предъявленных в адрес Общества в связи с приобретением соответствующих товаров (работ, услуг), имущественных прав, либо в налоговом периоде, в котором произошло изменение условий либо расторжение соответствующего договора и возврат соответствующих сумм оплаты, частичной оплаты.

11. УЧЕТ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

11.1. Особенности налогового учета операций с ценными бумагами

11.1.1. При реализации или ином выбытии ценных бумаг применяется метод списания на расходы стоимости выбывших ценных бумаг по стоимости первых по времени приобретений (метод ФИФО).

11.1.2. При реализации или ином выбытии ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, в рамках сделок признаваемых контролируемыми согласно разделу V.1 НК, их стоимость определяется с учетом положений п.п. 9-14 ст. 280 НК.

11.1.3. При реализации или ином выбытии ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке, в рамках сделок признаваемых контролируемыми согласно разделу V.1 НК РФ, их стоимость определяется с учетом положений пп. 16, 18, 19 ст. 280 НК РФ. При этом в качестве расчетной цены ценной бумаги:

1) при совершении сделки с ценными бумагами общества, чистые активы которого на последнюю отчетную дату, предшествующую сделке, превышают 1 млн.руб., принимается оценочная стоимость ценной бумаги на основании заключения (отчета) оценщика, составленного на основании последней актуальной версии бухгалтерской отчетности общества.

2) при совершении сделки с ценными бумагами общества, чистые активы которого на последнюю отчетную дату, предшествующую сделке, не превышают 1 млн.руб., принимается исходя из стоимости чистых активов общества, с ценными бумагами которого совершается сделка, рассчитанной на основании последней доступной бухгалтерской отчетности общества.

Для определения стоимости чистых активов используется Приказ Минфина России от 20.08.2014 №84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

Расчетная цена необращающихся ценных бумаг определяется на дату договора, устанавливающего все существенные условия передачи ценной бумаги.

11.1.4. Для целей формирования данных о стоимости ценной бумаги в налоговом учете принимаются следующие способы корректировки цены приобретения ценной бумаги:

1) Максимальная цена сделки на ОРЦБ в случае приобретения ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ, по цене выше максимальной цены сделок на соответствующую дату, определяемую в порядке пп.1 п.11 ст. 280 НК РФ и пп.1 п.12 ст. 280 НК РФ.

В случае допуска ценной бумаги к обращению на нескольких биржах, в качестве максимальной цены выбирается максимальная из цен, зарегистрированных на всех биржах, и на которых зарегистрировано более одной сделки с этой ценной бумагой.

2) Максимальная цена, определенная исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен (расчетная цена, увеличенная на 20 %) в случае приобретения ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ, по цене выше максимальной цены, определенной исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен (20 %).

11.1.5. Для целей признания дохода от реализации ценной бумаги в налоговом учете принимаются следующие способы корректировки цены реализации ценной бумаги:

1) В случае реализации ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ, по цене ниже минимальной цены сделок на ОРЦБ на соответствующую дату, определяемую в порядке пп.1 п.11 ст. 280 НК РФ и пп.1 п.12 ст. 280 НК РФ, при определении финансового результата, учитываемого для целей налогообложения, принимается минимальная цена сделки на ОРЦБ.

В случае допуска ценной бумаги к обращению на нескольких биржах, в качестве минимальной цены выбирается минимальная из цен, зарегистрированных в соответствующую дату на всех биржах, на которых зарегистрировано более одной сделки с этой ценной бумагой.

2) В случае реализации ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ, по цене ниже минимальной цены, определенной исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен (20 %), при определении финансового результата для целей налогообложения принимается минимальная цена, определенная исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен (расчетная цена, уменьшенная на 20 %).

11.1.6. В отношении каждой сделки купли-продажи ценных бумаг подразделением Общества, ответственным за осуществление данной сделки, составляется справка, в которой в обязательном порядке указывается метод, примененный при определении расчетной цены ценной бумаги, а также приводится расчет указанной величины. Значение расчетной цены ценной бумаги, отраженное в данной справке, используется при определении финансового результата по операциям с ценными бумагами в целях налогообложения прибыли.

11.1.7. Налоговая база по операциям с необращающимися ценными бумагами определяется совокупно в порядке, установленном ст. 304 НК РФ, и отдельно от общей налоговой базы.

12. НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ РЕЗЕРВОВ

12.1. Резерв по сомнительным долгам

12.1.1. Общество создает резерв по сомнительным долгам в соответствии с положениями статьи 266 НК РФ. Учет резервов по сомнительным долгам производится в регистре сведений «Расчет резервов по сомнительным долгам».

12.1.2. При формировании резерва по сомнительным долгам учитывается любая задолженность, связанная с реализацией товаров, работ и услуг, в случае, если такая задолженность признается сомнительной в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

12.1.3. Безнадежным признается долг, по которому истек установленный срок исковой давности, или в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа, вступившего в законную силу, или ликвидации организации.

12.1.4. Резерв по сомнительным долгам определяется на конец каждого отчетного (налогового) периода. В целях создания резерва ежеквартально производится инвентаризация дебиторской задолженности по состоянию на последнее число месяца текущего квартала, результаты которой оформляются актом инвентаризации, содержащим разбивку дебиторской задолженности по срокам. Акт инвентаризации дебиторской задолженности оформляется по унифицированной форме, утвержденной Постановлением Госкомстата РФ.

При этом инвентаризация дебиторской задолженности производится, исходя из условий договоров на реализацию товаров/работ/услуг.

12.1.5. Инвентаризация дебиторской задолженности и формирование резерва по сомнительным долгам производится в отношении дебиторской задолженности за реализованные товары/работы/услуги, включая НДС, учтенный в составе такой дебиторской задолженности.

12.1.6. Величина дебиторской задолженности Российских дочерних компаний Общества, числящаяся в учете по состоянию на последнюю дату отчетного (налогового) периода по налогу на прибыль, равная величине кредиторской задолженности Общества перед соответствующими дочерними компаниями, числящейся в учете по состоянию на последнюю дату такого отчетного (налогового) периода, не учитывается при определении величины расходов на формирование резерва по сомнительным долгам в целях налогообложения прибыли.

12.1.7. Сумма расходов на формирование резерва определяется заново по состоянию на последнее число соответствующего отчетного (налогового) периода. При этом остаток сформированного резерва, не использованный на покрытие убытков от списания безнадежных долгов в отчетном (налоговом) периоде, переносится на следующий отчетный (налоговый) период в соответствии с пунктом 5 статьи 266 НК РФ.

12.1.8. Суммы безнадежных долгов[4], за исключением указанных в п. 10.1.9.5 настоящей Учетной политики, списываются в налоговом учете за счет средств сформированного резерва. В

[4] Дебиторская задолженность, в отношении которой судебным приставом-исполнителем вынесено постановление об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа с указанием соответствующей причины невозможности взыскания, также признается безнадежным долгом, подлежащим списанию в качестве внереализационного расхода

случае если сумма сформированного резерва меньше суммы безнадежных долгов, подлежащих списанию, разница (убыток) включается в состав внереализационных расходов.

Безнадежная задолженность списывается на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и документального подтверждения безнадежности задолженности, подлежащей списанию, а также приказа (распоряжения) руководителя Общества, либо лица, имеющего соответствующие полномочия. Величина безнадежной задолженности к списанию определяется по итогам инвентаризации исходя из величины безнадежной задолженности, принятой к списанию в бухгалтерском учете.

12.1.9. Предельная величина резерва определяется по состоянию на последнее число каждого месяца отчетного (налогового) периода и рассчитывается как 10% от доходов от реализации, определяемых по данным налогового учета нарастающим итогом за период с начала года до окончания соответствующего месяца отчетного (налогового) периода или как 10% от доходов прошлого налогового периода.

12.1.10. Датой осуществления расходов на формирование резерва по сомнительным долгам признается последний день месяца отчетного (налогового) периода, в котором производится формирование резерва или корректировка остатка резерва, перенесенного с предыдущего отчетного (налогового) периода.

- Положительная разница между суммой вновь создаваемого резерва и остатком резерва предыдущего отчетного (налогового) периода формирует внереализационные расходы отчетного (налогового) периода, за который создан резерв;

- Отрицательная разница между суммой вновь создаваемого резерва и остатком резерва предыдущего отчетного (налогового) периода формирует внереализационные доходы отчетного (налогового) периода, за который создан резерв.

12.2. Прочие резервы

Общество не создает резервы на ремонт основных средств, на выплату ежегодного вознаграждения за выслугу лет, резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

13. УЧЕТ КРЕДИТОВ И ЗАЙМОВ

13.1. По долговым обязательствам любого вида, возникшим в результате сделок, не признаваемых контролируемыми в рамках раздела V.1 НК РФ, доходом (расходом) признаются проценты, исчисленные исходя из фактической ставки. По долговым обязательствам любого вида, возникшим в результате сделок, признаваемых в соответствии с НК РФ контролируемыми сделками, доходом (расходом) признается процент, исчисленный исходя из фактической ставки с учетом положений раздела V.1 НК РФ.

По долговому обязательству, оформленному в рублях, возникшему в результате сделки, признаваемой контролируемой:

- процентный доход признается исходя из фактической ставки, но не менее 75% ключевой ставки ЦБ РФ;

- процентный расход признается исходя из фактической ставки, но не более 125% ключевой ставки ЦБ РФ.

По долговым обязательствам, оформленным в иных валютах, возникшим в результате сделок, признаваемых контролируемыми, процентные доходы (расходы) признаются исходя из фактической ставки, но не менее (в отношении доходов) / не более (в отношении расходов) предельных значений процентных ставок, установленных пп. 1.2 ст. 269 НК РФ в отношении соответствующей валюты.

При этом в отношении долговых обязательств, по которым ставка является фиксированной и не изменяется в течение всего срока действия долгового обязательства, под ключевой ставкой ЦБ РФ (ставкой ЛИБОР, ставкой EURIBOR, ставкой SHIBOR) понимается соответствующая ставка, действовавшая на дату привлечения денежных средств или иного имущества в виде долгового обязательства.

В отношении прочих долговых обязательств под ключевой ставкой ЦБ РФ (ставкой ЛИБОР, ставкой EURIBOR, ставкой SHIBOR) понимается соответствующая ставка, действующая на дату признания доходов (расходов) в виде процентов в соответствии с главой 25 НК РФ.

В отношении интервалов предельных значений процентных ставок по долговым обязательствам в валюте принимается ставка ЛИБОР (ставка EURIBOR, ставка SHIBOR) на срок, в наибольшей степени соответствующий сроку такого долгового обязательства.

В случае, если на последнее число отчетного (налогового) периода соблюдаются условия, указанные в п. 3 ст. 269 НК, предельный размер процентов, подлежащих включению в состав расходов по задолженности, признаваемой контролируемой в соответствии со ст. 269 НК, подлежат определению по правилам, установленным п.п. 4 - 6 ст. 269 НК.

Порядок определения процентов, установленный настоящим пунктом, также подлежит применению в целях определения налоговой базы при уступке (переуступке) прав требования в соответствии со ст. 279 НК.

13.2. Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств, возникающих в связи с получением займов и кредитов, учитываются в порядке, установленном настоящей Учетной политикой в отношении соответствующих видов расходов. Разницы по обязательствам, возникающим в связи с получением займов и кредитов, выраженных в условных денежных единицах по установленному соглашением сторон курсу условных денежных единиц, не учитываются при определении предельной величины процентов, признаваемых расходом в соответствии с п. 13.1 настоящей Учетной политики, а учитываются в качестве курсовой разницы в составе внереализационных доходов/расходов в порядке, установленном п. 15.4 настоящей Учетной политики.

13.3. Расходы в виде процентов по долговым обязательствам, которые в соответствии с Учетной политикой для целей бухгалтерского учета подлежат включению в стоимость инвестиционного актива, для целей налогообложения прибыли учитываются в составе внереализационных расходов в порядке, установленном настоящим разделом.

13.4. Расходы в виде процентов по долговым обязательствам, возникающим в рамках договоров, срок действия которых приходится более чем на один отчетный период, признаются осуществленными и включаются в состав расходов на конец каждого месяца соответствующего отчетного периода, либо на дату прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) в случае прекращения действия договора (погашения долгового обязательства) до

истечения календарного месяца, на который приходится дата прекращения действия такого договора (погашения долгового обязательства), с учетом особенностей, установленных настоящим разделом 13. В случае, если договором займа или иным аналогичным договором (включая долговые обязательства, оформленные ценными бумагами) предусмотрено, что исполнение обязательства по такому договору зависит от стоимости (или иного значения) базового актива с начислением в период действия договора фиксированной процентной ставки, расходы, начисленные исходя из этой фиксированной ставки, признаются на последнее число каждого месяца соответствующего отчетного (налогового) периода, а расходы, фактически понесенные исходя из сложившейся стоимости (или иного значения) базового актива, признаются на дату исполнения обязательства по этому договору.

14. УЧЕТ НЕДОСТАЧ И ПОТЕРЬ ОТ ПОРЧИ ЦЕННОСТЕЙ

14.1. Учет недостач и потерь от порчи материальных и иных ценностей ведется с использованием данных, отражаемых в бухгалтерском учете на счете 94 «Недостачи и потери от порчи ценностей».

14.2. Стоимость имущества, подлежащая списанию в связи с недостачей, том числе вследствие кражи/хищения, учитывается в целях налогообложения прибыли в оценке, осуществленной по правилам бухгалтерского учета (за исключением имущества и имущественных прав, признаваемых амортизируемым имуществом в соответствии с настоящей Учетной политикой, стоимостью которых в указанных случаях признается остаточная стоимость соответствующего объекта амортизируемого имущества) в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится дата оформления уполномоченным органом государственной власти документа, подтверждающего факт отсутствия лиц, виновных в соответствующей недостаче. При отсутствии указанного документа по любым основаниям (в том числе в случаях принятия Обществом решения об отказе от обращения в уполномоченный орган государственной власти по факту выявления недостачи) стоимость имущества, подлежащая списанию в связи с выявлением недостачи, не учитывается в качестве расходов в целях налогообложения прибыли, за исключением случаев, указанных в п. 14.4 настоящей Учетной политики

14.3. В случае установления лица, виновного в недостаче/порче имущества, стоимость такого имущества в случае его списания учитывается в целях налогообложения в качестве внереализационных расходов в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится наиболее ранняя из дат - дата признания должником убытков (ущерба) либо дата вступления в законную силу решения суда. Суммы, причитающиеся к получению от лиц, виновных в недостаче/порче имущества, в качестве возмещения убытков (ущерба), подлежат признанию в качестве внереализационных доходов в порядке, установленном п. 9.1.4.2 настоящей Учетной политики.

14.4. В случаях выявления недостач и потерь материальных ценностей, относящихся к материально-производственным запасам, возникших в процессе их хранения и (или) транспортировки, стоимость такого имущества, подлежащего списанию, учитывается в качестве внереализационных расходов в пределах норм естественной убыли, утвержденных в порядке, установленном Правительством РФ, в отчетном (налоговом) периоде, на который приходится дата списания соответствующего имущества.

14.5. В случаях, если в соответствии с Учетной политикой для целей бухгалтерского учета суммы определенных потерь от частичной порчи материальных ценностей подлежат отражению в качестве расходов, величина таких расходов не учитывается в целях налогообложения прибыли. При этом при последующем использовании таких частично испорченных материальных ценностей их

стоимость учитывается в целях налогообложения прибыли без учета сумм определенных потерь в порядке, установленном соответствующими разделами настоящей Учетной политики.

14.6. Суммы НДС, предъявленные поставщиками имущества при его приобретении, принятые к вычету в соответствии с положениями настоящей Учетной политики, в случаях списания стоимости такого имущества в связи с выявлением предусмотренных настоящим разделом 14 недостач/потерь, восстановлению не подлежат.

15. УЧЕТ КУРСОВЫХ РАЗНИЦ

15.1. В целях налогообложения прибыли в качестве курсовой разницы признается разница, возникающая от переоценки имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований (обязательств), стоимость которых выражена в иностранной валюте, за исключением авансов, выданных (полученных) в том числе по валютным счетам в банках, проводимой в связи с изменением официального курса иностранной валюты к рублю РФ, установленного Центральным банком Российской Федерации.

15.2. Отрицательной курсовой разницей в целях налогообложения прибыли признается курсовая разница, возникающая при уценке имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований, стоимость которых выражена в иностранной валюте, или при дооценке обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

15.3. Положительной курсовой разницей в целях налогообложения прибыли признается курсовая разница, возникающая при дооценке имущества в виде валютных ценностей (за исключением ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте) и требований, стоимость которых выражена в иностранной валюте, или при уценке обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

15.4. Положительные / отрицательные курсовые разницы в целях налогообложения прибыли отражаются в составе внереализационных доходов / расходов (соответственно) на дату прекращения соответствующих требований (обязательств), стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также на последнее число каждого календарного месяца.

Положения настоящего пункта применяются в случае, если дооценка или уценка, указанные в п.п. 15.2 и 15.3 производится в связи с изменением официального курса иностранной валюты к рублю, установленного Центральным банком Российской Федерации, либо с изменением курса иностранной валюты (условных денежных единиц) к рублю, установленного законом или соглашением сторон, если выраженная в этой иностранной валюте (условных денежных единицах) стоимость требований (обязательств), подлежащих оплате в рублях, определяется по курсу, установленному законом или соглашением сторон соответственно.

15.5. Разницы, образующиеся при осуществлении операций купли-продажи иностранной валюты вследствие отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса Центрального банка Российской Федерации, установленного на дату перехода права собственности на реализуемую (приобретаемую) иностранную валюту, в целях налогообложения прибыли учитывается в качестве внереализационных доходов/расходов на дату перехода права собственности на реализуемую (приобретаемую) иностранную валюту.

16. РАСЧЕТ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ И УПЛАТА НАЛОГА

16.1. Налог на прибыль организаций

При расчете налоговой базы по налогу на прибыль Общество определяет прибыль как разницу между полученными в отчетном периоде доходами и осуществленными расходами.

При определении доли налогооблагаемой прибыли, приходящейся на обособленные подразделения, используются показатели расходов на оплату труда и среднегодовой остаточной стоимости основных средств, исчисленных по правилам Главы 25 НК РФ.

Если на территории одного субъекта расположены несколько обособленных подразделений и принято решения об уплате налога на прибыль на территории данного субъекта через одно обособленное подразделение (без распределения по всем обособленным подразделениям по данному субъекту), то об указанном решении Общество информирует налоговые органы, в которых состоят обособленные подразделения по данному субъекту, до 31 декабря года, предшествующего налоговому периоду.

В случае создания новых или ликвидации обособленных подразделений в течение текущего налогового периода Общество в течение 10 дней после окончания отчетного периода уведомляет налоговые органы на территории того субъекта РФ, в котором созданы новые или ликвидированы обособленные подразделения, о выборе того обособленного подразделения, через которое будет осуществляться уплата налога в бюджет этого субъекта РФ.

В случае осуществления предпринимательской деятельности, в отношении которой Общество производило уплату торгового сбора, оно уменьшает сумму налога на прибыль (авансового платежа), исчисленного по итогам налогового (отчетного) периода, подлежащую уплате в бюджет г. Москвы, на сумму торгового сбора, фактически уплаченного с начала налогового периода до даты уплаты налога (авансового платежа). При этом в случае непредставления в отношении объекта осуществления предпринимательской деятельности, по которому уплачен торговый сбор, уведомления о постановке на учет в качестве плательщика торгового сбора, сумма такого сбора не должна учитываться в уменьшение суммы налога на прибыль (авансового платежа).

16.2. Налог на добавленную стоимость

Подлежащая к уплате в бюджет сумма налога на добавленную стоимость не распределяется по филиалам и структурным подразделениям, а уплачивается Обществом централизовано по месту постановки на налоговый учет.

16.3. Налог на имущество

Исчисление и уплата налога на имущество осуществляется в соответствии с положениями Главы 30 НК РФ и принятыми в соответствии с ней законами субъектов Российской Федерации.

Налоговая база определяется как среднегодовая (средняя) стоимость имущества (за исключением имущества, в отношении которого налоговая база определяется в соответствии с положениями ст. 378.2 НК РФ), признаваемого объектом налогообложения, и учитывается по его остаточной стоимости. Под остаточной стоимостью для целей настоящего пункта понимается разница между первоначальной стоимостью объекта основного средства и суммой амортизации, начисленной по такому объекту, определенными по правилам бухгалтерского учета. При этом в случае, если остаточная стоимость имущества включает в себя денежную оценку предстоящих в будущем затрат, связанных с данным имуществом, остаточная стоимость указанного имущества для целей определения

налоговой базы определяется без учета таких затрат. Результаты обесценения, определенные по правилам бухгалтерского учета, не учитываются при определении налоговой базы.

В случае, если для отдельных объектов основных средств начисление амортизации не предусмотрено, стоимость таких объектов для целей определения налоговой базы определяется как разница между их первоначальной стоимостью и величиной износа, исчисляемой по установленным нормам амортизационных отчислений для целей бухгалтерского учета в конце каждого налогового (отчетного) периода.

Под объектом недвижимого имущества, в отношении которого отдельно исчисляется налоговая база и уплачивается налог на имущество организаций, необходимо понимать единый обособленный комплекс как совокупность объектов, установок, сооружений, оборудования и другого имущества, объединенных единым функциональным предназначением, конструктивно обособленный как единое целое. В указанный обособленный комплекс включается имущество, как указанное в технической документации (техническом паспорте) на объект недвижимого имущества, так и дополнительно установленное, смонтированное в ходе капитальных вложений, которое функционально связано со зданием (сооружением) так, что его перемещение без причинения несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Особенности определения налоговой базы и налоговые ставки в отношении имущества, по которому в соответствии со ст. 378.2 НК РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января налогового периода, устанавливаются законами субъектов РФ, на территории которых находится соответствующее недвижимое имущество, подлежащее налогообложению.

В случае, если объект недвижимого имущества образован в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего законодательству РФ действия с объектами недвижимого имущества, включенными в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, (Постановление № 911-ПП от 28.11.2017 г.) по состоянию на 1 января года налогового периода, указанный вновь образованный объект недвижимого имущества при условии соответствия его критериям, предусмотренным ст. 378.2 НК РФ, до включения его в перечень подлежит налогообложению по кадастровой стоимости, определенной на дату постановки такого объекта на государственный кадастровый учет.

Изменение кадастровой стоимости объектов налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в таком и предыдущих налоговых периодах, за исключением следующих случаев:

- если изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения произошло вследствие изменения качественных и (или) количественных характеристик этого объекта налогообложения, то такое изменение учитывается при определении налоговой базы со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости;

- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие исправления технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о величине кадастровой стоимости, а также в случае уменьшения кадастровой стоимости в связи с исправлением ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, пересмотром кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

или решению суда в случае недостоверности сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

В случае возникновения (прекращения) у Общества в течение налогового (отчетного) периода права собственности на объекты недвижимого имущества, указанные в ст. 378.2 НК РФ, исчисление суммы налога (сумм авансовых платежей по налогу) в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляется с учетом коэффициента, определяемого как отношение количества полных месяцев, в течение которых данные объекты недвижимого имущества находились в собственности Общества, к количеству месяцев в налоговом (отчетном) периоде.

Налоговая база определяется отдельно в отношении имущества, подлежащего налогообложению по местонахождению Общества (головного офиса), и в отношении имущества каждого филиала и структурного подразделения, имеющего отдельный баланс, а также в отношении каждого объекта недвижимого имущества, находящегося вне места нахождения Общества, филиалов, структурных подразделений, включая имущество за пределами РФ.

При определении суммы налога, подлежащей уплате в бюджет, используются ставки налога, установленные соответствующим законом субъекта РФ. В случае если такой закон не принят, используется максимальная ставка, установленная НК РФ.

Исчисление налога на имущество, а также формирование налоговых деклараций по имуществу (в том числе недвижимому имуществу), находящемуся на балансе филиалов и структурных подразделений Общества, производится ЕЦО. Уплата налога и представление налоговых деклараций осуществляется ЕЦО в региональные налоговые органы с учетом требований, предъявляемых к процедуре сдачи налоговой отчетности.

В случае если законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрено зачисление налога на имущество организаций в региональный бюджет без направления по нормативам суммы налога в бюджеты муниципальных образований, одна декларация может заполняться в отношении суммы налога, подлежащей уплате в бюджет субъекта Российской Федерации, по согласованию с налоговым органом по данному субъекту Российской Федерации.

При определении налоговых обязательств по налогу на имущество учитываются налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками, предусмотренные законами субъектов РФ. Движимое имущество освобождается от налогообложения налогом на имущество.

Под движимым имуществом в целях указанного освобождения от налогообложения понимается имущество, не признаваемое недвижимым имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

16.4. Земельный налог

Исчисление земельного налога, а также формирование налоговых деклараций по всем земельным участкам, находящимся в пользовании Общества, производится ЕЦО. Уплата налога и представление налоговых деклараций осуществляется ЕЦО в региональные налоговые органы с учетом требований, предъявляемых к процедуре сдачи налоговых деклараций.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, указанная в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого земельного участка на государственный кадастровый учет.

Изменение кадастровой стоимости земельного участка в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в таком и предыдущих налоговых периодах, за исключением следующих случаев:

- если изменение кадастровой стоимости земельного участка произошло вследствие изменения качественных и (или) количественных характеристик земельного участка, то такое изменение учитывается при определении налоговой базы со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости.

- в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка вследствие исправления технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о величине кадастровой стоимости, а также в случае уменьшения кадастровой стоимости в связи с исправлением ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, пересмотром кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в случае недостоверности сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

- в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

В случае возникновения (прекращения) у Общества в течение налогового (отчетного) периода права собственности (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) на земельный участок (его долю) исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении данного земельного участка производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых этот земельный участок находился в собственности (постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении) Общества, к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде.

Если возникновение права собственности (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) на земельный участок (его долю) произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно или прекращение указанного права произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц возникновения (прекращения) указанного права.

Если возникновение права собственности (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) на земельный участок (его долю) произошло после 15-го числа соответствующего месяца или прекращение указанного права произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, месяц возникновения (прекращения) указанного права не учитывается при определении коэффициента, указанного в настоящем пункте.

16.5. Транспортный налог

Исчисление транспортного налога, а также формирование налоговых деклараций в отношении транспортных средств, состоящих/поставленных на учет в соответствии с законодательством РФ, производится ЕЦО. Уплата налога и представление налоговых деклараций осуществляется ЕЦО в региональные налоговые органы по месту постановки на учет транспортных средств в соответствии с главой 28 НК РФ. В случае уплаты квартальных авансовых платежей в региональные бюджеты производится начисление налога по соответствующему подразделению в соответствующем квартале.

16.6. Налог на доходы физических лиц

Налог на доходы физических лиц, подлежащий удержанию Обществом в рамках исполнения обязанностей налогового агента, исчисляется, удерживается и перечисляется в федеральный бюджет: ЕЦО.

Сведения о доходах и сумме налога на доходы физических лиц (включая сообщения о невозможности удержания налога налоговым агентом) за все обособленные структурные подразделения Общества в разрезе КПП и ОКТМО, включая обособленные структурные подразделения с удаленным местом выполнения трудовой функции отдельными работниками, предоставляются ЕЦО по месту учета структурных подразделений в налоговых органах.

В целях исполнения обязанностей налогового агента по налогу на доходы физических лиц, установленных п. 1 ст. 230 НК РФ, Общество организует учет доходов, полученных физическими лицами (за исключением доходов в виде дивидендов, получаемых физическими лицами – участниками и (или) акционерами Общества) в результате отношений с Обществом, посредством использования учетных систем 1С: ЗУП и прочих, в которых ведутся и формируются регистры налогового учета по налогу на доходы физических лиц в электронном виде и по мере необходимости распечатываются на бумажных носителях.

Регистры налогового учета по налогу на доходы физических лиц в части доходов в виде дивидендов, полученных физическими лицами – акционерами (участниками) Общества, формируются на основании данных, представляемых специализированной организацией – Регистратором (в рамках заключенного договора), а также с использованием информации, касающейся уплаты налога в бюджет.

Учет доходов, выплаченных физическим лицам, в отношении которых организация выступает налоговым агентом, предоставленных налоговых вычетов, а также сумм исчисленного и удержанного

с них НДФЛ ведется в налоговом регистре, форма которого приведена в Приложении № 4 к Учетной политике..

17. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК

17.1. При обнаружении в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы по налогу на прибыль, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, подлежит применению следующий порядок перерасчета налоговой базы:

а) если результатом таких ошибок стало занижение налоговой базы и суммы налога в прошлых налоговых (отчетных) периодах, то перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения);

б) если такие ошибки (искажения) привели к излишней уплате налога за прошлые налоговые (отчетные) периоды, то перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за налоговый (отчетный) период, в котором выявлены ошибки (искажения).

Методологические принципы практического применения данной нормы в части налога на прибыль реализуются на основе обеспечения аналитического учета обнаруженных в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в разрезе доходов и расходов по отдельным налоговым периодам (годам).

Если сальдо выявленных ошибок (искажений) на конец налогового периода, в котором выявлены данные ошибки (искажения) по отдельным налоговым периодам, к которым относятся выявленные ошибки (искажения), привели к недоплате налога в налоговых периодах, к которым относятся данные ошибки (искажения), то такие ошибки (искажения) не учитываются в текущем налоговом периоде, а подлежат корректировке налоговые обязательства компании за периоды, к которым относятся данные ошибки (искажения).

Если сальдо выявленных ошибок (искажений) на конец налогового периода, в котором выявлены данные ошибки (искажения) по отдельным налоговым периодам, к которым относятся выявленные ошибки (искажения), привели к переплате налога в налоговых периодах, к которым относятся данные ошибки (искажения), то такие ошибки (искажения) учитываются в текущем налоговом периоде.

Приведенный в настоящем пункте порядок перерасчета налоговой базы не подлежит применению в следующих случаях:

- если выявленные ошибки (искажения) относятся к прошлым налоговым периодам, по результатам которых на дату выявления соответствующих ошибок (искажений) налоговая база, отраженная в налоговой декларации за соответствующий налоговый период, составила ноль рублей, либо по результатам которых был получен налоговый убыток;

- если по результатам текущего налогового периода (без учета влияния ошибок (искажений), выявленных в текущем налоговом периоде, но относящихся к истекшим налоговым периодам) налоговая база составила ноль рублей, либо был получен налоговый убыток;

в указанных случаях перерасчет налоговой базы и суммы налога (перерасчет величины налогового убытка) производится за налоговый период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения).

В целях настоящего пункта Общество не учитывает ошибки (искажения), приведшие к излишней уплате налога за налоговые периоды, являющиеся более ранними по времени нежели три истекших налоговых периода, предшествующих налоговому периоду, в котором были выявлены указанные ошибки (искажения).

Искажения сумм налогов, учитываемых в соответствии с НК в составе расходов для целей налогообложения прибыли, в целях настоящего пункта не квалифицируются Обществом в качестве ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы по налогу на прибыль. Результаты корректировок указанных налогов, произведенных в связи с выявлением соответствующих обстоятельств, отражаются в составе внереализационных доходов/расходов в периоде проведения соответствующих корректировок.

17.2. При обнаружении в текущем налоговом периоде ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость и / или налогу на имущество организаций, транспортному налогу, земельному налогу, относящихся к прошлым налоговым периодам, перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки (искажения).

17.3. В целях налогообложения налогом на имущество организаций объекты, принятые к бухгалтерскому учету в текущем отчетном (налоговом) периоде в качестве основных средств, фактический период ввода в эксплуатацию которых по правилам бухгалтерского учета относится к предыдущим отчетным (налоговым) периодам, пересмотр налоговой базы и формирование уточненных налоговых деклараций по налогу на имущество осуществляется за периоды, начиная с периода, в котором такие объекты были фактически введены в эксплуатацию, на основании данных, отраженных в бухгалтерской справке (дата фактического ввода в эксплуатацию, первоначальная стоимость ОС, величина начисленной амортизации).

18. ПЕРВИЧНЫЕ УЧЕТНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРАВИЛА ДОКУМЕНТООБОРОТА

18.1. Налог на прибыль организаций

В целях настоящей Учетной политики под первичными учетными документами понимаются первичные учетные документы, оформленные в соответствии с порядком, установленным Учетной политикой для целей бухгалтерского учета.

18.2. Налог на добавленную стоимость

18.2.1. Книга продаж и книга покупок, в том числе дополнительные листы к ним составляются в электронном виде. Книга продаж и книга покупок, в том числе дополнительные листы к ним, составленные в электронном виде, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица при их передаче в налоговый орган в случаях, предусмотренных НК РФ.

18.2.2. Общество ведет Журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур в случаях, установленных п. 3.1 ст. 169 НК РФ, в электронном виде в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством РФ. Журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур, составленные в электронном виде, подписываются усиленной квалифицированной электронной

подписью уполномоченного лица при их передаче в налоговый орган в случаях, предусмотренных НК РФ.

18.2.3. В книге продаж регистрируются выписанные и (или) выставленные счета-фактуры (в том числе корректировочные) во всех случаях, когда возникает обязанность по исчислению НДС. При осуществлении операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) в соответствии со статьей 149 НК РФ, а также операций по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав лицам, не являющимся налогоплательщиками НДС, и налогоплательщикам, освобожденным от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой налога, по письменному согласию с соответствующими покупателями/заказчиками, счета-фактуры не составляются.

18.2.4. При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) после окончания налогового периода, в котором такой счет-фактура был зарегистрирован в книге продаж, оформляется дополнительный лист книги продаж за налоговый период, в котором был зарегистрирован этот счет-фактура. При заполнении дополнительного листа книги продаж производится запись по счету-фактуре до внесения в него исправлений, подлежащая аннулированию, и в следующей строке осуществляется регистрация счета-фактуры с внесенными в него исправлениями. При этом налоговый период, за который должен быть осуществлен перерасчет налоговой базы в связи с обнаружением обозначенных в настоящем пункте ошибок, определяется с учетом положений п. 9.2.6 настоящей Учетной политики. При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) до окончания налогового периода, в котором такой счет-фактура был зарегистрирован в книге продаж, аннулирование записей по ошибочному счету-фактуре осуществляется посредством отражения показателей ошибочного счета-фактуры в книге продаж с отрицательным значением с одновременным (следующей строкой) включением в книгу продаж счета-фактуры с внесенными в него исправлениями.

18.2.5. При обнаружении в текущем налоговом периоде факта отсутствия регистрации счетов-фактур (в том числе корректировочных) в книге продаж за истекший налоговый период, в котором данные счета-фактуры должны были быть зарегистрированы в книге продаж в соответствии с Правилами, установленными Правительством РФ, такие счета-фактуры регистрируются в дополнительном листе книги продаж указанного налогового периода.

18.2.6. Полученный от поставщика счет-фактура (в том числе корректировочный), составленный с нарушениями требований НК РФ, и (или) содержащий ошибки, не позволяющие идентифицировать продавца, покупателя товаров (работ, услуг), имущественных прав, наименование товаров (работ, услуг), имущественных прав, их стоимость, а также налоговую ставку и сумму налога, предъявленную покупателю, в книге покупок и Журнале учета полученных счетов-фактур не регистрируется.

18.2.7. При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) поставщика, который уже был зарегистрирован в книге покупок за истекший налоговый период, оформляется дополнительный лист книги покупок за соответствующий налоговый период, в котором был зарегистрирован этот счет-фактура, что подтверждает его аннулирование. Исправленный счет-фактура (исправленный корректировочный счет-фактура) регистрируется в дополнительном листе книги покупок за налоговый период, в котором был зарегистрирован счет-фактура (корректировочный счет-фактура) до внесения в него исправлений.

При выявлении ошибок в счете-фактуре (в том числе корректировочном) поставщика, который уже был зарегистрирован в книге покупок за текущий налоговый период, аннулирование записей по таким счетам-фактурам и регистрация исправленных счетов-фактур (в том числе корректировочных) осуществляется в книге покупок за текущий налоговый период. При этом аннулирование записей счетов-фактур осуществляется посредством отражения соответствующих показателей с отрицательным значением.

При получении от продавца счета-фактуры (корректировочного счета-фактуры) в электронном виде с исправленными реквизитами до того, как был получен соответствующий счет-фактура (корректировочный счет-фактура) до внесения в него исправлений, такой исправленный счет-фактура (исправленный корректировочный счет-фактура) регистрируется в книге покупок. При этом соответствующий счет-фактура (корректировочный счет-фактура) до внесения в него исправлений в книге покупок не регистрируется.

18.2.8. В случае если счета-фактуры по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам поступают в налоговых периодах, следующих за периодом, в котором были приняты к учету эти товары (работы, услуги), указанные счета-фактуры регистрируются в книге покупок (в журнале учета полученных счетов-фактур - в случаях, когда Общество приобретает товары (работы, услуги) в интересах комитента/принципала, выступая в отношениях с продавцами от собственного имени) в том налоговом периоде, в котором фактически были получены соответствующие счета-фактуры. В случае, если корректировочные счета-фактуры, выставленные продавцами в связи с пересмотром в сторону увеличения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав, поступают в налоговых периодах, следующих за периодом, в котором был осуществлен указанный пересмотр (результаты указанного пересмотра приняты к учету), указанные корректировочные счета-фактуры регистрируются в книге покупок (в журнале учета полученных счетов-фактур - в случаях, когда Общество приобретает товары (работы, услуги) в интересах комитента/принципала, выступая в отношениях с продавцами от собственного имени) в том налоговом периоде, в котором фактически были получены соответствующие корректировочные счета-фактуры. При применении положений настоящего пункта необходимо учитывать, что Общество использует право, установленное п. 1.1 ст. 172 НК РФ в части принятия к вычету сумм НДС по счетам-фактурам, выставленным поставщиками в связи с приобретением товаров (работ, услуг), имущественных прав, полученным после завершения налогового периода, в котором эти товары (работы, услуги), имущественные права приняты на учет, но до установленного ст. 174 НК РФ срока представления налоговой декларации за указанный налоговый период.

Налоговые вычеты, предусмотренные п. 2 ст. 171 НК РФ, могут быть заявлены в налоговых периодах в пределах трех лет после принятия на учет приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав[5].

18.2.9. При выявлении в текущем налоговом периоде факта отсутствия регистрации в книге покупок счетов-фактур (в том числе корректировочных), полученных в истекших налоговых периодах, Общество осуществляет их регистрацию в книге покупок за налоговый период, в котором был установлен факт отсутствия регистрации таких счетов-фактур, с учетом особенностей, установленных п. 18.2.8 настоящей Учетной политики.

[5] Указанное ограничение применяется в отношении сумм НДС, предъявленных поставщиками товаров (работ, услуг), имущественных прав, принятых на учет начиная с 01.01.2015 года.

18.2.10. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав для осуществления операций, подлежащих налогообложению, счета-фактуры регистрируются в книге покупок с соответствующим применением вычета при условии принятия указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав к учету, при наличии счета-фактуры (либо иных документов в случаях, предусмотренных Главой 21 НК РФ) и первичных документов.

При перечислении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, счета-фактуры регистрируются в книге покупок при соблюдении условий, перечисленных в п. 10.2.12 настоящей Учетной политики.

18.2.11. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав, в отношении которых у Общества имеется уверенность в том, что указанные товары (работы, услуги), имущественные права не будут использованы для осуществления операций, облагаемых НДС, полученные от поставщиков счета-фактуры по таким товарам (работам, услугам), имущественным правам в книгу покупок не вносятся. Указанный порядок не подлежит применению в случаях, если по результатам налогового периода, в котором поставщиками были предъявлены соответствующие суммы НДС, доля расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению НДС, в общей величине совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию не превышает 5 процентов. В данном случае счета-фактуры регистрируются в книге покупок в общем порядке.

18.2.12. В книге покупок подлежат регистрации только те счета-фактуры, которые относятся к товарам (работам, услугам), имущественным правам, приобретенным для использования в облагаемых налогом операциях. В случае, если по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам от поставщика был получен один (общий) счет-фактура, но при этом известно, что часть указанных товаров (работ, услуг), имущественных прав не будет использована для облагаемых налогом операций, в книге покупок указывается стоимость только той части приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав, которая будет использована для осуществления облагаемых налогом операций (с учетом положений п.п. 10.2.9 и 18.2.11 настоящей Учетной политики).

18.2.13. При приобретении товаров (работ, услуг), имущественных прав, которые будут использованы как для облагаемых, так и для необлагаемых налогом (освобожденных от налогообложения) операций, счет-фактура поставщика регистрируется в книге покупок того налогового периода, в котором выполнены условия для применения налогового вычета. При этом графы книги покупок, отведенные для отражения стоимости покупок и предъявленного поставщиками налога, заполняются на основании данных Регистра «Анализа распределения НДС» (с учетом положений п. 10.2.6 настоящей Учетной политики).

18.2.14. В целях нумерации авансовых счетов-фактур, перед порядковым номером счета-фактуры используется префикс «А».

18.2.15. Учет выставленных счетов-фактур

18.2.15.1. Выставляемые счета-фактуры (в том числе корректировочные) подписываются Руководителем Общества и/или ответственным за составление отчетности Общества со стороны ЕЦО либо иными должностными лицами. Круг лиц, уполномоченных подписывать счета-фактуры (в том числе корректировочные), определяется приказом руководителя Общества. Лица, уполномоченные подписывать счета-фактуры (в том числе корректировочные), выставляемые филиалами или структурными подразделениями, имеют право делегировать право подписи на счетах-фактурах (в том

числе корректировочных) другим лицам, работающим в Обществе. Делегирование права подписи счетов-фактур (в том числе корректировочных) оформляется распорядительными документами по филиалу или структурному подразделению. Книга покупок, книга продаж, журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур подписываются Руководителем Общества или иным уполномоченным должностным лицом.

18.2.15.2. Счета-фактуры составляются не позднее пяти дней с момента отгрузки товаров, выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав. Нумерация счетов-фактур производится в порядке возрастания в целом по Обществу. Выставление покупателям (заказчикам) корректировочных счетов-фактур осуществляется не позднее пяти дней со дня составления документов, указанных в п. 10 ст. 172 НК РФ.

18.2.15.3. При получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав Общество выставляет соответствующие счета-фактуры не позднее пяти дней, считая со дня получения сумм такой оплаты, частичной оплаты.

18.2.15.4. С учетом положений п. 18.2.3 настоящей Учетной политики при оказании услуг физическим лицам счета-фактуры (в том числе корректировочные) не выставляются.

18.2.16. Учет полученных счетов-фактур

18.2.16.1. При получении счета-фактуры (в том числе корректировочного) от поставщика соответствующие должностные лица Общества обязаны осуществить первичную проверку документа на предмет соответствия требованиям, установленным статьей 169 НК РФ, а именно:

- полноту и правильность обязательных реквизитов счета-фактуры (пункты 5, 5.1, 5.2 и 6 статьи 169 НК РФ);

- отсутствие расхождений с данными товаросопроводительных документов и (или) документов на перечисление предоплаты (частичной предоплаты);

- отсутствие выявляемых арифметических ошибок в расчете суммы налога.

18.2.16.2. В случае если полученный от поставщика счет-фактура (в том числе корректировочный) не соответствует требованиям НК РФ, необходимо истребовать от поставщика счет-фактуру (в том числе корректировочный), соответствующий указанным требованиям.

18.2.16.3. Полученные от поставщиков счета-фактуры подлежат регистрации в книге покупок и журнале учета полученных счетов-фактур в порядке, указанном в разделе 18.2 настоящей Учетной политики.

Полученные от поставщиков корректировочные счета-фактуры подлежат регистрации в книге покупок и книге продаж в следующем порядке:

- в случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону уменьшения корректировочный счет-фактура регистрируется в книге продаж налогового периода, на который приходится наиболее ранняя из следующих дат: дата получения первичных документов на изменение в сторону уменьшения стоимости приобретенных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), полученных имущественных прав, либо дата получения корректировочного

счета-фактуры, выставленного продавцом при изменении в сторону уменьшения стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав;

- в случае изменения стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), имущественных прав в сторону увеличения корректировочный счет-фактура регистрируется в книге покупок налогового периода, в котором такой корректировочный счет-фактура был получен от поставщика (с учетом положений п. 18.2.8 настоящей Учетной политики).

19. Приложения к Учетной политике для целей налогообложения

19.1. Приложение № 1. Расчет доли расходов, не облагаемых НДС и облагаемых НДС по ставке 0 %, в совокупных расходах на производство продукции (работ, услуг)

№ п/п	Показатели	Источник – данные налогового учета (группировка – по ставкам НДС – 0 %, 10 %, 20 %, без НДС)	Сумма, руб.	Статьи доходов / расходов, откуда берется информация
I	**Расчет выручки от реализации товаров (работ, услуг)**			
1	Выручка от реализации товаров (работ, услуг), облагаемая НДС по ставке 0 %	Оборот по Кт 90.01 (0 %)		
2	Выручка от реализации товаров (работ, услуг), не облагаемая НДС	Оборот по Кт 90.01 (без НДС)		
3	Выручка от реализации товаров (работ, услуг), облагаемая НДС по ставкам 10 % и 20 %	Оборот по Кт 90.01 (10 % и 20 %)		
4	Выручка от реализации ТМЦ, облагаемая НДС	Оборот по Кт 91.01 (20 %)		Реализация материалов
5	Выручка от реализации ТМЦ, не облагаемая НДС	Оборот по Кт 91.01 (без НДС)		Реализация материалов (без НДС)
6	Выручка от реализации ОС, облагаемая НДС	Оборот по Кт 91.01 (20 %)		Реализация ОС
7	Выручка от реализации ОС, не облагаемая НДС	Оборот по Кт 91.01 (без НДС)		Реализация ОС (без НДС)
8	Выручка от реализации НМА, облагаемая НДС	Оборот по Кт 91.01 (20 %)		Реализация НМА
9	Доход от реализации ценных бумаг (не облагается НДС) (сумма превышения цены реализованных ЦБ над расходами на приобретение и реализацию ЦБ (пп. 12 п. 2 ст. 149, ст. 280 НК РФ, пп.5 п.4.1.ст.170 НК РФ)	Оборот по Кт 91.01 (20 %)(реализация ценных бумаг)		2 статьи - 1. Реализация ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ; 2. Реализация ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ
10	Доход от реализации долей в уставных капиталах (не облагается НДС) (пп. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ)	Оборот по Кт 91.01 (без НДС)		Реализация долей в уставных капиталах ДЗК
11	Предоставление займов в денежной форме (%, начисленные по предоставленным займам) (пп. 15 п. 3 ст. 149, пп. 4 п. 4.1 ст. 170 НК РФ) (не облагается НДС)	Оборот по Кт 91.01 (% по выданным займам)		Проценты по выданным займам
12	Процентный (купонный) доход по облигациям (пп. 5 п. 3 ст. 149, пп. 4 п. 4.1 ст. 170 НК РФ) (не облагается НДС)	Оборот по Кт 91.01 (проценты по облигациям)		Процентный (купонный) доход по облигациям
13	Стоимость имущества, переданного в уставный капитал другой организации (не облагается НДС) (пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ)	Оборот по Кт 91.01 (передача в уставный капитал)		Передача имущества в уставный капитал другой организации
14	Стоимость уступленного / переуступленного права требований по обязательствам, вытекающим из договора займа в денежной форме и кредитных	Оборот по Кт 91.01		2 статьи - 1. Уступка права требования долга по займам и кредитам до наступления срока платежа; 2. Уступка права требования долга по

№ п/п	Показатели	Источник – данные налогового учета (группировка – по ставкам НДС – 0 %, 10 %, 20 %, без НДС)	Сумма, руб.	Статьи доходов / расходов, откуда берется информация
	договоров) (не облагается НДС) (пп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ)			займам и кредитам после наступления срока платежа
15	Доход от реализации имущественных прав (реализация права требования долга по договору цессии) (сумма превышения дохода от уступки права требования долга над суммой расходов на приобретение права требования) - облагается НДС (абз. 2 п. 1, п. 2, п. 4 ст. 155 НК РФ)	Оборот по Кт 91.01 минус оборот по Дт 91.02 (реализация имущественных прав)		2 статьи - 1. Реализация права требования долга до наступления срока платежа; 2. Реализация права требования долга после наступления срока платежа
16	Стоимость безвозмездно переданных активов	Оборот по Дт 91.02 (безвозмездная передача) Кт 01, 10, …		Безвозмездная передача
17	Выручка от реализации товаров (работ, услуг), местом реализации которых территория РФ не признается в соответствии со ст. 148 НК РФ, не поименованная в ст. 149 НК РФ	Оборот по Кт 90.01, 91.01		
18	**Итого выручка от реализации, не облагаемая НДС (стр. 2 + стр. 5 + стр. 7 + стр. 9 + стр. 10 + стр. 11 + стр. 12 + стр. 13 + стр. 14 + стр. 17)**		**0,00**	
19	**ИТОГО выручка Общества (стр. 1 + стр. 2 + стр. 3 + стр. 4 + стр. 5 + стр. 6 + стр. 7 + стр. 8 + стр. 9 + стр. 10 + стр. 11 + стр. 12 + стр. 13 + стр. 14 + стр. 15 + стр. 16+ стр. 17)**		**0,00**	
20	**Доля выручки от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, не облагаемой НДС в общей выручке от реализации (стр. 18 / стр. 19 * 100)**			
21	**Доля выручки от реализации товаров (работ, услуг), облагаемых НДС по ставке 0 % в общей выручке от реализации (стр. 1 / стр. 19 * 100)**			
II	**Расчет совокупных расходов на производство за __ квартал 20__ г.**			
22	Себестоимость проданных товаров (работ, услуг)	Оборот по Дт 90.02		
23	Коммерческие расходы	Оборот по Дт 90.07		
24	Управленческие расходы	Оборот по Дт 90.08		
25	Расходы, связанные с реализацией ОС	Оборот по Дт 91.02		2 статьи - 1. Реализация ОС; 2. Реализация ОС (без НДС)
26	Расходы, связанные с реализацией НМА	Оборот по Дт 91.02		Реализация НМА
27	Расходы, связанные с продажей ТМЦ	Оборот по Дт 91.02 Кт 10		2 статьи - 1. Реализация материалов; 2. Реализация материалов (без НДС)

№ п/п	Показатели	Источник – данные налогового учета (группировка – по ставкам НДС – 0 %, 10 %, 20 %, без НДС)	Сумма, руб.	Статьи доходов / расходов, откуда берется информация
28	Расходы, связанные с приобретением и продажей ценных бумаг (не облагается НДС)	Оборот по Дт сч. 91.02 (Стоимость выбывших ценных бумаг и расходы, связанные с их реализацией)		2 статьи - 1. Реализация ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ; 2. Реализация ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ
29	Стоимость имущества, переданного в уставный капитал (не облагается НДС)	Оборот по Дт 91.02 (передача в уставный капитал)		Передача имущества в уставный капитал другой организации
30	Стоимость реализованной доли в уставном капитале ДЗК (не облагается НДС)	Оборот по Дт 91.02 (реализация доли в уставном капитале)		Реализация долей в уставных капиталах ДЗК
31	Стоимость реализованных имущественных прав, облагаемых НДС	Оборот по Дт 91.02 (реализация имущественных прав)		2 статьи - 1. Реализация права требования долга до наступления срока платежа; 2. Реализация права требования долга после наступления срока платежа
32	Стоимость уступленного / переуступленного права требования по обязательствам, вытекающим из договора займа в денежной форме и кредитных договоров (не облагается НДС)	Оборот по Дт 91.02 (уступка права требования по обязательствам, вытекающим из договора займа в денежной форме и кредитных договоров)		2 статьи - 1. Уступка права требования долга по займам и кредитам до наступления срока платежа; 2. Уступка права требования долга по займам и кредитам после наступления срока платежа
33	**Совокупные расходы на производство (стр. 22 + стр. 23 + ср. 24 + стр. 25 + стр. 26 + стр. 27 + стр. 28 + стр. 29 + стр. 30 + стр. 31 + стр. 32)**		**0,00**	
III	**Расчет суммы расходов на не облагаемые НДС продажи за __ квартал 20__ г.**			
34	Себестоимость проданных товаров (работ, услуг), не облагаемых НДС	Оборот по Дт 90.02 (не облагаемые НДС)		Номенклатурные группы, по которым без НДС-ная выручка
35	Себестоимость проданных ТМЦ, не облагаемых НДС	Оборот по Дт 91.02 (не облагаемые НДС)		Реализация материалов (без НДС)
36	Передача материалов в рекламных целях стоимостью до 100 руб. за единицу	Оборот по Дт 26		Статья затрат - Рекламная и сувенирная продукция до 100 руб. за единицу
37	Расходы, связанные с реализацией ОС, не облагаемой НДС	Оборот по Дт 91.02		Реализация ОС (без НДС)
38	Расходы, связанные с приобретением и продажей ценных бумаг (не облагается НДС)	Оборот по Дт сч. 91.02 (Стоимость выбывших ценных бумаг и расходы, связанные с их реализацией)		2 статьи - 1. Реализация ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ; 2. Реализация ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ
39	Стоимость имущества, переданного в уставный капитал	Оборот по Дт 91.02 (передача в уставный капитал)		Передача имущества в уставный капитал другой организации
40	Стоимость реализованной доли в уставном капитале ДЗК (не облагается НДС)	Оборот по Дт 91.02 (реализация доли в уставном капитале)		Реализация долей в уставных капиталах ДЗК
41	Стоимость уступленного / переуступленного права требования по обязательствам, вытекающим из	Оборот по Дт 91.02 (уступка права требования по обязательствам, вытекающим		2 статьи - 1. Уступка права требования долга по займам и кредитам до наступления срока платежа; 2. Уступка права требования долга по

№ п/п	Показатели	Источник – данные налогового учета (группировка – по ставкам НДС – 0 %, 10 %, 20 %, без НДС)	Сумма, руб.	Статьи доходов / расходов, откуда берется информация
	договора займа в денежной форме и кредитных договоров (не облагается НДС)	из договора займа в денежной форме и кредитных договоров)		займам и кредитам после наступления срока платежа
42	Сумма общехозяйственных расходов, приходящихся на не облагаемые НДС продажи (стр.24 * стр.20)	-	0,00	Косвенные и коммерческие расходы распределяются пропорционально доле выручки от реализации не облагаемых НДС операций в общей выручке
43	Сумма коммерческих расходов, приходящихся на не облагаемые НДС продажи (стр.23 * стр.20)	-	0,00	
44	**Расходы, связанные с не облагаемой НДС реализацией (стр. 34 + стр. 35 + стр. 36 + стр. 37 + стр. 38 + стр. 39 + стр. 40 + стр. 41 + стр. 42 + стр. 43)**		**0,00**	
45	**Доля расходов на необлагаемые НДС продажи в сумме совокупных расходов (стр.44 / стр. 33 * 100)**			Сравнивается с 5 %

Ответственный исполнитель _____ (расшифровка подписи)

19.2. Приложение № 2. Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС)

АО "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ"

Справка об изменении первоначальной стоимости объекта ОС/НМА (после распределения НДС) на __.__.20__ г.

№ п/п	Наименование ОС/НМА	Инв. №	№ , дата Акта принятия к учету ОС/НМА	Первоначальная стоимостьОС/НМА (Без НДС)		Сумма модернизации		Сумма амортизационной премии в НУ	Сумма НДС (20%) вход. по сч/ф	Сумма распределенного НДС	Первоначальная стоимость ОС/НМА после	
				по данным БУ	по данным НУ	по данным БУ	по данным НУ				по данным БУ	по данным НУ
1												

Главный бухгалтер (расшифровка подписи)

19.3. Приложение № 3. Порядок учета расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, в РСБУ и НУ

СОГЛАСОВАНО
_____
Главный бухгалтер Общества
_____
"____"_____"_____"

СОГЛАСОВАНО _____
Генеральный директор Общества
_____
"____"_____"_____"

Порядок учета расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, в РСБУ и НУ

Номер счета	Наименование счета	Категории	Списание в бухгалтерском учете	Списание в НУ	Разница между БУ и НУ	Источник РСБУ	Источник НУ
XXXXXXXXXX							
XXXXXXXXXX							

Ответственный исполнитель _____ (расшифровка подписи)

19.4. Приложение № 4. Регистр налогового учета по налогу на доходы физических лиц за 20__ г. №

Регистр налогового учета по налогу на доходы физических лиц за 20__ год № _____

1. СВЕДЕНИЯ О НАЛОГОВОМ АГЕНТЕ (ИСТОЧНИКЕ ДОХОДОВ)

1.1. ИНН\КПП (для организации или ИНН для налогового агента - индивидуального предпринимателя) _____

1.2. Код налогового органа, где налоговый агент состоит на учете _____

1.3. Наименование (фамилия, имя, отчество) налогового агента

2. СВЕДЕНИЯ О НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКЕ (ПОЛУЧАТЕЛЕ ДОХОДОВ)

2.1. ИНН _____

2.2. Фамилия, Имя, Отчество _____

2.3. Документ, удостоверяющий личность Паспорт гражданина РФ _____ Код: _____

2.4. Серия, номер документа _____

2.5. Дата рождения (число, месяц, год) _____

2.6. Гражданство (код страны) _____

2.7. Адрес места жительства в Российской Федерации: Почтовый индекс _____ Код региона _____

Район _____ Город _____

Населенный пункт _____ Улица _____ Дом _____ Корпус _____ Квартира _____

2.8. Адрес в стране проживания: Код страны _____ Адрес _____

2.9. Статус налогоплательщика

Месяц	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Статус	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

3. ПРАВО НА НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ СТАТЬЕЙ 218, ПОДПУНКТАМИ 4 И 5 ПУНКТА 1 СТАТЬИ 219, ПОДПУНКТОМ 2 ПУНКТА 1 СТАТЬИ 220 НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Сумма дохода, облагаемого по ставке 13% с предыдущего места работы _____

Налоговые вычеты не заявлялись

4. РАСЧЕТ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ И НАЛОГА НА ДОХОДЫ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ПО КОДУ ОКТМО/КПП 45371000 /773401001

Расчет налога на доходы физического лица по ставке 13% (кроме дивидендов)

Доходы и вычеты, предусмотренные статьями 214.1, 217 и 221 Налогового кодекса Российской Федерации

Дата начисления	Месяц, за который начислена оплата труда	Дата выплаты (передачи дохода в натуральной форме)	Дата получения дохода	Код дохода	Сумма дохода	Код вычета	Сумма вычета	Облагаемая сумма дохода	Налоговая база	Налог к начислению
Месяц налогового периода: Январь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Март										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Апрель										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Май										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Июнь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Июль										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										

Дата начисления	Месяц, за который начислена оплата труда	Дата выплаты (передачи дохода в натуральной форме)	Дата получения дохода	Код дохода	Сумма дохода	Код вычета	Сумма вычета	Облагаемая сумма дохода	Налоговая база	Налог к начислению
Месяц налогового периода: Август										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Сентябрь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Октябрь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Ноябрь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										
Месяц налогового периода: Декабрь										
Итого за месяц:										
Итого с начала налогового периода:										

Исчислено налога

Дата получения дохода	Дата исчисления	Ставка	Сумма
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	
		13%	

Удержано налога

Дата получения дохода	Дата удержания	Ставка	Сумма	Срок перечисления
		13%		
Дата получения дохода	Дата удержания	Ставка	Сумма	Срок перечисления
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		
		13%		

Перечислено налога

Месяц налогового периода	Дата	Ставка	Сумма	Реквизиты платежного поручения
Январь		13%		
Февраль		13%		
Февраль		13%		
Март		13%		
Апрель		13%		
Май		13%		
Июнь		13%		
Июль		13%		
Август		13%		
Сентябрь		13%		
Октябрь		13%		
Ноябрь		13%		
Декабрь		13%		
Декабрь		13%		

5. СУММЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ НАЛОГОВЫХ ВЫЧЕТОВ ПО ИТОГАМ НАЛОГОВОГО ПЕРИОДА

ОКТМО / КПП	Код вычета	Сумма вычета

6. ОБЩИЕ СУММЫ ДОХОДА И НАЛОГА ПО ИТОГАМ НАЛОГОВОГО ПЕРИОДА

ОКТМО / КПП	Ставка налога	Общая сумма дохода	Налоговая база	Сумма налога исчисленная	Сумма авансовых платежей зачтенная	Сумма налога удержанная	Сумма налога перечисленная	Сумма налога, излишне удержанная налоговым агентом	Сумма налога, не удержанная налоговым агентом

7. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДСТАВЛЕНИИ СПРАВОК

Назначение справки	№ справки	Дата
Налоговому органу о доходах		
Налогоплательщику о доходах		
Налоговому органу о сумме задолженности, переданной на взыскание		

(дата) (должность) (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

991

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Годовая консолидированная финансовая отчетность эмитента, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за 2017, 2018 и 2019 годы

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

Консолидированная финансовая отчетность и аудиторское заключение независимого аудитора за 2019, 2018 и 2017 годы

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019, 2018 И 2017 ГОДОВ	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-5
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019, 2018 И 2017 ГОДОВ:	
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11-66

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

БИЗНЕС НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей консолидированное финансовое положение АО «Бизнес-Недвижимость» и его дочерних компаний (далее совместно – «Группа») по состоянию на 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года и 1 января 2017 года, а также консолидированные результаты деятельности Группы, консолидированное движение денежных средств и консолидированные изменения в собственном капитале за 2019, 2018 и 2017 годы, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета стран регистрации компаний Группы;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за 2019, 2018 и 2017 годы, была утверждена руководством Группы 31 марта 2020 года.

Яковчик Ю.В.
Генеральный директор

Воронина Е.С.
Член Правления – Заместитель Генерального директора по финансам

Москва, Российская Федерация
31 марта 2020 года

АО «Делойт и Туш СНГ»
ул. Лесная, д. 5
Москва, 125047,
Россия

Тел.: +7 (495) 787 06 00
Факс: +7 (495) 787 06 01
deloitte.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и руководству АО «Бизнес-Недвижимость»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Бизнес-Недвижимость» и его дочерних предприятий («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019, 31 декабря 2018, 31 декабря 2017 и 1 января 2017 годов, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2019, 2018 и 2017 годы, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в раздела *«Основание для выражения мнения с оговоркой»* нашего заключения, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019, 31 декабря 2018, 31 декабря 2017 и 1 января 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2019, 2018 и 2017 годы в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения с оговоркой

Как указано в Примечании 1.1, в 2019 году Группа провела ряд сделок по передаче компаний гостиничного направления основному акционеру, ПАО АФК «Система», и его дочерним предприятиям. При этом, по состоянию на 31 декабря 2018 года и более ранние даты такая передача не была высоковероятной, а значит, не выполнялись критерии представления активов совместно с их обязательствами в качестве выбывающей группы, классифицированной как предназначенная для продажи. По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов Группа отразила активы и обязательства гостиничного направления свернуто в составе строк консолидированного отчета о финансовом положении «Внеоборотные активы гостиничного направления» в сумме 15 240 216 тыс. рублей и 13 857 812 тыс. рублей, соответственно, «Оборотные активы гостиничного направления» в сумме 2 521 611 тыс. рублей и 1 819 873 тыс. рублей, соответственно, «Долгосрочные обязательства гостиничного направления» в сумме 5 487 166 тыс. рублей и 6 194 321 тыс. рублей, соответственно, и «Текущие обязательства гостиничного направления» в сумме 8 762 594 тыс. рублей и 7 904 521 тыс. рублей, соответственно, что является отклонением от МСФО. В результате, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении свернутые строки активов и обязательств гостиничного направления по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов завышены, как указано выше, а основные средства, кредиты и займы и другие активы и обязательства, перечисленные в Примечании 19, занижены на соответствующие суммы, раскрытые в указанном примечании. Группа также отразила денежные потоки от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности гостиничного направления свернутыми суммами в консолидированном отчете о движении денежных средств, что является отклонением от МСФО. Мы не смогли определить влияния данного отклонения на индивидуальные строки консолидированного отчета о движении денежных средств.

Наименование «Делойт» относится к одному либо любому количеству юридических лиц, включая их аффилированные лица, совместно входящих в «Делойт Туш Томацу Лимитед», частную компанию с ответственностью участников в гарантированных ими пределах, зарегистрированную в соответствии с законодательством Великобритании (далее — ДТТЛ). Каждое такое юридическое лицо является самостоятельным и независимым юридическим лицом. ДТТЛ (также именуемая «международная сеть «Делойт») не предоставляет услуги клиентам напрямую. Подробная информация о юридической структуре ДТТЛ и входящих в нее юридических лиц представлена на сайте www.deloitte.com/about.

© АО «Делойт и Туш СНГ». Все права защищены.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами указаны в разделе *«Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности»* нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров* («Кодекс») и этическими требованиями, применимыми к аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации. Нами также выполнены прочие этические обязанности, установленные этими требованиями и Кодексом.

Мы полагаем, что получили достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для выражения мнения с оговоркой.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую отчетность

Руководство отвечает за подготовку и достоверное представление консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство отвечает за оценку способности Группы непрерывно продолжать деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует практическая альтернатива ликвидации или прекращению деятельности Группы.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, отвечают за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность – это высокая степень уверенности, но она не гарантирует, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявит существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, достаточные и надлежащие для выражения нашего мнения.
  Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход действующей системы внутреннего контроля;
- получаем понимание внутренних контролей, значимых для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о наличии существенной неопределенности в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы непрерывно продолжать деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны в нашем аудиторском заключении привлечь внимание к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, в случае ненадлежащего раскрытия, модифицировать мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, полученных до даты аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также обеспечения достоверности представления лежащих в ее основе операций и событий.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Турушев Сергей Викторович
руководитель задания

31 марта 2020 года

Компания: АО «Бизнес-Недвижимость»

Основной государственный регистрационный номер: 1137746850977.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: 77 №015462317, выдано 17.09.2013г. Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46.

Место нахождения: 127254, г. Москва, Огородный проезд, д.12, стр.1.

Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

Свидетельство о государственной регистрации № 018.482, выдано Московской регистрационной палатой 30.10.1992 г.

Основной государственный регистрационный номер: 1027700425444

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: серия 77 № 004840299, выдано 13.11.2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по г. Москва.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 12006020384.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019, 2018, 2017 ГОДОВ И НА 1 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА

(в тысячах российских рублей)

	Приме-чание	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Активы					
Внеоборотные активы					
Инвестиционная недвижимость	5	10 842 200	9 587 212	9 631 741	4 820 839
Основные средства		252 070	5 492	2 421	-
Авансы, выданные за внеоборотные активы	6	1 369 687	736 239	40 243	-
Нематериальные активы		1 806	683	661	602
Долевое участие в совместных предприятиях		20 919	-	1 122	42 944
Долгосрочные инвестиции	7	518 367	552 723	14 733	12 403
Долгосрочная дебиторская задолженность	8	313 615	-	-	-
Отложенные налоговые активы	18	734 487	136 782	101 320	40 061
Внеоборотные активы гостиничного направления	19	-	15 240 216	13 857 812	-
Итого внеоборотные активы		**14 053 151**	**26 259 347**	**23 650 053**	**4 916 849**
Оборотные активы					
Запасы		45 869	45 832	17 822	268 659
Краткосрочные инвестиции	7	188 120	235 394	1 268 657	126 390
Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	8	994 035	469 818	147 898	101 265
Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	9	2 140 048	628 924	1 499 953	289 664
Переплата по налогу на прибыль		71 491	2 284	37 942	-
Предоплата по прочим налогам	10	378 783	171 942	192 635	76 263
Денежные средства и их эквиваленты	11	501 255	1 038 240	1 605 794	940 098
Оборотные активы гостиничного направления	19	-	2 521 611	1 819 873	-
Итого оборотные активы		**4 319 601**	**5 114 045**	**6 590 574**	**1 802 339**
ВСЕГО АКТИВЫ		**18 372 752**	**31 373 392**	**30 240 627**	**6 719 188**
Капитал и обязательства					
Собственный капитал и резервы					
Акционерный капитал	12	759	759	759	231
Нераспределенная прибыль		2 555 988	3 980 617	2 907 010	384 903
Резерв курсовых разниц		-	738 544	160 127	-
Собственный капитал акционеров материнской компании		**2 556 747**	**4 719 920**	**3 067 896**	**385 134**
Неконтролирующие доли участия		56 059	2 158 453	2 010 989	16 722
Итого капитал и резервы		**2 612 806**	**6 878 373**	**5 078 885**	**401 856**
Обязательства					
Долгосрочные обязательства					
Долгосрочные кредиты и займы	14	1 450 000	350 000	-	264 495
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	15	10 245 616	2 754 900	-	3 693 310
Отложенные налоговые обязательства	18	176 970	384 725	401 107	180 007
Долгосрочные обязательства гостиничного направления	19	-	5 487 166	6 194 321	-
Итого долгосрочные обязательства		**11 872 586**	**8 976 791**	**6 595 428**	**4 137 812**
Краткосрочные обязательства					
Краткосрочная задолженность по кредитам и займам	14	97 352	2 994 717	3 644 452	540 070
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	15	-	-	4 051 927	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам		333 382	128 010	198 160	977 343
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	16	755 717	1 607 541	2 379 343	443 486
Договорные обязательства по договорам подряда	20.2	2 266 034	992 839	-	-
Налог на прибыль к уплате		38 359	469 885	109 183	20 655
Прочие налоги к уплате	17	396 516	562 642	278 728	197 966
Текущие обязательства гостиничного направления	19	-	8 762 594	7 904 521	-
Итого краткосрочные обязательства		**3 887 360**	**15 518 228**	**18 566 314**	**2 179 520**
Итого обязательства		**15 759 946**	**24 495 019**	**25 161 742**	**6 317 332**
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**18 372 752**	**31 373 392**	**30 240 627**	**6 719 188**

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2019, 2018 и 2017 ГОДЫ

(в тысячах российских рублей)

	Приме-чание	2019 год	2018 год	2017 год
Продолжающаяся деятельность				
Выручка от аренды и услуг	20	3 772 081	2 935 074	2 525 871
Себестоимость (без учета амортизации)	21	(2 296 910)	(1 649 831)	(1 222 991)
Валовая прибыль		**1 475 171**	**1 285 243**	**1 302 880**
Доход от реализации инвестиционной недвижимости		3 500 027	5 425 135	3 238 843
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости		(336 073)	(995 859)	(735 677)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		**3 163 954**	**4 429 276**	**2 503 166**
Коммерческие расходы	22	(78 487)	(85 087)	(60 660)
Административные расходы	23	(682 848)	(452 050)	(563 258)
Амортизация	5	(500 565)	(366 365)	(284 024)
Обесценение инвестиционной недвижимости	5	(325 965)	(115 648)	-
Прочие операционные доходы и расходы	24	(130 446)	(286 721)	(220 198)
Операционная прибыль		**2 920 814**	**4 408 648**	**2 677 906**
Финансовые доходы	25	342 447	194 500	194 628
Финансовые расходы	26	(1 090 378)	(769 904)	(685 420)
Прибыль от участия в совместной деятельности		52 221	147 878	467 109
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы	27	1 066 868	-	2 054 061
Прочие неоперационные доходы/(расходы), нетто		(8 138)	8 558	58
Прибыль до налогообложения		**3 283 834**	**3 989 680**	**4 708 342**
Расход по налогу на прибыль	28	(665 612)	(905 416)	(580 321)
Прибыль за отчетный период от продолжающейся деятельности		**2 618 222**	**3 084 264**	**4 128 021**
Прекращенная деятельность				
Убыток за год от прекращенной деятельности, включая налог на прибыль	19	(543 833)	(1 877 486)	(1 126 777)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		**2 074 389**	**1 206 778**	**3 001 244**
Прочий совокупный доход за вычетом налога на прибыль				
Курсовые разницы от пересчета иностранного подразделения в валюту отчетности		(145 933)	578 417	160 127
Прочий совокупный доход за вычетом налога на прибыль		**(145 933)**	**578 417**	**160 127**
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		**1 928 456**	**1 785 195**	**3 161 371**
Прибыль, относящаяся к:				
Акционерам Группы		2 108 789	976 863	2 990 381
Неконтролирующим долям участия в продолжающейся деятельности		(12 730)	4 204	(8 176)
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности		(21 670)	225 711	19 039
		2 074 389	**1 206 778**	**3 001 244**
Итого совокупный доход, относящийся к:				
Акционерам Группы		1 962 856	1 555 280	3 150 508
Неконтролирующим долям участия в продолжающейся деятельности		(12 730)	4 204	(8 176)
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности		(21 670)	225 711	19 039
		1 928 456	**1 785 195**	**3 161 371**

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

	Приме-чания	2019	2018	2017
Прибыль на акцию	12.6			
От продолжающейся и прекращенной деятельности				
Базовая и разводненная (в рублях на акцию)		2 778	1 287	7 934
От продолжающейся деятельности				
Базовая и разводненная (в рублях на акцию)		3 466	4 058	10 975

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ

(в тысячах российских рублей)

	Приме-чание	Уставный капитал	Нераспре-деленная прибыль / (убыток)	Резерв пересчета в валюту отчетности	Капитал, принадлежащий акционерам Компании	Неконтроли-рующие доли участия	Итого
Остаток на 1 января 2017 года		**231**	**384 903**	**-**	**385 134**	**16 722**	**401 856**
Прибыль за год		-	2 990 381	-	2 990 381	10 863	**3 001 244**
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога на прибыль		-	-	160 127	160 127	-	**160 127**
Итого совокупный доход за год		-	**2 990 381**	**160 127**	**3 150 508**	**10 863**	**3 161 371**
Дополнительная эмиссия акций	12.2	528	1 868 882	-	1 869 410	1 983 404	**3 852 814**
Распределение акционерам	27.1	-	(2 337 156)	-	(2 337 156)	-	**(2 337 156)**
Остаток на 31 декабря 2017 года		**759**	**2 907 010**	**160 127**	**3 067 896**	**2 010 989**	**5 078 885**
Прибыль за год		-	976 863	-	976 863	229 915	**1 206 778**
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога на прибыль		-	-	578 417	578 417	-	**578 417**
Итого совокупный доход за год		**-**	**976 863**	**578 417**	**1 555 280**	**229 915**	**1 785 195**
Распределение акционерам	12.3	-	(424 927)	-	(424 927)	-	**(424 927)**
Взносы неконтролирующих акционеров	13.1		122 041	-	122 041	8 395	**130 436**
Увеличение доли неконтролирующих акционеров	13.3	-	-	-		824 000	**824 000**
Приобретение неконтролирующих долей	13.2	-	399 630	-	399 630	(914 846)	**(515 216)**
Остаток на 31 декабря 2018 года		**759**	**3 980 617**	**738 544**	**4 719 920**	**2 158 453**	**6 878 373**
Прибыль / (убыток) за год		-	2 108 789	-	2 108 789	(34 400)	**2 074 389**
Прочий совокупный расход за год за вычетом налога на прибыль		-	-	(145 933)	(145 933)	-	**(145 933)**
Итого совокупный доход за год		**-**	**2 108 789**	**(145 933)**	**1 962 856**	**(34 400)**	**1 928 456**
Выплата дивидендов	12.4	-	(291 000)	-	(291 000)	-	**(291 000)**
Выплата дивидендов дочерними компаниями Группы неконтролирующим акционерам		-	-	-	-	(40 082)	**(40 082)**
Приобретение неконтролирующих долей	13.4	-	333 390	-	333 390	(363 543)	**(30 153)**
Взносы неконтролирующих акционеров	13.6	-	-	-	-	46 556	**46 556**
Выбытие компаний гостиничного направления	12.5; 13.5	-	73 128	(592 611)	(519 483)	(1 710 925)	**(2 230 408)**
Распределение акционерам	12.5	-	(3 648 936)	-	(3 648 936)	-	**(3 648 936)**
Остаток на 31 декабря 2019 года		**759**	**2 555 988**	**-**	**2 556 747**	**56 059**	**2 612 806**

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ

(в тысячах российских рублей)

	Примечание	2019 год	2018 год	2017 год
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Прибыль за год от продолжающейся деятельности		2 618 222	3 084 264	4 128 021
Корректировки:				
Расходы по налогу на прибыль, отраженные в прибылях и убытках		665 612	905 416	580 321
Прибыль от участия в совместной деятельности		(52 221)	(147 878)	(467 109)
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы		(1 066 868)	-	(2 054 061)
Финансовые расходы, отраженные в прибылях и убытках		1 090 378	769 904	685 420
Финансовые доходы, отраженные в прибылях и убытках		(342 447)	(194 500)	(194 628)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(3 163 954)	(4 429 276)	(2 503 166)
Амортизация		500 565	366 365	284 024
Обесценение инвестиционной недвижимости		325 965	115 648	-
(Прибыль)/убыток от изменения в резервах		28 647	30 385	101 804
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		**603 899**	**500 328**	**560 626**
Увеличение запасов		(5 382)	(29 415)	(23 273)
(Увеличение)/уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных		(1 575 722)	813 285	(1 080 611)
(Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и авансов полученных		1 412 722	(1 164 171)	496 426
Увеличение договорных обязательств по договорам подряда		1 273 195	992 839	-
(Уменьшение)/увеличение задолженности по налогам и сборам		(361 956)	308 604	44 830
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		**1 346 756**	**1 421 470**	**(2 002)**
Налог на прибыль уплаченный		(1 163 098)	(564 896)	(477 118)
Проценты уплаченные		(1 725 513)	(1 565 878)	(113 333)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности рентного направления		**(1 541 855)**	**(709 304)**	**(592 453)**
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности гостиничного направления		(1 221 598)	524 160	291 286
Итого поток денежных средств от операционной деятельности Группы		**(2 763 453)**	**(185 144)**	**(301 167)**

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

(в тысячах российских рублей)

	Приме-чание	2019 год	2018 год	2017 год
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		2 958 446	5 052 924	3 238 843
Проценты полученные		106 046	75 572	87 549
Выплаты по приобретению и модернизации инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(2 622 331)	(2 131 534)	(515 050)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(868 287)	(548 670)	(947 000)
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов		816 612	926 586	216 000
Приобретение паев ЗПИФ		-	(509 522)	-
Чистый приток денежных средств от размещения на депозиты от 3-х месяцев		153 569	140 131	(213 529)
Выплаты от совместных предприятий		-	138 783	164 343
Денежные средства, полученные в результате приобретения дочерних компаний		30 153	-	1 343 969
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом денежных средств		4 619 596	-	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности рентного направления		**5 193 804**	**3 144 270**	**3 375 125**
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности гостиничного направления		(762 712)	(3 119 148)	(1 745 532)
Итого поток денежных средств от инвестиционной деятельности Группы		**4 431 092**	**25 122**	**1 629 593**
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Получение кредитов и займов	14	1 949 000	351 140	856 015
Погашение кредитов и займов	14	(3 793 865)	(655 513)	(750 217)
Дивиденды, выплаченные неконтролирующим акционерам		(40 082)	-	-
Дивиденды, выплаченные акционерам Группы		(291 000)	-	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности рентного направления		**(2 175 947)**	**(304 373)**	**105 798**
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности гостиничного направления		(907 429)	(138 135)	145 200
Итого поток денежных средств от финансовой деятельности Группы		**(3 083 376)**	**(442 508)**	**250 998**
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		**(1 415 737)**	**(602 530)**	**1 579 424**
Денежные средства и их эквиваленты на начало года всего, в том числе:		**1 916 992**	**2 519 522**	**940 098**
рентного направления	11	1 038 240	1 605 794	940 098
гостиничного направления	19	878 752	913 728	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец года всего, в том числе:		**501 255**	**1 916 992**	**2 519 522**
рентного направления	11	501 255	1 038 240	1 605 794
гостиничного направления	19	-	878 752	913 728

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Бизнес-Недвижимость» (далее – «Компания», совместно со своими дочерними предприятиями – «Группа») представляет собой акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «РФ»), а также в соответствии с законодательствами стран регистрации иностранных подразделений Группы.

Компания зарегистрирована по адресу: 101000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 13, стр. 1.

Основными направлениями деятельности Группы являются предоставление объектов недвижимости в аренду, реализация объектов недвижимости, реализация услуг эксплуатации объектов недвижимости.

Группа владеет широким пулом недвижимости: офисные и торговые помещения, производственно-складская недвижимость, коттеджи, земельные участки. Объекты недвижимости сдаются в аренду, ряд из них выставлен на продажу. Оказываются услуги в части эксплуатации объектов недвижимости.

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов основным акционером Компании являлась ПАО АФК «Система». Владельцем контрольного пакета акций ПАО АФК «Система» является Владимир Петрович Евтушенков.

Основными компаниями Группы, предоставляющими объекты недвижимости в аренду и осуществляющими реализацию объектов недвижимости, являются АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ». Существенные дочерние предприятия Группы приведены в таблице ниже.

Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения (в процентах) 31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
АО «МОСДАЧТРЕСТ»	аренда	100%	100%	100%	-
ООО «Лесные активы»	аренда	100%	100%	-	-
ПАО «Интуравтосервис»	аренда	59,92%	59,92%	59,92%	-
ООО «УК Фондовой недвижимости»	аренда	100%	100%	100%	100%
ООО «ОРИОН»	аренда	51,05%	100%	-	-
ООО «Геоком»	аренда	99%	99%	-	-
ООО «Меркурий»	аренда	99%	99%	-	-
ООО «ПрофАльянс»	аренда	99%	99%	-	-
ООО УК «Система Сервис Менеджмент»	услуги	100%	100%	100%	100%
ООО «Первая Гостиничная Компания»	услуги	100%	-	-	-
ООО «ТелекомКапСтрой»	прочее	100%	100%	-	-
ООО «МДТ-Сервис»	прочее	100%	100%	100%	-
ООО «Солнечный город»	прочее	100%	100%	100%	-
АО «ОРК»	аренда	100%	100%	100%	70%
ООО «Кросвелл»	аренда	-	100%	100%	-
ООО «Таманская 95»	аренда	-	100%	100%	-
ООО «Таманская 2»	аренда	-	100%	100%	-
ООО «Гарант-Строй»	аренда	-	100%	100%	-
ООО «Ярославское Плюс»	прочее	-	-	-	100%
ООО «Кавказский Плюс»	прочее	-	-	-	100%
ООО «Яна Райниса Плюс»	прочее	-	-	-	100%
ООО «Красногвардейский Плюс»	прочее	-	-	-	100%
ООО «Большая Черкизовская Плюс»	прочее	-	-	-	100%
ООО «Ломоносовский Плюс»	Прочее	-	-	-	100%
ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 2»	аренда	100%	100%	100%	-
ООО «Брошевский»	(совместное предприятие	-	-	50%	50%
ООО «Вересаева Плюс»	(совместное предприятие)	-	-	-	50%
ООО «Тандем»	(совместное предприятие)	53%	-	-	-

География объектов недвижимости – г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург.

В период с июня 2017 года до ноября 2019 года в собственности АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ» находились компании, владеющие гостиничными активами (далее – «гостиничное направление»). Данные компании перешли во владение Группы от ее основного акционера для целей объединения гостиничного направления деятельности с арендным направлением и дальнейшего развития гостиничного направления менеджментом Группы. Однако, функции управления гостиничной группой так и не были переданы Группе от основного акционера и в июле 2019 года было принято решение о прекращении участия АО «Бизнес-Недвижимость» в компаниях гостиничного направления, по исполнении которого в октябре 2019 года зарегистрировано прекращение права собственности АО «Бизнес-Недвижимость» на компании гостиничного направления. В октябре 2019 года было принято решение о прекращении участия АО «МОСДАЧТРЕСТ» в ООО «Комплекс «Серебряный бор» - компания гостиничного направления, по исполнении которого в ноябре 2019 года зарегистрировано прекращение права собственности АО «МОСДАЧТРЕСТ» на ООО «Комплекс «Серебряный бор». Активы и обязательства компаний гостиничного направления по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов были отражены в данной консолидированной отчетности в свернуто в составе строк «Внеоборотные активы гостиничного направления», «Оборотные активы гостиничного направления», «Долгосрочные обязательства гостиничного направления» и «Текущие обязательства гостиничного направления», а финансовые результаты его деятельности за 2019, 2018 и 2017 годы как прекращенная деятельность.

Существенные предприятия гостиничной группы приведены в таблице ниже.

Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения (в процентах) 31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
ООО «Система Отель Менеджмент»	Холдинговая компания	0%	100%	100%	0%
ООО «Шуйская Чупа»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «Онего Палас»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «Проект Дубининская»	Холдинговая компания	0%	0%	100%	0%
ООО «Проект Дубининская плюс»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ПАО ВАО интурист	Холдинговая компания	0%	91%	66%	0%
ОАО «УГК «Космос»	Холдинговая компания	0%	91%	0%	0%
ПАО ГК «Космос»	Гостиница	0%	70%	57%	0%
Savoy Westend Hotel sro	Гостиница	0%	91%	66%	0%
Lunisoft sro	Холдинговая компания	0%	91%	66%	0%
Sarlen, s.r.o.	Холдинговая компания	0%	91%	66%	0%
Principe Hotel Management srl	Гостиница	0%	91%	66%	0%
Azzurro Italia srl	Холдинговая компания	0%	91%	66%	0%
Intourist Otel Isletmeciligi Emlak Turism	Гостиница	0%	91%	66%	0%
In Africa tour operator (PTY)	Гостиница	0%	82%	60%	0%
ООО «Алтай Резорт»	Гостиница	0%	97%	95%	0%
ООО «Комплекс Серебряный бор»	Гостиница	0%	94%	94%	0%
ООО «РГС Астрахань»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Волгоград»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Воронеж»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «Ижевск-Отель»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Казань»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Новосибирск»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Пермь»	Пивоварня	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Сочи»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Ярославль»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «Региональные отели»	Холдинговая компания	0%	100%	100%	0%
АО «Фортуна»	Гостиница	0%	100%	100%	0%

Основные гостиницы расположены в городе Москве, Петрозаводске, Ижевске, Воронеже, Сочи, Новосибирске, Ярославле, Волгограде, Казани, Астрахани, Перми, Карловы Вары (Чехия), Окаханья (Намибия), Форте дей Марми (Италия), а также в Московской области и республике Алтай.

1.2. Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

Начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций.

Указанные выше события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала, привели к росту инфляции, экономической рецессии и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы на данный момент сложно определить.

Помимо этого, в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. Поскольку ситуация быстро развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования. Кроме того, Группа может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и основные финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

1.3. Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2019, 2018 и 2017 годы была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»), которые были применены Группой впервые. Датой перехода на МСФО является 1 января 2017 года. Ранее Группа не готовила консолидированную финансовую отчетность согласно МСФО.

Российские компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от стандартов МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО.

В МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» («МСФО 1») определены процедуры, которым Группа должна следовать при первом применении МСФО для подготовки консолидированной финансовой отчетности. Группа должна разработать учетную политику с учетом МСФО, действующих на отчетную дату составления ее первой годовой консолидированной финансовой отчетности по МСФО (31 декабря 2019 года), и применять ее ретроспективно для определения вступительного отчета о финансовом положении по МСФО на дату ее перехода (1 января 2017 года). При подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 1 Группа применила обязательные исключения из этого общего правила и не применила каких-либо исключений, применяемых по усмотрению.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 1 активы и обязательства Группы были признаны по исторической стоимости на дату перехода.

Поскольку до перехода на МСФО Группа не готовила сводную финансовую отчетность, раскрытие влияния применения МСФО на показатели капитала и чистой прибыли Группы, которое требуется в соответствии с МСФО 1, не приводится.

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Основы подготовки

Данная финансовая отчетность подготовлена, исходя из допущения, что Группа будет продолжать хозяйственную деятельность в обозримом будущем, что предполагает возмещение стоимости активов и погашение обязательств в установленном порядке.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей, если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением долгосрочных инвестиций в закрытые паевые инвестиционные фонды, над которыми Группа не имеет контроля, которые учитываются по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Также, выполняя требование МСФО (IAS) 40, в консолидированной финансовой отчетности Группа приводит раскрытие справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату, как поясняется ниже.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом.

Кроме того, для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Функциональная валюта

Статьи финансовой отчетности каждого из предприятий Группы измеряются в валюте основной экономической среды, в которой предприятие функционирует («функциональная валюта»). Функциональная валюта российских компаний Группы – российский рубль («руб.»), функциональная валюта иностранных дочерних организаций – валюта стран, в которых они осуществляют свою деятельность. Валюта представления данной консолидированной финансовой отчетности – российский рубль. Все значения округлены до целых тысяч рублей, если не указано иное.

Взаимозачет

Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

2.2. Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Группа не применяла следующие новые и пересмотренные МСФО стандарты, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 3	Объединение бизнеса	1 января 2020 года
Поправки в МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 8	Определение существенности	1 января 2020 года
Поправки ссылок на Концептуальные основы МСФО	Обновления ссылок на или с Концептуальных основ МСФО на МСФО стандарты	1 января 2020 года
МСФО 17	Договоры страхования	1 января 2021 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7	Реформа базовой процентной ставки	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 (в рамках проекта по формированию Ежегодных улучшений МСФО циклов 2010—2012 гг.)	Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных	1 января 2022 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки)	Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия	Не определена

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

2.3. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/ несет риски по переменным результатам деятельности предприятия-объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

Неконтролирующие доли

Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочерней организации, не относимые прямо или косвенно на Компанию.

Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе собственного капитала, отдельно от акционерного капитала материнской организации.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях

Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в собственном капитале. Балансовая стоимость неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируется балансовая стоимость неконтрольной доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты Группой контроля над дочерней организацией прибыль или убыток рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвил) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Рассчитанная прибыль или убыток отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках, за исключением случаев, когда утрата контроля происходит в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой – в этом случае прибыль или убыток от утраты Группой контроля на дочерней организацией отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках Группы в сумме прибыли или убытка, как если бы эта сделка была заключена на рыночных условиях, с отражением разницы напрямую через капитал.

Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки, или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Справедливая стоимость оставшихся инвестиций в бывшую дочернюю организацию на дату утраты контроля принимается в качестве справедливой стоимости при первоначальном признании, или (в применимых случаях) в качестве первоначальной стоимости инвестиций в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

Сделки по объединению бизнесов, за исключением сделок под общим контролем

Сделки по объединению бизнесов, за исключением сделок под общим контролем, учитываются по методу приобретения. Возмещение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевых ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над бизнесом. Все связанные с этим расходы, как правило, отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства признаются по справедливой стоимости на дату приобретения, за следующими исключениями:

- отложенные налоговые обязательства и активы, а также активы (обязательства) по выплате вознаграждений работникам признаются и оцениваются в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» и МСФО (IAS) 19, соответственно;
- обязательства или долевые ценные бумаги, связанные с соглашениями приобретаемого бизнеса по выплатам, основанным на акциях (ВОА), или с соглашениями Группы по ВОА, заключенными взамен соглашений приобретаемого бизнеса по таким выплатам, оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 2 на дату приобретения; и
- активы (или группы выбывающих активов), классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность», оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 5.

Гудвил рассчитывается как превышение стоимости приобретения, стоимости неконтролирующих долей в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия над величиной его чистых идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. Если после повторной оценки чистая стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов на дату приобретения превышает сумму переданного возмещения, стоимости неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее имевшейся у покупателя доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия, такое превышение относится в прибыль или убыток как доход от приобретения доли по цене ниже справедливой стоимости.

Неконтролирующие доли, представляющие собой доли владения, и дающие право на пропорциональную долю чистых активов предприятия при ликвидации, могут первоначально оцениваться по справедливой стоимости или по пропорции неконтролирующей доли в признанной стоимости идентифицируемых чистых активов приобретенного бизнеса. Способ оценки выбирается для каждой сделки отдельно. Прочие виды неконтролирующих долей оцениваются по справедливой стоимости или в применимых случаях в соответствии с другими МСФО.

Условное возмещение, переданное Группой в рамках сделки объединения бизнеса, оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения и включается в общее возмещение, переданное по сделке объединения бизнеса. Изменения справедливой стоимости условного возмещения, отвечающие критериям корректировок периода оценки, отражаются ретроспективно, с одновременной корректировкой гудвила. Корректировки периода оценки – это корректировки, возникающие при появлении дополнительной информации в периоде оценки (который не может превышать одного года с даты приобретения) о фактах и обстоятельствах, существовавших на дату приобретения.

Последующий учет изменений справедливой стоимости условного возмещения, не отвечающих критериям корректировок периода оценки, зависит от классификации условного возмещения. Условное возмещение, классифицированное как капитал, не переоценивается на последующие отчетные даты, а его последующая выплата учитывается в капитале. Условное возмещение, классифицированное как актив или обязательство, переоценивается на последующие отчетные даты по справедливой стоимости с отражением разницы в прибыли или убытке.

При поэтапном объединении бизнеса ранее принадлежавшие Группе долевые ценные бумаги приобретенной дочерней организации переоцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения контроля, а возникающая разница отражается в прибылях или убытках. Суммы переоценки доли в приобретенной дочерней организации до даты получения контроля, учитываемые в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в отчет о прибылях и убытках, если такой подход должен был бы применяться при выбытии этой доли.

Если первоначальный учет сделки объединения бизнесов не завершен на конец периода, в котором происходит объединение бизнесов, в отчетности представляются оценочные величины по статьям, оценка которых не завершена. Эти оценочные величины корректируются (также могут признаваться дополнительные активы или обязательства) в течение периода оценки по мере выяснения фактов и обстоятельств, существовавших на дату приобретения, которые оказали бы влияние на суммы, признанные в отчетности на эту дату, если бы они были известны в то время.

Приобретение компании в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой.

Приобретение компании в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящейся под общим контролем с Группой, учитывается перспективно, начиная со дня, когда Компания получает контроль над дочерней организацией. Активы и обязательства, приобретаемые Группой а рамках данных сделок, учитываются по стоимости, по которой они учитывались в финансовой отчетности материнской компании («историческая стоимость»). Разницы между ценой приобретения компании и исторической стоимостью ее активов и обязательств признаются напрямую через капитал Группы.

2.4. Признание выручки

Выручка от сдачи имущества в аренду

Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора

операционной аренды и его оформлением, включается в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.
Сумма условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

Выручка от реализации объектов инвестиционной недвижимости

Выручка от реализации объектов инвестиционной недвижимости по договорам купли-продажи отражается в момент перехода контроля над объектом инвестиционной недвижимости к покупателю.

Выручка по договорам подряда на перекладку телефонных сетей

Если финансовый результат договора на перекладку телефонных сетей может быть надежно рассчитан, выручка и расходы признаются пропорционально степени завершенности работ по договору на отчетную дату. Степень завершенности определяется как доля затрат на выполнение работ до отчетной даты в общей расчетной сумме затрат по договору, за исключением случаев, когда эта доля не отражает степень завершенности работ. Отклонения по объемам выполненных работ, претензиям и поощрительным выплатам учитываются в той степени, в которой они могут быть надежно оценены и их получение считается высоковероятным.

Если финансовый результат по договору на перекладку телефонных сетей не может быть надежно рассчитан, выручка отражается только в сумме ожидаемого возмещения произведенных затрат по договору. Затраты по договору списываются на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Если вероятность превышения затрат по договору над общей выручкой по нему высока, ожидаемый убыток отражается сразу же и полностью в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе Группы за отчетный период.

Если сумма затрат по договору, понесенных на отчетную дату, и признанной прибыли (признанных убытков), превышает сумму выставленных промежуточных счетов, разница отражается как договорные активы по подрядным работам. В обратном случае разница отражается как договорные обязательства по подрядным работам. Суммы, полученные до выполнения работ, показываются в отчете о финансовом положении как договорные обязательства по подрядным работам. Суммы, выставленные за выполненные работы, но еще не оплаченные заказчиком, включаются в консолидированном отчете о финансовом положении в договорные активы по договору.

Выручка от реализации услуг и прочая выручка

Выручка от реализации услуг и прочая выручка отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе при условии, что вероятность получения экономических выгод по данной операции высока и размер выручки может быть надежно определен.

2.5. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения, за исключением следующего:

- курсовые разницы по займам в иностранной валюте, относящиеся к объектам незавершенного строительства, включаются в стоимость таких активов, если они рассматриваются как корректировка процентных расходов по займам в иностранной валюте.

2.6. Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитается из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

Вознаграждение работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам

Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в части прочего долгосрочного вознаграждения сотрудникам, признаются по приведенной стоимости ожидаемых будущих платежей за услуги, оказанные сотрудниками по состоянию на отчетную дату.

Государственный пенсионный план

Компании в составе Группы производят за своих работников отчисления в Пенсионный фонд Российской Федерации, а также в фонды медицинского и социального страхования. Любые соответствующие расходы отражаются в составе прибыли или убытка по мере их понесения.

2.7. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль

Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Прибыль до налогообложения отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвила.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним предприятиям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним предприятиям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год

Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

2.8. Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведение активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивает балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость заменённой части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива. Амортизация начисляется линейным методом.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств следующие:

Здания и сооружения	От 20 до 70 лет
Оборудование	От 5 до 10 лет
Прочие основные средства	От 2 до 5 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируется по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

Объект основных средств списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов основных средств определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

2.9. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы, приращения капитала или в том или другом случае (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства).

К объектам инвестиционной недвижимости Группа относит:

- земли, предназначенная для перепродажи в долгосрочной перспективе по более высокой цене (в результате прироста стоимости) или для будущего неопределенного использования;
- земли, которые сдаются в аренду как самостоятельный объект, либо на которой расположено здание или сооружение, сдающееся в аренду;
- здание, сооружение, сдающиеся в аренду в рамках одного или нескольких договоров операционной аренды (включая здания и сооружения, которые в настоящий момент пустуют или находятся на ремонте, но планируются под сдачу в аренду в будущем);
- объекты инфраструктуры зданий и сооружений, которые сдаются в аренду:
  - системы электроснабжения, водоснабжения и канализации, освещения, вентиляции, кондиционирования, теплоснабжения, безопасности, пожаротушения и прочие инженерные системы для эксплуатации зданий и сооружений, включая оборудование этих систем;
  - лифты, ворота, заборы, прочие ограждения;
  - деревья, кустарники, газоны и прочие зеленые насаждения;
  - тротуары, дороги, тропинки;
- прочие объекты, расположенные в зданиях и сооружениях, которые сдаются в аренду;
- любые объекты, которые строятся или удерживаются компанией для будущего использования с целью получения доходов от сдачи в аренду или/и повышения стоимости капитала.

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции с целью последующего использования в качестве инвестиционной собственности, учитывается в составе инвестиционной собственности. При этом амортизация на такое имущество начинает начисляться с момента окончания строительства или реконструкции и ввода его в эксплуатацию.

Признание и оценка

Объекты инвестиционной недвижимости, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведение активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Когда объект инвестиционной недвижимости состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) инвестиционной недвижимости.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта инвестиционной недвижимости, увеличивает балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость заменённой части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов инвестиционной недвижимости признается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива. Амортизация начисляется линейным методом.

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной недвижимости следующие:

Здания и сооружения	Свыше 30 лет
Оборудование	От 5 до 20 лет
Прочие объекты	От 5 до 35 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость объектов инвестиционной недвижимости анализируется по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

Объект инвестиционной недвижимости списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов инвестиционной недвижимости определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

При изменении характера использования объектов инвестиционной недвижимости может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент завершения использования объекта Группой в собственных административных целях. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

2.10. Обесценение материальных активов, за исключением гудвила

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения любых таких индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковой имеется). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив. Стоимость корпоративных активов Группы также распределяется на отдельные ЕГДС или наименьшие группы ЕГДС, для которых может быть найден разумный и последовательный метод распределения.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию и ценности использования. При оценке ценности использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

Если возмещаемая стоимость актива (или ЕГДС) оказывается ниже его балансовой стоимости, балансовая стоимость этого актива (ЕГДС) уменьшается до возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения сразу отражаются в прибылях или убытках.

В случаях, когда убыток от обесценения впоследствии восстанавливается, балансовая стоимость актива (ЕГДС) увеличивается до суммы, полученной в результате новой оценки его возмещаемой стоимости, таким образом, чтобы новая балансовая стоимость не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена, если бы по этому активу (ЕГДС) не был отражен убыток от обесценения в предыдущие годы. Восстановление убытка от обесценения сразу же отражается в прибылях или убытках.

2.11. Финансовые активы

Классификация и оценка финансовых активов

Группа классифицирует свои финансовые активы по двум следующим категориям оценки:

- Оцениваемые по справедливой стоимости (отражаются через прочий совокупный доход либо через прибыли и убытки);
- Оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели Группы, нацеленной на управление финансовыми активами, и от предусмотренных договором денежных потоков.

Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости, если выполняются следующие условия:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является получение предусмотренных договором денежных потоков; и
- денежные потоки, предусмотренные договором, предусматривают исключительно потоки в счет погашения основной суммы долга и процентов.

Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются следующие условия:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является как получение предусмотренных договором денежных потоков, так и продажа актива; и
- денежные потоки, предусмотренные договором, предусматривают исключительно потоки в счет погашения основной суммы долга и процентов.

Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки, если они не были классифицированы ни как оцениваемые по амортизированной стоимости, ни как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Кроме того, при первоначальном признании по усмотрению Группы актив может быть классифицирован как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыли или убытки, если такая классификация исключит или значительно снизит несоответствия в учете.

Оценка того, являются ли денежные потоки исключительно выплатой основного долга и процентов, выполняется при первоначальном признании актива и впоследствии не изменяется.

Для активов, оцениваемых по справедливой стоимости, прибыли и убытки будут отражаться либо в составе отчета о прибылях и убытках, либо в составе прочего совокупного дохода.

Для инвестиций в долевые инструменты, не предназначенных для торговли, это будет зависеть от того, сделала ли Группа безотзывный выбор на момент первоначального признания по учету инвестиций в долевые инструменты по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Группа первоначально признает финансовые активы в отчете о финансовом положении тогда, когда становится стороной по договору в соответствии с условиями сделки. Финансовые активы прекращают признаваться, когда права на получение денежных потоков от финансовых активов истекли или были переданы, и Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением активом.

Финансовые активы первоначально оцениваются Группой по справедливой стоимости, а также, в случае финансовых активов, отражаемых не по справедливой стоимости через прибыли и убытки, с учетом транзакционных издержек, напрямую связанных с приобретением финансовых активов.

Транзакционные издержки финансовых активов, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыль или убыток. Финансовые активы со встроенными производными инструментами оцениваются целиком при определении того, являются ли их денежные потоки исключительно выплатой основной суммы и процентов.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Большая часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам и оценивается по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансового дохода, используя метод эффективной процентной ставки. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признается непосредственно в составе прибыли или убытка и отражается в прочих прибылях/ убытках вместе с прибылями и убытками от курсовых разниц. Убытки от обесценения представлены в отдельной строке в отчете о прибылях и убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизируемой стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью, займами выданными), попадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9. Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости. Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой и прочей дебиторской задолженности, а также займов выданных Группа применяет упрощенный подход, разрешенный МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности и займов выданных. Будущие кредитные убытки по существенным контрагентам, в т.ч. банкам, определяются с учетом кредитного рейтинга конкретного контрагента и соответствующей ему вероятности дефолта. Требования МСФО (IFRS) 9, касающиеся обесценения, не применяются к долевым инструментам вне зависимости от категории, в которую они определены, и к инструментам, определенным в категорию оцениваемых по справедливой стоимости с отнесением ее изменения в состав прибыли или убытка за период.

Для активов, учитываемых по амортизируемой стоимости, величина обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью прогнозируемых будущих денежных потоков, дисконтированной с использованием первоначально рассчитанной эффективной ставки процента.

Метод эффективной процентной ставки.

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового обязательства и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Прекращение признания финансовых активов.

Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

2.12. Финансовые обязательства

Финансовые обязательства.

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток (ССЧПУ), либо как прочие финансовые обязательства.

Классификация и оценка финансовых обязательств

Что касается оценки финансовых обязательств, классифицированных как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, МСФО (IFRS) 9 вводит требования о том, чтобы изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, связанные с изменением собственных кредитных рисков, признавались в прочем совокупном доходе, если такое признание не приводит к созданию или увеличению учетного дисбаланса между прибылями и убытками. Изменения справедливой стоимости, связанные с изменением собственных кредитных рисков финансовых обязательств, впоследствии не реклассифицируются в состав прибылей и убытков.

Прочие финансовые обязательства.

Прочие финансовые обязательства, включая займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем, прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Прекращение признания финансовых обязательств.

Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

2.13. Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры

Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Условные обязательства и активы

Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 2, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Ниже перечислены существенные допущения, где существует неопределенность в оценках, а также которые руководство Группы использовало при применении учетной политики Группы и которые наиболее существенно влияют на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

3.1. Переоценка инвестиционной недвижимости (Примечание 5)

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату Группа привлекает независимого оценщика. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости используется Группой для:

- отражения справедливого вознаграждения при продаже объектов инвестиционной недвижимости в результате сделок с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой, как если бы данные сделки осуществлялись на рыночных условиях;
- оценки справедливой стоимости инвестиции в закрытый паевой инвестиционный фонд, активы которого состоят из объектов инвестиционной недвижимости, сдаваемых в аренду;
- раскрытия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в консолидированной финансовой отчетности на каждую отчетную дату.

3.2. Возможность возмещения отложенных налоговых активов

Руководство Группы оценивает вероятность возмещения отложенных налоговых активов на основе прогнозов доходов и расходов по соответствующим проектам. По состоянию на 31 декабря 2019 не было выявлено признаков обесценения отложенных налоговых активов.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Группа выделяет два основных сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности, остальные второстепенные виды деятельности Группы объединены в сегмент «прочие»:

- Рентный сегмент: сдача в аренду офисов класса «С», дач и коттеджей на территории Москвы и Московской области;
- Продажа объектов недвижимости;
- Прочие виды деятельности.

Основным для деятельности Группы является рентный сегмент. На периодической основе руководство Группы оценивает наиболее эффективную стратегию работы в отношении каждого объекта инвестиционной недвижимости, которая заключается либо в том, чтобы продолжать сдавать данный объект в аренду, либо выставить его на продажу.

При принятии решения о продаже ранее сдаваемого в аренду объекта он переводится в состав сегмента по продаже объектов недвижимости. Однако, поскольку показатели, касающиеся активов и обязательств отдельных сегментов, не анализируются руководством, ответственным за принятие решений по операционной деятельности, то они также не приводятся в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Оценка результатов осуществляется на основе группы операционных и финансовых показателей, которые отражаются во внутренних отчётах и отслеживаются руководством Компании. В качестве одного из основных финансовых показателей используется валовая прибыль сегмента. Руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других компаний этой же отрасли.

При этом показатель выручки сегмента по продаже инвестиционной недвижимости отличается от показателя выручки Группы по МСФО, т.к. он включает также доход от реализации инвестиционной недвижимости. В прочих аспектах, принципы учетной политики отчетных сегментов не отличаются от принципов учетной политики Группы, приведенных в Примечании 2.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

Выручка и прибыль по сегментам

	2019 год	2018 год	2017 год
Рентный сегмент: Выручка от сдачи в аренду	3 369 438	2 500 673	2 456 939
Продажа объектов недвижимости: Доход от реализации объектов недвижимости	3 500 027	5 425 135	3 238 843
Прочие виды деятельности: Выручка от прочих услуг	402 643	434 401	68 932
Итого по сегментам	**7 272 108**	**8 360 209**	**5 764 714**
Рентный сегмент: Валовая прибыль	1 613 178	1 363 104	1 319 071
Продажа объектов недвижимости: Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	3 163 954	4,429,276	2 503 166
Прочие виды деятельности: Валовая прибыль	(138 007)	(77 861)	(16 191)
Итого по сегментам	**4 639 125**	**5 714 519**	**3 806 046**
Нераспределяемые суммы			
Коммерческие расходы	(78 487)	(85 087)	(60 660)
Административные расходы	(682 848)	(452 050)	(563 258)
Амортизация	(500 565)	(366 365)	(284 024)
Обесценение инвестиционной недвижимости	(325 965)	(115 648)	-
Прочие операционные доходы и расходы	(130 446)	(286 721)	(220 198)
Результаты от операционной деятельности	**2 920 814**	**4 408 648**	**2 677 906**
Финансовые доходы	342 447	194 500	194 628
Финансовые расходы	(1 090 378)	(769 904)	(685 420)
Прибыль от участия в совместной деятельности	52 221	147 878	467 109
Прибыль / (убыток) от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы	1 066 868	-	2 054 061
Прочие неоперационные доходы и расходы	(8 138)	8 558	58
Прибыль до налогообложения	**3 283 834**	**3 989 680**	**4 708 342**

Представленная выше выручка сегментов получена как от внешних арендаторов и покупателей недвижимости и услуг, так и от связанных сторон. Для целей предоставления финансовой отчётности, продажи между сегментами были исключены.

Прибыль сегмента определена как доходы сегмента без распределения административных расходов и заработной платы директоров, финансовых доходов, прочих прибылей и убытков, а также финансовых расходов. Этот показатель представляется руководству, ответственному за принятие решений по операционной деятельности, для распределения ресурсов и оценки результатов по сегментам.

5. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиционная недвижимость состоит из зданий офисной недвижимости, коттеджей, дач и земельных участков. В состав инвестиционной недвижимости также включаются все инженерно-технические системы и мебель, необходимые для использования зданий в состоянии пригодном для сдачи в аренду. Инвестиционная недвижимость используется Группой для сдачи в аренду или удерживается в целях получения выгоды от прироста рыночной стоимости. В случае продажи зданий офисной недвижимости договоры аренды с текущими арендаторами не расторгаются, и Группа получает доход от аренды вплоть до перехода права собственности на нового владельца.

Инвестиционная недвижимость Группы представлена ниже. Объекты инвестиционной недвижимости, определенные как «вне рентного пула», удерживаются с целью приращения капитала Группы, а именно продажи в долгосрочной перспективе, и находящиеся в стадии строительства.

	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года		1 января 2017 года	
	кол-во	площадь, тыс.кв.м.	кол-во	площад, тыс.кв.м.	кол-во	площадь, тыс.кв.м.	кол-во	площадь, тыс.кв.м.
Здания офисной коммерческой недвижимости, всего	**105**	**471**	**70**	**297**	**80**	**359**	**88**	**393**
- из них вне рентного пула	12	9	7	7	4	13	5	20
Коттеджи и дачные строения в г. Москве и Московской области, всего	**182**	**48**	**206**	**54**	**229**	**52**	**-**	**-**
- из них вне рентного пула	49	6	68	9	91	8	-	-
Земельные участки, всего	**146**	**1 039**	**208**	**1 142**	**263**	**1 158**	**1**	**19**
- из них земельные участки по офисной недвижимости	4	114	5	133	3	61	1	19
- из них земельные участки по загородной недвижимости	142	925	203	1 009	260	1 097	-	-

Ниже представлена информация об изменении баланса инвестиционной недвижимости за 2019, 2018 и 2017 годы.

	Офисная коммерческая недвижимость					Коттеджи, дачи и земля в г. Москве и Московской области					
	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого офисная недвижимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого коттеджи и земля	ИТОГО
Балансовая стоимость на 1 января 2017 года	**143 215**	**3 804 450**	**363 234**	**509 940**	**4 820 839**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 820 839**
Поступления	-	-	6 060	391 691	**397 751**	12 816	32 438	5 298	64 181	**114 733**	**512 484**
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	1 027	307 685	(308 712)	**-**	-	21 078	-	(21 078)	**-**	**-**
Выбытие (продажа)	-	(209 909)	(17 019)	(501 467)	**(728 395)**	(19 332)	(2 704)	(524)	(24 486)	**(47 046)**	**(775 441)**
Поступление при приобретении дочерних компаний (Примечание 12.2)	8 931	255 214	2 489	183	**266 817**	3 053 252	2 166 722	91 049	56 709	**5 367 732**	**5 634 549**
Выбытие при выбытии дочерних компаний (Примечание 27.1)	-	(202 887)	(73 779)	-	**(276 666)**	-	-	-	-	**-**	**(276 666)**
Начисление амортизации	-	(127 035)	(53 006)	-	**(180 041)**	-	(88 917)	(15 066)	-	**(103 983)**	**(284 024)**
Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года	**152 146**	**3 520 860**	**535 664**	**91 635**	**4 300 305**	**3 046 736**	**2 128 617**	**80 757**	**75 326**	**5 331 436**	**9 631 741**
Поступления	-	84 145	71 913	596 373	**752 431**	312 534	-	6 304	363 252	**682 090**	**1 434 521**
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	57 672	44 650	44 188	(146 510)	**-**	4 972	161 367	27 611	(193 950)	**-**	**-**
Выбытие (продажа)	-	(301 326)	(286 308)	-	**(587 634)**	(347 032)	(99 047)	(5 001)	-	**(451 080)**	**(1 038 714)**
Поступление при приобретении дочерних компаний	-	8 439	654	-	**9 093**	140	29 162	-	-	**29 302**	**38 395**
Начисление амортизации	-	(139 733)	(61 849)	-	**(201 582)**	-	(135 117)	(26 384)	-	**(161 501)**	**(363 083)**
Обесценение	-	(82 867)	(7 931)	-	**(90 798)**	-	(24 850)	-	-	**(24 850)**	**(115 648)**
Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года	**209 818**	**3 134 168**	**296 331**	**541 498**	**4 181 815**	**3 017 350**	**2 060 132**	**83 287**	**244 628**	**5 405 397**	**9 587 212**
Поступления	-	1 129 215	26 300	205 522	**1 361 037**	94 406	127 538	-	254 335	**476 279**	**1 837 316**
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	323 931	177 739	(501 670)	**-**	-	237 468	52 027	(289 495)	**-**	**-**
Выбытие (продажа)	-	(241 762)	(28 678)	-	**(270 440)**	(22 530)	(37 007)	3	-	**(59 534)**	**(329 974)**
Поступление при приобретении дочерних компаний	-	1 119 522	348 043	-	**1 467 565**	-	-	-	-	**-**	**1 467 565**
Выбытие при выбытии дочерних компаний (Примечание 27.2)	(143 215)	(677 437)	(74 497)	-	**(895 149)**	-	-	-	-	**-**	**(895 149)**
Начисление амортизации	-	(210 920)	(110 195)	-	**(321 115)**	-	(149 815)	(27 875)	-	**(177 690)**	**(498 805)**
Обесценение	-	(312 770)	-	-	**(312 770)**	(13 195)	-	-	-	**(13 195)**	**(325 965)**
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	**66 603**	**4 263 947**	**635 043**	**245 350**	**5 210 943**	**3 076 031**	**2 238 316**	**107 442**	**209 468**	**5 631 257**	**10 842 200**

	Офисная коммерческая недвижимость					Коттеджи, дачи и земля в г. Москве и Московской области					
	Земельные участки	**Здания и сооружения**	**Оборудование, мебель и прочее**	**НЗС**	**Итого офисная недвижимость**	**Земельные участки**	**Здания и сооружения**	**Оборудование, мебель и прочее**	**НЗС**	**Итого коттеджи и земля**	**ИТОГО**
Первоначальная стоимость	143 215	4 454 132	578 682	509 940	**5 685 969**	-	-	-	-	**-**	**5 685 969**
Накопленная амортизация	-	(649 682)	(215 448)	-	**(865 130)**	-	-	-	-	**-**	**(865 130)**
Балансовая стоимость на 1 января 2017 года	**143 215**	**3 804 450**	**363 234**	**509 940**	**4 820 839**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 820 839**
Первоначальная стоимость	152 146	4 295 589	762 191	91 635	**5 301 561**	3 046 736	3 264 794	316 076	75 326	**6 702 932**	**12 004 493**
Накопленная амортизация	-	(774 729)	(226 527)	-	**(1 001 256)**	-	(1 136 177)	(235 319)	-	**(1 371 496)**	**(2 372 752)**
Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года	**152 146**	**3 520 860**	**535 664**	**91 635**	**4 300 305**	**3 046 736**	**2 128 617**	**80 757**	**75 326**	**5 331 436**	**9 631 741**
Первоначальная стоимость	209 818	3 977 800	557 639	541 498	**5 286 755**	3 017 350	3 233 862	328 952	244 628	**6 824 792**	**12 111 547**
Накопленная амортизация	-	(843 632)	(261 308)	-	**(1 104 940)**	-	(1 173 730)	(245 665)	-	**(1 419 395)**	**(2 524 335)**
Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года	**209 818**	**3 134 168**	**296 331**	**541 498**	**4 181 815**	**3 017 350**	**2 060 132**	**83 287**	**244 628**	**5 405 397**	**9 587 212**
Первоначальная стоимость	66 603	5 765 056	1 136 872	245 350	**7 213 881**	3 076 031	3 326 254	375 163	209 468	**6 986 916**	**14 200 797**
Накопленная амортизация	-	(1 501 109)	(501 829)	-	**(2 002 938)**	-	(1 087 938)	(267 721)	-	**(1 355 659)**	**(3 358 597)**
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	**66 603**	**4 263 947**	**635 043**	**245 350**	**5 210 943**	**3 076 031**	**2 238 316**	**107 442**	**209 468**	**5 631 257**	**10 842 200**

В мае 2017 года в результате сделки под общим контролем Группа приобрела контроль над компанией АО «МОСДАЧТРЕСТ» и ее дочерними компаниями (Примечание 12.2). В результате данной сделки в состав объектов инвестиционной недвижимости вошли коттеджи в г. Москве и Московской области, а также земельные участки.

В марте 2019 года в результате сделки под общим контролем компания АО «Бизнес-Недвижимость» приобрела 54 объекта офисной недвижимости у ПАО «МГТС» и 1 объект офисной недвижимости у АО «МГТС-Недвижимость». Данные объекты были признаны к учету по балансовой стоимости 1 467 565 тыс. рублей, по которой они учитывались в финансовой отчетности связанной стороны (Примечание 12.6). Все приобретенные объекты недвижимости сдаются в аренду.

В 2019 году Группа приобрела ряд зданий у связанной стороны ОАО НПК «НИИДАР», стоимостью приобретения 1 083 333 тыс. рублей.

В апреле 2019 года Группа продала 100%-ную долю в компании АО «ОРК» связанной стороне (Примечание 27.2). В результате сделки часть объектов офисной недвижимости, балансовой стоимостью 895 149 тыс. рублей выбыла из портфеля инвестиционной недвижимости Группы.

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком - компанией ООО «Кушман энд Вэйкфилд» по состоянию на 01 января 2017, 31 декабря 2017, 31 декабря 2018 и 31 декабря 2019 годов.

Ниже приведены данные о справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату:

	31 декабря 2019 года		**31 декабря 2018 года**		**31 декабря 2017 года**		**1 января 2017 года**	
	Балансовая стоимость	**Справедливая стоимость**	**Балансовая стоимость**	**Справедливая стоимость**	**Балансовая стоимость**	**Справедливая стоимость**	**Балансовая стоимость**	**Справедливая стоимость**
Здания и земельные участки по офисной недвижимости	5 210 943	17 760 124	4 181 815	13 633 319	4 300 305	14 903 574	4 820 839	16 585 038
Коттеджи, дачные строения и земельные участки в г. Москве и Московской области	5 631 257	24 649 700	5 405 397	25 598 616	5 331 436	23 822 313	-	-
	10 842 200	**42 409 824**	**9 587 212**	**39 231 935**	**9 631 741**	**38 725 887**	**4 820 839**	**16 585 038**

Здания и земельные участки офисной недвижимости

Балансовая стоимость формируется как стоимость зданий, сооружений, включая инженерные коммуникации, стоимости капитальных ремонтов и прочего неотделимого наполнения зданий. В группу входят офисные здания, склады, земельные участки под офисной недвижимостью, сдаваемой в аренду.

Для оценки офисных зданий и складов применялся доходный метод. В соответствии с доходным методом, стоимость определяется на основе оценки будущих поступлений денежных средств и соответствующих затрат. Доходный метод определяет стоимость объекта на основе чистой приведенной стоимости чистых денежных потоков, генерируемых конкретным объектом. Основными допущениями, использованными при оценке офисной недвижимости являлись: ставки аренды, ставка дисконтирования, ставка капитализации, уровень вакантности.

Для оценки земельных участков использовался сравнительный метод. Оценка сравнительным методом подразумевает использование всех доступных данных по продажам сопоставимых объектов, имевшим место ранее, а также корректировку цен с учетом различий между проданными объектами и объектами, указанными выше.

Коттеджи, дачные строения и земельные участки в г. Москве и Московской области

Балансовая стоимость формируется как стоимость коттеджей и земельных участков, расположенных на территории Хорошевского Серебряного бора и в Московской области, включая инженерные коммуникации, стоимости капитальных ремонтов и прочего неотделимого наполнения. Для оценки данных объектов использовался сравнительный метод. Основными допущениями, использованными для оценки коттеджей и земельных участков, являлись выбранные объекты – аналоги, а также различные коэффициенты, использованные для приведения рыночной цены объекта-аналога к справедливой стоимости объекта оценки.

В результате проведенной оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов были выявлены ряд объектов инвестиционной недвижимости с признаками обесценения. По данным объектам было признано обесценение в размере 325 965 тыс. рублей и 115 648 тыс. рублей, которое Группа отразила в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

6. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Авансы, выданные за внеоборотные активы, могут быть представлены следующим образом:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Капитальный ремонт офисных зданий коммерческой недвижимости	344 331	270 121	19 499
Приобретение/строительство объектов недвижимости	907 871	436 978	-
Капитальный ремонт фитнес-клуба	82 818	-	-
Капитальный ремонт имущественного фонда загородной недвижимости	34 667	29 140	20 744
Итого	**1 369 687**	**736 239**	**40 243**

Авансы, выданные на приобретение/строительство объектов недвижимости, на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов представляют собой авансы на приобретение земельных участков в г. Москве и Самарской области.

7. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Долгосрочные инвестиции	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	505 781	524 981	-	-
Прочие инвестиции	12 586	27 742	14 733	12 403
Итого	**518 367**	**552 723**	**14 733**	**12 403**

В 2018 году Группой были приобретены паи в Закрытом паевом инвестиционном фонде недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1» у связанной стороны в количестве 1 388 штук, составляющие 40% общего количества паев фонда. Стоимость приобретения составила 449 720 тыс. рублей. Группа классифицировала данные инвестиции как инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Результат от изменения справедливой стоимости паев, а также доход, полученный по инвестиционным паям в течение периода отражен в финансовых доходах/расходах Группы.

Краткосрочные инвестиции	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения более 3-х месяцев	6 300	159 869	300 000	-
Займы, выданные связанным сторонам в рублях	152 900	45 425	732 890	126 390
Займы, выданные третьим сторонам в рублях	28 920	30 100	235 767	-
Итого	**188 120**	**235 394**	**1 268 657**	**126 390**

Банковские депозиты были размещены в банках с кредитным рейтингом BB- (Fitch Ratings). Процентные ставки по размещению банковских депозитов составили:

- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 3.7% до 3.72%;
- по состоянию на 31 декабря 2018 года – от 4.54% до 5.83%;
- по состоянию на 31 декабря 2017 года – 7.09%.

Займы были выданы под следующие процентные ставки:

- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 10% до 11.75%;
- по состоянию на 31 декабря 2018 года – от 8% до 13%;
- по состоянию на 31 декабря 2017 года – от 8% до 13%;
- по состоянию на 1 января 2017 года – 13%.

Справедливая стоимость займов не отличается значительно от их балансовой стоимости.

8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ АРЕНДАТОРОВ, ЗАКАЗЧИКОВ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	411 803	282 901	228 950	130 632
Дебиторская задолженность по продаже объектов недвижимости	456 462	193 378	-	-
Дебиторская задолженность от оказываемых услуг	195 260	116 753	5 735	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности	(69 490)	(123 214)	(86 787)	(29 367)
Итого	**994 035**	**469 818**	**147 898**	**101 265**

	2019 год	2018 год	2017 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	**123 214**	**86 787**	**29 367**
Создание резерва	8 660	43 813	82 904
Восстановление резерва	(62 384)	(7 386)	(25 484)

Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	**69 490**	**123 214**	**86 787**

Долгосрочная дебиторская задолженность представляет собой задолженность связанной стороны за продажу объекта инвестиционной недвижимости сроком погашения в июне 2022 года.

9. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Авансы поставщикам	2 015 299	552 366	80 579	45 792
Проценты к получению по займам выданным	11 296	72 391	1 898	-
Приобретенные права требования возврата долга	-	-	910 000	-
Права требования на квартиры по адресу ул. Вересаева, д. 9	-	-	223 455	-
Прочая дебиторская задолженность	172 393	14 403	301 704	244 152
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным и прочей дебиторской задолженности	(58 940)	(10 236)	(17 683)	(280)
Итого	**2 140 048**	**628 924**	**1 499 953**	**289 664**

В 2017 году Группа приобрела права требования возврата долга у связанной стороны ПАО «МТС-Банк» за 910 000 тыс. рублей. В 2018 году данные права требования были реализованы. Прибыль от продажи прав требования составила 50 000 тыс. рублей и была отражена в финансовых доходах Группы за 2018 год.

Права требования на квартиры по адресу ул. Вересаева, д. 9 были получены Группой в результате продажи доли в совместном предприятии ООО «Вересаева плюс» в 2017 году. Данные права требования были впоследствии реализованы, либо по ним была получена инвестиционная недвижимость в виде квартир и машино-мест.

Авансы поставщикам представляют собой суммы, выплаченные субподрядчикам на перекладку телефонных сетей, работы по которым еще не завершены, а также авансы прочим поставщикам.

	2019 год	2018 год	2017 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным на 1 января	**1 821**	**4 987**	**280**
Создание резерва	14 555	-	4 707
Восстановление резерва	-	(3 166)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным на 31 декабря	**16 376**	**1 821**	**4 987**

	2019 год	2018 год	2017 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 1 января	**8 415**	**12 696**	**-**
Создание резерва	34 149	(953)	12 696
Восстановление резерва	-	(3 328)	-

Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 31 декабря	**42 564**	**8 415**	**12 696**

10. ПРЕДОПЛАТА ПО ПРОЧИМ НАЛОГАМ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
НДС	370 121	164 138	107 375	76 263
Прочие налоги	8 662	7 804	85 260	-
Итого	**378 783**	**171 942**	**192 635**	**76 263**

11. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Денежные средства в рублях	87 072	476 810	98 728	88 915
Денежные средства в иностранной валюте	110	39 200	33 586	12 183
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев	414 073	522 230	1 473 480	839 000
Итого	**501 255**	**1 038 240**	**1 605 794**	**940 098**

В приведенной ниже таблице представлен анализ кредитного качества банков по состоянию на 31 декабря 2019 года, на счетах которых Группа держала денежные средства и их эквиваленты:

	Рейтинговое агентство	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Денежные средства в кассе в рублях		**701**	**240**	**344**	**7**
Текущие счета в банках, в том числе		**86 481**	**515 770**	**131 970**	**101 091**
в рублях		**86 371**	**476 570**	**98 384**	**88 908**
- кредитный рейтинг BB+	Fitch Ratings	3 612	43	3	-
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	80 038	475 764	81 266	88 189
- кредитный рейтинг BBB	Fitch Ratings	-	462	17 058	696
- кредитный рейтинг BB-	Standard & Poor's	2 337	-	-	-
- прочие		384	301	57	23
в валюте		**110**	**39 200**	**33 586**	**12 183**
- кредитный рейтинг BB-		110	39 200	33 586	12 183
Депозиты в рубля со сроком размещения до 3-х месяцев		**414 073**	**522 230**	**1 473 480**	**839 000**
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	414 073	522 100	1 413 480	439 000
- кредитный рейтинг BBB	Fitch Ratings	-	130	60 000	-
- кредитный рейтинг ruA-	Эксперт РА	-	-	-	400 000
Итого денежные средства и их эквиваленты		**501 255**	**1 038 240**	**1 605 794**	**940 098**

Процентные ставки по размещению банковских депозитов в банках с кредитным рейтингом BB- составили:

- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 3% до 5.40%
- по состоянию на 31 декабря 2018 года – от 3% до 6.55%
- по состоянию на 31 декабря 2017 года – от 5% до 7.09%

- по состоянию на 1 января 2017 года – от 9.09% до 10.35%

Ставка по депозиту по состоянию на 31 декабря 2016 года в банках с кредитным рейтингом ruA- составила 10.5%

Неденежные операции

Неденежные финансовые и инвестиционные операции Группы, не отраженные в отчете о движении денежных средств, представлены ниже:

- Оплата акций по дополнительному выпуску АО «Бизнес-Недвижимость» в 2017 году была осуществлена не денежными средствами, а акциями / долями участия компаний, а также путем зачета денежных требований (Примечание 12.2).
- Покупка доли в дочерней компании Группы ПАО ВАО «Интурист» у неконтролирующего акционера путем зачета встречного требования по договору займа в сумме 515 216 тыс. рублей (примечание 13.2).
- Вклад в имущество дочерней компании Группы ООО «Орион» неконтролирующими акционерами в 2019 году. В качестве вклада в имущество были внесены нежилые здания, стоимостью 46 556 тыс. рублей (Примечание 13.6).

12. КАПИТАЛ

12.1. Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 759 060 штук с номинальной стоимостью 1 рубль на одну акцию (31 декабря 2018 года: 759 060 штук; 31 декабря 2017 года: 759 060 штук; 1 января 2017 года: 230 673 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Основные акционеры Группы и доли их владения представлены следующим образом:

	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года		1 января 2017 года	
	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %
ПАО «АФК «СИСТЕМА»	728 675	96%	728 675	96%	728 675	96%	230 673	100%
ООО «Система Телеком Активы»	17 214	2.27%	17 214	2.27%	16 799	2.21%	-	-
АО «Система-Инвест»	13 171	1.73%	13 171	1.73%	13 171	1.73%	-	-
Физические лица	-	-	-	-	415	0.06%	-	-
	759 060	**100%**	**759 060**	**100%**	**759 060**	**100%**	**230 673**	**100%**

12.2. Выпуск акций и приобретение дочерних предприятий под общим контролем

В 2017 году Группа осуществила дополнительный выпуск обыкновенных акций в количестве 528 917 шт. номинальной стоимостью 1 рубль каждая. Фактически размещены были 528 387 акций. Размещение акций проходило по закрытой подписке в пользу компаний ПАО АФК «Система» и ООО «Система Телеком Активы», АО «Система-Инвест» и физических лиц. Оплата дополнительных акций прошла не денежными средствами, а акциями / долями участия компаний, перечисленных ниже, а также иным имуществом и путем зачета денежных требований.

	Приобретенная доля в уставных / акционерных капиталах компаний	**Кол-во акций АО «Бизнес-Недвижимость, переданных в счет оплаты доли в компаниях**
АО «МОСДАЧТРЕСТ»	100%	478 652
ПАО ВАО «Интурист»*	66.20%	
ООО «Система Отель Менеджмент»*	100%	19 221
ООО «Алтай Резорт»*	84.39%	2 883
АО «Интуравтосервис»	59.92%	6 412
АО «ОРК»	30%	4 337
Итого		**511 505**

*- компании гостиничного направления

АО «Бизнес-Недвижимость» передала 16 882 акции в счет погашения задолженности в размере 878 230 тыс. рублей по займу, полученному от ПАО «АФК «Система», включая начисленные проценты в размере 53 549 тыс. рублей.

Чистые активы приобретаемых компаний на день покупки составили:

	АО «МОСДАЧ-ТРЕСТ» и его дочерние предприятия	Компании гостиничного направления	АО «Интуравто-сервис»	ИТОГО
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Денежные средства и их эквиваленты	596 763	746 413	793	**1 343 969**
Дебиторская задолженность	20 665	111 497	3 448	**135 610**
Прочая дебиторская задолженность	155 198	491 009	6 743	**652 950**
Предоплаты по налогам	137 680	188 985	5 020	**331 685**
Запасы	10 427	195 512	111	**206 050**
Краткосрочные инвестиции	-	444 212	88 800	**533 012**
Итого оборотные активы	**920 733**	**2 177 628**	**104 915**	**3 203 276**
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Основные средства	-	11 547 915	-	**11 547 915**
Инвестиционная недвижимость	5 599 204	-	35 345	**5 634 549**
Авансы, выданные за внеоборотные активы	300	414 816	-	**415 116**
Долевое участие в совместных предприятиях	2 377	-	-	**2 377**
Нематериальные активы	28	258 069	66	**258 163**
Долгосрочные инвестиции	336 920	208 740	-	**545 660**
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	74 513	-	**74 513**
Отложенные налоговые активы	159 724	598 972	6	**758 702**
Итого внеоборотные активы	**6 098 553**	**13 103 025**	**35 417**	**19 236 995**
Итого активы	**7 019 286**	**15 280 653**	**140 332**	**22 440 271**
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Краткосрочные займы, без учета обязательств по начисленным процентам	(840)	(6 656 241)	-	**(6 657 081)**
Прочие начисленные текущие обязательства	(748 999)	(997 107)	(5 260)	**(1 751 366)**
Кредиторская задолженность	(119 658)	(409 766)	(694)	**(530 118)**
Задолженность перед связанной стороной за внеоборотные активы	-	(179 315)	-	**(179 315)**
Налоги к уплате	(2 036)	(127 055)	(3 277)	**(132 368)**
Прочие обязательства	-	-	-	**-**
Итого текущие обязательства	**(871 533)**	**(8 369 484)**	**(9 231)**	**(9 250 248)**
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Долгосрочная задолженность по кредитам и займам	(3 823 265)	(4 952 060)	-	**(8 775 325)**
Задолженность перед связанной стороной за внеоборотные активы	-	(292 090)	-	**(292 090)**
Отложенные налоговые обязательства, долгосрочные	(323 669)	(824 123)	(231)	**(1 148 023)**
Итого долгосрочные обязательства	**(4 146 934)**	**(6 068 273)**	**(231)**	**(10 215 438)**
Итого обязательства	**(5 018 467)**	**(14 437 757)**	**(9 462)**	**(19 465 686)**
Итого чистые активы приобретаемых компаний	2 000 818	842 896	130 870	**2 974 584**
Неконтролирующие доли участия	-	(1 933 839)	(52 453)	**(1 986 292)**
Приобретение неконтрольной доли участия в ОА «ОРК»	-	-	-	**2 888**
Зачет займа, полученного от ПАО "АФК "Система", в счет оплаты акций				**878 230**
Итого эффект на чистые активы, принадлежащие акционерам Компании	**2 000 818**	**(1 090 943)**	**78 417**	**1 869 410**

12.3. Распределение акционерам Группы в 2018 году

В 2018 году Группой была приобретена 100%-ная доля в компании Интурист Отель Групп (ОАО УГК «Космос») в результате сделки под общим контролем. Вознаграждение составило 10 тыс. рублей. Чистые активы приобретаемой компании на момент покупки были отрицательными и составляли 424 917 тыс. рублей.

12.4. Дивиденды

В 2019 году Советом Директоров было принято решение о выплате дивидендов в размере 289.51 рублей на акцию, что в сумме составило 291 млн. рублей. По состоянию на 31 декабря 2019 года дивиденды были выплачены в полном размере. В 2018 и 2017 годах дивиденды объявлены не были.

12.5. Распределение акционерам Группы в 2019 году

- В 2019 году Группой были приобретены 55 зданий офисной недвижимости у связанной стороны (Примечание 5). Группа расценила данную сделку как покупку бизнеса и учла ее в консолидированной отчетности за 2019 год в соответствие со своей учетной политикой по учету сделок под общим контролем. Сумма вознаграждения составила 6 039 515 тыс. рублей. Разница между балансовой стоимостью активов и обязательств данного бизнеса и суммой вознаграждения была отражена в размере 3 648 936 тыс. рублей как уменьшение совокупного капитала акционеров Группы.
- В ноябре 2019 года Группой были закрыты ряд сделок по передаче компаний Гостиничной Группы основному акционеру Группы ПАО АФК «Система» и его дочерним предприятиям. Результат от продажи данных компаний был отражен как уменьшение совокупного капитала акционеров Группы:

Полученное вознаграждение в виде денежных средств и их эквивалентов	3 537 489
Прощение займов, выданных компаниям гостиничного направления	(5 648 462)
Выбывшие чистые активы	(119 435)
Итого распределение капитала	**(2 230 408)**
Выбытие неконтролирующих долей	1 710 925
Накопленные курсовые разницы по чистым активам компаний гостиничного направления	592 611
Убыток от выбытия	**73 128**

12.6. Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

	2019 год	2018 год	2017 год
Выпущено акций на 1 января	759 060	759 060	230 673
Влияние акций, выпущенных в течение периода	-	-	146 211
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	**759 060**	**759 060**	**376 884**

Прибыль на акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности

	2019 год	2018 год	2017 год
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании от продолжающейся и прекращенной деятельности	2 108 789	976 863	2 990 381
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	759 060	759 060	376 884
Базовая и разводненная прибыль на акцию, рублей	**2 778**	**1 287**	**7 934**

Прибыль на акцию от продолжающейся деятельности

	2019 год	2018 год	2017 год
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании от продолжающейся деятельности	2 630 952	3 080 060	4 136 197
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	759 060	759 060	376 884
Базовая и разводненная прибыль на акцию, рублей	**3 466**	**4 058**	**10 975**

13. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ УЧАСТИЯ

Движения в неконтрольных долях владения за 2017 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходящаяся на НДВ	Выкуп неконтролирующих долей	Приобретение дочерних компаний с НКД	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года	за 2017 год	за 2017 год	за 2017 год	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
АО «ОРК»	0%	30%	(13 834)	(2 888)	-	-	16 722
ООО «Комплекс Серебряный бор»	6.44%	0%	(41 535)	-	(19 480)	(61 015)	-
ПАО ВАО «Интурист»	33.80%	0%	(1 340)	-	1 141 406	1 140 066	-
ПАО ГК «Космос»	25.90%	0%	61 914	-	811 913	873 827	-
АО «Интуравтосервис»	40.08%	0%	5 658	-	52 453	58 111	-
			10 863	**(2 888)**	**1 986 292**	**2 010 989**	**16 722**

Движения в неконтрольных долях владения за 2018 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходящаяся на НДВ	Выкуп неконтролирующих долей	Приобретение дочерних компаний с НКД	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	за 2018 год	за 2018 год	за 2018 год	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
ООО «Комплекс Серебряный бор»	6.44%	6.44%	(46 221)	-	8 395	(98 841)	(61 015)
ПАО ВАО «Интурист»	8.76%	33.80%	127 302	(914 846)	-	352 522	1 140 066
ПАО ГК «Космос»	25.90%	25.90%	144 630	-	-	1 018 457	873 827
АО «Интуравтосервис»	40.08%	40.08%	4 204	-	-	62 315	58 111
ООО «Алтай резорт»	28.74%	0%	-	-	824 000	824 000	-
			229 915	**(914 846)**	**832 395**	**2 158 453**	**2 010 989**

13.1 В 2018 году неконтролирующие акционеры компании ООО «Комплекс Серебряный Бор» сделали вклад в имущество компании в размере 130 436 тыс. рублей. Данный вклад не повлек увеличения доли неконтролирующих акционеров в компании. Внесение вклада было отражено как увеличение стоимости НДВ в консолидированной финансовой отчетности Группы в размере 8 395 тыс. рублей с отнесением результирующего эффекта на собственный капитал акционеров Группы.

13.2 В 2018 году Группа выкупила 8 953 020 тыс. именных обыкновенных акций ПАО ВАО «Интурист», составляющих 25,036% доли в уставном капитале компании у физического лица. Вознаграждение за акции составило 515 216 тыс. рублей. Доля чистых активов компании, приходящаяся на выкупленную долю, составила 914 846 тыс. рублей. Прибыль от покупки доли была отражена в собственном капитале акционеров Группы.

13.3 В декабря 2018 года произошло увеличение уставного капитала компании ООО «Алтай резорт», в результате которого в составе участников компании появился новый участник ООО «Система Телеком Активы» (связанная сторона) с долей участия 28.74%. Сумма вклада, внесенная неконтролирующими акционерами составила 824 000 тыс. рублей.

Движения в неконтрольных долях владения за 2019 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходящаяся на НДВ	Взносы неконтролирующих акционеров	Выкуп неконтролирующих долей	Продажа дочерних компаний	Выплата дивидендов	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2019	31 декабря 2018	за 2019 год	за 2019 год	за 2019 год	за 2019 год	за 2019 год	31 декабря 2019	31 декабря 2018
ООО «Комплекс Серебряный бор»	0%	6.44%	(34 797)	-	-	133 638	-	-	(98 841)
ПАО ВАО «Интурист»	0%	8.76%	11 021	-	(363 543)	-	-	-	352 522
ПАО ГК «Космос»	0%	25.90%	100 328	-	-	(1 118 785)	-	-	1 018 457
АО «Интур-автосервис»	40.08%	40.08%	4 906	-	-	-	(40 082)	27 139	62 315
ООО «Алтай резорт»	0%	28.74%	(98 222)	-	-	(725 778)	-	-	824 000
ООО «ОРИОН»	48.95%	0%	(17 636)	46 556	-	-	-	28 920	-
			(34 400)	**46 556**	**(363 543)**	**(1 710 925)**	**(40 082)**	**56 059**	**2 158 453**

13.4 В апреле 2019 года Группа выкупила 8.76%-ную долю в уставном капитале ПАО ВАО «Интурист», заплатив за нее 30 153 тыс. рублей. Прибыль от покупки доли была отражена в собственном капитале акционеров Группы.

13.5 В 2019 году компании гостиничного направления Группы, включая ООО «Комплекс Серебряный бор», ПАО ВАО «Интурист», ПАО ГК «Космос» и ООО «Алтай резорт» выбыли из состава Группы в результате ряда сделок купли-продажи акций данных компаний связанным сторонам, которые завершились в ноябре 2019 года. Выбывшая доля неконтрольных акционеров в результате данных сделок составила 1 710 925 млн. рублей.

13.6 В 2019 году произошло увеличение уставного капитала компании ООО «ОРИОН», в результате которого в составе участников компании появился новый участник с долей участия 48.95%. Сумма вклада, внесенная неконтролирующими акционерами, составила 46 556 тыс. рублей.

14. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, учитываемые по амортизированной стоимости представлены ниже:

	Процентная ставка	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Долгосрочные кредиты и займы					
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	ключевая ставка ЦБ РФ + 3% - 3,25%	1 450 000	350 000	-	-
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	10%	-	-	-	264 495
Итого долгосрочные кредиты и займы		**1 450 000**	**350 000**	**-**	**264 495**
Краткосрочные кредиты и займы					
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	10%-13%	93 000	2 988 942	3 643 592	540 070
Займы от третьих сторон в рублях без обеспечения	10%-13%	4 352	5 775	860	-
Итого краткосрочные кредиты и займы		**97 352**	**2 994 717**	**3 644 452**	**540 070**
Итого кредиты и займы		**1 547 352**	**3 344 717**	**3 644 452**	**804 565**

Ниже приведены сроки погашения по долгосрочным обеспеченным банковским кредитам:

		Балансовая стоимость	
Срок погашения	**Ставка**	**31 декабря 2019 года**	**31 декабря 2018 года**
- до декабря 2021 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,25%	350 000	350 000
- до марта 2022 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,0%	800 000	-
- до сентября 2023 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3.0%	300 000	-
		1 450 000	**350 000**

Балансовая стоимость обязательств Группы приблизительно равна справедливой стоимости.

Договорные условия:

В соответствии с условиями долгосрочных кредитных договоров от Группы требовалось соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий, включая:

- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- не проводить без предварительного письменного согласия кредитора сделки реорганизации, ликвидации или уменьшении размера уставного капитала;
- сохранение АО «Бизнес-Недвижимость» контроля над определенными дочерними компаниями Группы;

- сохранение ПАО «АФК «Система» контроля над Группой;
- ограничение уровня увеличения некоторых обязательств заемщика при определенных уровнях финансовых коэффициентов.
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы и кредиты.

По состоянию на 31 декабря 2019 года, а также 31 декабря 2018 года Группа выполнила все договорные условия.

Заложенное имущество

По состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов ряд зданий офисной недвижимости, находящиеся в собственности компаний Группы, а также права аренды земельных участков, расположенные в г. Москва, балансовой стоимостью 1 572 343 и 67 063 тыс. рублей, соответственно, переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам ПАО «Совкомбанк».

Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью, по продолжающейся деятельности

В таблице ниже представлены изменения обязательств в результате финансовой деятельности, включая изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не связанные с денежными потоками. Обязательства, обусловленные финансовой деятельностью, это те обязательства, денежные потоки от которых в консолидированном отчете о движении денежных средств были или будущие денежные потоки будут классифицированы как денежные потоки от финансовой деятельности.

	1 января 2019 года	Получение	Погашение	Выбытие дочерней организации (неденеж-ное изменение)	31 декабря 2019 года
Долгосрочные кредиты и займы	350 000	1 875 000	(775 000)	-	1 450 000
Краткосрочные кредиты и займы	2 994 717	74 000	(3 018 865)	47 500	97 352
Итого	**3 344 717**	**1 949 000**	**(3 793 865)**	**47 500**	**1 547 352**

	1 января 2018 года	Получение	Погашение	Неденежное изменение	31 декабря 2018 года
Долгосрочные кредиты и займы	-	350 000	-	-	350 000
Краткосрочные кредиты и займы	3 644 452	1 140	(655 513)	4 638	2 994 717
Итого	**3 644 452**	**351 140**	**(655 513)**	**4 638**	**3 344 717**

				Неденежные изменения			
	1 января 2017 года	Получение	Погашение	Приобре-тение дочерней органи-зации	Выбытие дочерней органи-зации	Зачет встречных требований по размещению акций	31 декабря 2017 года
Долгосрочные кредиты и займы	264 495	-	-	-	(264 495)	-	-
Краткосрочные кредиты и займы	540 070	856 015	(750 217)	3 823 265	-	(824 681)	3 644 452
Итого	**804 565**	**856 015**	**(750 217)**	**3 823 265**	**(264 495)**	**(824 681)**	**3 644 452**

15. ДОЛГОСРОЧНАЯ И КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Краткосрочная и долгосрочная задолженность за внеоборотные активы представлена следующим образом:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы				
Задолженность перед связанной стороной за акции	2 998 198	2 754 900	-	3 693 310
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	7 247 418	-	-	-
Итого долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	**10 245 616**	**2 754 900**	**-**	**3 693 310**
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы				
Задолженность перед связанной стороной за акции	-	-	4 051 927	-
Итого краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	**-**	**-**	**4 051 927**	**-**
Итого задолженность за внеоборотные активы	**10 245 616**	**2 754 900**	**4 051 927**	**3 693 310**

30 декабря 2014 года АО «Бизнес-Недвижимость» приобрела у АО «МГТС-Недвижимость», связанной стороны, акции компании ЗАО «Рент-Недвижимость» за 4 338 479 тыс. рублей с условием отсрочки платежа до 31 декабря 2018 года и 12% годовой ставкой, начисляемой на остаток задолженности. Согласно условиям оплаты, начисленные проценты подлежат уплате вместе с основной суммой долга.

По состоянию на 1 января 2017 года сумма задолженности АО «Бизнес-Недвижимость» по данной сделке составляла 3 693 310 тыс. рублей с учетом накопленных и неоплаченных процентов в размере 704 831 тыс. рублей. Поскольку по состоянию на 1 января 2017 года задолженность должна быть погашена более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, она классифицирована как долгосрочная.

По состоянию на 31 декабря 2017 года сумма задолженности АО «Бизнес-Недвижимость» по данной сделке составляла 4 051 927 тыс. рублей с учетом накопленных и неоплаченных процентов в размере 1 063 449 тыс. рублей. Поскольку по состоянию на 31 декабря 2017 года задолженность должна быть погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты, она классифицирована как краткосрочная.

В декабре 2018 года между АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МГТС-Недвижимость» подписано дополнительное соглашение о реструктуризации задолженности путем частичной оплаты долга, изменения процентной ставки и пролонгации срока оплаты до 31 декабря 2021 года. Тело долга и проценты выплачиваются одномоментно. Процентная ставка по договору была изменена на плавающую процентную ставку в размере ключевой ставки ЦБ + 1.5%.

Ниже представлено движения задолженности перед связанной стороной за акции за период 01 января 2017 года по 31 декабря 2019 года.

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Задолженность перед связанной стороной за акции по состоянию на 01 января, из них:	**2 754 900**	**4 051 927**	**3 693 310**
- тело долга за акции	2 752 110	2 988 479	2 988 479
- накопленные проценты по долгу за акции	2 790	1 063 448	704 831
Начисление процентов за период (12% годовых)	-	352 722	358 617
Начисление процентов за период (ключевая ставка ЦБ РФ + 1,5%)	243 298	4 600	-
Погашение задолженности в части тела долга	-	(236 369)	-
Погашение задолженности в части начисленных процентов	-	(1 417 980)	-
Задолженность перед связанной стороной за акции по состоянию на 31 декабря, из них:	**2 998 198**	**2 754 900**	**4 051 927**
- тело долга за акции	2 752 110	2 752 110	2 988 479
- накопленные проценты по долгу за акции	246 088	2 790	1 063 448

В первом квартале 2019 года АО «Бизнес-Недвижимость» заключила контракты, в соответствии с которыми приобрела 54 объекта недвижимости у ПАО «МГТС», связанной стороны и 1 объект недвижимости у АО «МГТС-Недвижимость», связанной стороны, общей стоимостью 7 125 498 тыс. рублей с учетом НДС и 121 920 тыс. рублей с учетом НДС, соответственно. Условия контрактов предусматривают рассрочку платежа на 10 лет под 9% годовых. Выплата тела долга должна быть осуществлена согласно графика платежей, выплата начисленных процентов ежегодно до 31 декабря. Данные операции были расценены Группой, как покупка бизнеса.

Ниже представлено движения задолженности перед связанными сторонами за объекты инвестиционной недвижимости за 2019 год.

	31 декабря 2019 года
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную собственность по состоянию на 01 января	**-**
Поступление задолженности	7 247 418
Начисление процентов за период (9%)	495 009
Погашение задолженности в части начисленных процентов	(495 009)
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную собственность по состоянию на 31 декабря, из них:	**7 247 418**
- Тело долга за инвестиционную собственность	7 247 418
- Накопленные проценты по долгу	**-**

16. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Проценты к уплате по займам от связанных сторон в рублях	10 390	946 257	681 780	4 944
Проценты к уплате по займам от внешних компаний (не банков) в рублях	2 686	2 306	21	-
Задолженность перед персоналом организации	8 162	11 831	-	-
Кредиторская задолженность перед связанной стороной за покупку прав требования	-	-	510 000	-
Прочая кредиторская задолженность	114 048	186 252	113 657	5 213
Итого финансовые обязательства	**135 286**	**1 146 646**	**1 305 458**	**10 157**
Авансы, полученные от арендаторов, в том числе обеспечительные платежи	331 375	327 215	752 447	364 656
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	38 859	3 740	182 573	40 328
Резерв на оплату отпусков и премиальных выплат	250 197	129 940	138 865	28 345
Итого кредиторская задолженность и прочие текущие обязательства	**755 717**	**1 607 541**	**2 379 343**	**443 486**

17. ПРОЧИЕ НАЛОГИ К УПЛАТЕ

Прочие налоги к уплате, кроме налога на прибыль, включают следующее:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Налог на добавленную стоимость	190 380	469 732	226 233	124 482
Налог на имущество	126 393	58 658	26 780	69 371
Налог на землю	68 825	15 625	19 137	-
Взносы во внебюджетные фонды	9 627	14 438	6 235	-
Налог на доходы физических лиц	962	2 486	164	-
Прочие налоги и отчисления	329	1 703	179	4 113
Итого прочие налоги к уплате	**396 516**	**562 642**	**278 728**	**197 966**

18. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы				Обязательства				Нетто			
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Инвестиционная недвижимость	875 450	68 738	71 822	21 923	(505 220)	(500 484)	(546 725)	(259 944)	370 230	(431 746)	(474 903)	(238 021)
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	15 213	15 155	15 213	-	-	-	-	-	15 213	15 155	15 213	-
Оценочные обязательства и резервы	48 523	27 487	28 797	6 249	-	-	-	-	48 523	27 487	28 797	6 249
Дебиторская задолженность	16 973	15 517	469	-	-	(12 836)	-	-	16 973	2 681	469	-
Долевое участие в совместных предприятиях	14 800	-	-	53 900	-	-	(7 977)	-	14 800	-	(7 977)	53 900
Прочие активы/обязательства	23 405	12 362	4 717	-	(573)	(115)	(683)	(1 574)	22 832	12 247	4 034	(1 574)
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	68 946	126 233	134 580	39 500	-	-	-	-	68 946	126 233	134 580	39 500
Отложенные налоговые активы/ (обязательства)	**1 063 310**	**265 492**	**255 598**	**121 572**	**(505 793)**	**(513 435)**	**(555 385)**	**(261 518)**				
Зачет налогов	(328 823)	(128 710)	(154 278)	(81 511)	328 823	128 710	154 278	81 511	-	-	-	-
Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)	**734 487**	**136 782**	**101 320**	**40 061**	**(176 970)**	**(384 725)**	**(401 107)**	**(180 007)**	**557 517**	**(247 943)**	**(299 787)**	**(139 946)**

Группа ожидает получить налогооблагаемую прибыль в будущие периоды, достаточную для реализации отложенных налоговых активов.

Движение временных разниц в 2019 году отражено ниже:

	На 01 января 2019 года	Выбыло при выбытии компании	Приобрете-ние компаний	Отражено в прибылях и убытках	На 31 декабря 2019 года
Инвестиционная недвижимость	(431 746)	-	923 015	(121 039)	370 230
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	15 155	-	-	58	15 213
Оценочные обязательства и резервы	27 487	-	-	21 036	48 523
Дебиторская задолженность	2 681	-	-	14 292	16 973
Долевое участие в совместных предприятиях	-	-	-	14 800	14 800
Прочие активы/обязательства	12 247	536	-	10 049	22 832
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	126 233	(103 833)	-	46 546	68 946
Нетто	**(247 943)**	**(103 297)**	**923 015**	**(14 258)**	**557 517**

Движение временных разниц в 2018 году отражено ниже:

	На 01 января 2018 года	Отражено в прибылях и убытках	На 31 декабря 2018 года
Инвестиционная недвижимость	(474 903)	43 157	(431 746)
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	15 213	(58)	15 155
Оценочные обязательства и резервы	28 797	(1 310)	27 487
Дебиторская задолженность	469	2 212	2 681
Долевое участие в совместных предприятиях	(7 977)	7 977	-
Прочие активы/обязательства	4 034	8 213	12 247
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	134 580	(8 347)	126 233
Нетто	**(299 787)**	**51 844**	**(247 943)**

Движение временных разниц в 2017 году отражено ниже:

	На 01 января 2017 года	Приобретение компаний	Отражено в прибылях и убытках	На 31 декабря 2017 года
Инвестиционная недвижимость	(238 021)	(270 319)	33 437	(474 903)
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	-	-	15 213	15 213
Оценочные обязательства и резервы	6 249	-	22 548	28 797
Дебиторская задолженность	-	-	469	469
Долевое участие в совместных предприятиях	53 900	-	(61 877)	(7 977)
Прочие активы/обязательства	(1 574)	-	5 608	4 034
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	39 500	106 149	(11 069)	134 580
Нетто	**(139 946)**	**(164 170)**	**4 329**	**(299 787)**

19. АКТИВЫ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСТИНИЧНОГО НАПРАВЛЕНИЯ

В период с июня 2017 года до ноября 2019 года в собственности АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ» находились компании, оказывающие услуги гостиничного бизнеса (Примечание 1.1). Активы, обязательства, а также результаты деятельности гостиничного направления, которые были включены в консолидированную финансовую отчетность Группы за годы, закончившиеся 31 декабря 2019, 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов представлены ниже.

Результаты гостиничной группы, которые были включены в прибыль за год, представлены следующим образом:

	Январь - ноябрь 2019 года	**2018 год**	**Июнь – декабрь 2017 года**
Выручка	4 293 690	5 715 704	2 953 885
Себестоимость	(3 076 232)	(3 826 116)	(2 064 143)
Валовая прибыль	**1 217 458**	**1 889 588**	**889 742**
Коммерческие расходы	(114 585)	(169 664)	(167 673)
Управленческие расходы	(845 912)	(1 284 630)	(742 350)
Обесценение	(129 611)	(940 817)	(582 250)
Прочие операционные доходы/(расходы) нетто	(197 616)	(246 347)	(49 316)
Операционный убыток	**(70 266)**	**(751 870)**	**(651 847)**
Процентные доходы/(расходы) нетто	(708 183)	(1 020 774)	(520 645)
Прочие неоперационные доходы/(расходы) нетто	(11 408)	(4 957)	9 968
Убыток до налогообложения	**(789 857)**	**(1 777 601)**	**(1 162 524)**
Налог на прибыль	246 024	(99 885)	35 747
Убыток гостиничного направления за вычетом налога на прибыль	**(543 833)**	**(1 877 486)**	**(1 126 777)**

Активы и обязательства гостиничного направления, которые были включены в консолидированную отчетность Группы представлены следующим образом:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Основные средства	13 472 587	11 918 939
Авансы, выданные за внеоборотные активы	283 464	806 143
Арендное право	304 222	-
Нематериальные активы	292 949	270 292
Долгосрочные инвестиции	30 124	60 141
Долгосрочная дебиторская задолженность	58 068	71 922
Отложенные налоговые активы	798 802	730 375
Внеоборотные активы гостиничного направления	**15 240 216**	**13 857 812**
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Денежные средства и их эквиваленты	878 752	913 728
Дебиторская задолженность	181 888	136 645
Прочая дебиторская задолженность	551 562	399 325
Авансовые платежи по прочим налогам	589 851	171 426
Запасы	184 838	184 856
Краткосрочные инвестиции	134 720	13 893
Оборотные активы гостиничного направления	**2 521 611**	**1 819 873**
Итого активы гостиничного направления	**17 761 827**	**15 677 685**
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Долгосрочная задолженность по кредитам и займам	4 350 043	5 106 402
Задолженность перед связанной стороной за внеоборотные активы	189 412	306 521
Обязательства по аренде	286 416	-
Отложенные налоговые обязательства долгосрочные	661 295	781 398
Долгосрочные обязательства гостиничного направления	**5 487 166**	**6 194 321**
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Краткосрочные займы без учета обязательств по начисленным процентам	5 390 055	5 727 266
Прочие начисленные текущие обязательства	1 919 630	1 223 830
Кредиторская задолженность	842 754	577 700
Задолженность перед связанной стороной за внеоборотные активы	382 823	187 330
Прочие налоги к уплате	189 084	181 936
Обязательства по аренде (краткосрочные)	32 656	-
Прочие обязательства	5 592	6 459
Текущие обязательства гостиничного направления	**8 762 594**	**7 904 521**
Итого обязательства гостиничного направления	**14 249 760**	**14 098 842**

20. ВЫРУЧКА ОТ АРЕНДЫ И УСЛУГ

Выручка Группы подразделяется на выручку от следующих видов деятельности и признается в течение времени:

	2019 год	2018 год	2017 год
Выручка от сдачи в аренду	3 369 438	2 500 673	2 456 939
Выручка по договорам подряда	189 235	240 628	-
Выручка от прочих услуг	213 408	193 773	68 932
	3 772 081	**2 935 074**	**2 525 871**

20.1. Выручка от сдачи в аренду

Большая доля заключенных арендных контрактов Группы краткосрочная с возможностью опциона на продление. Контрактные условия с арендаторами по большей части заключенных договоров аренды не предусматривают уведомительного характера повышения арендной ставки. Договорами аренды предусмотрена индексация арендной ставки на ежегодной основе в пределах 10% в уведомительном порядке либо по согласованию с арендаторами.

Договоры аренды не предусматривают условия покупки арендуемого имущества арендатором по окончании срока аренды.

Группа не видит риска, связанного с правами, которые она сохраняет в активах, сдаваемых в аренду, так как данные активы остаются в собственности Группы, возвращаются в распоряжение Группы после окончания срока аренды и расположены в локациях, где наблюдался рост справедливой стоимости в течение последних 5 лет.

	2019 год	2018 год	2017 год
Выручка от аренды, всего	**3 369 438**	**2 500 673**	**2 456 939**
из них:			
- по постоянной базовой ставке	3 133 710	2 351 688	2 299 064
- по переменной ставке	235 728	148 985	157 875

Будущие арендные поступления по не расторгаемым договорам аренды представлены следующим образом:

Год	Арендные платежи
2020	2 107 653
2021	1 215 465
2022	622 903
2023	49 671
2024	12 278
ИТОГО	**4 007 970**

Прогноз будущих арендных поступлений рассчитан на основании условий договоров аренды, действующих на 31 декабря 2019 года без учета опциона на продление.

Группа прогнозирует будущие ежегодные арендные потоки на уровне не ниже показателей 2019 года.

20.2. Выручка по договорам подряда

В 2018 году одна из дочерних компаний Группы заключила ряд договоров со связанной стороной ПАО «МГТС» на выполнение проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по выносу и перекладке телефонных сетей.

Изменение договорных обязательств по договорам подряда в 2019 и 2018 годах, выручка по которым признается в течение времени:

	Договорные обязательства
Остаток на 31 декабря 2017 года	**-**
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	(240 628)
Оплаты, полученные по договорам подряда в течение периода	1 233 467
Остаток на 31 декабря 2018 года	**992 839**
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	(189 235)
Оплаты, полученные по договорам подряда в течение периода	1 462 430
Остаток на 31 декабря 2019 года	**2 266 034**

Выручка по договорным обязательствам по состоянию на 31 декабря 2019 года ожидается в течение года после отчетной даты.

21. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2019 год	2018 год	2017 год
Содержание зданий и коммунальные услуги	855 689	758 798	485 980
Налоги на имущество, землю	744 990	376 372	333 117
Расходы на оплату труда, включая взносы на социальное страхование	319 851	196 382	185 039
Услуги субподрядчиков для выполнения работ по переносу и обустройству сетей связи	154 736	140 477	-
Расходы на охрану	139 193	115 772	131 367
Аренда земли	82 451	62 030	87 488
	2 296 910	**1 649 831**	**1 222 991**

22. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2019 год	2018 год	2017 год
Заработная плата	45 220	29 731	2 970
Взносы на социальное страхование	6 162	7 522	381
Прочие расходы на персонал	385	792	-
Расходы на персонал	**51 767**	**38 045**	**3 351**
Комиссионные расходы	7 478	15 603	45 691
Расходы на рекламу и маркетинг	11 124	18 711	5 196
Прочее	8 118	12 728	6 422
	78 487	**85 087**	**60 660**

23. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2019 год	2018 год	2017 год
Заработная плата	394 902	239 886	390 184
Взносы на социальное страхование	60 168	61 643	89 195
Прочие расходы на персонал	4 145	3 961	4 398
Расходы на персонал	**459 215**	**305 490**	**483 777**
Консалтинг и прочие профессиональные услуги	113 407	77 435	17 809
Банковские услуги	15 734	5 843	1 349
Расходы на ИТ	7 248	5 091	3 397
Канцтовары и офисные расходы	4 422	5 541	3 185
Услуги связи	2 021	1 781	2 768
Командировочные расходы	779	1 701	646
Представительские расходы	364	300	197
Прочее	79 658	48 868	50 130
	682 848	**452 050**	**563 258**

24. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕТТО

	2019 год	2018 год	2017 год
Изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	28 225	157 876	119 981
Расходы по прочим налогам, возвраты	18 730	26 580	(1 326)
Расходы на благотворительность	12 926	11 972	5 570
Доходы/(расходы) от реализации прочего имущества	(16)	22 430	(70)
Прочие доходы/(расходы), нетто	70 581	67 863	96 043
	130 446	**286 721**	**220 198**

25. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

	2019 год	2018 год	2017 год
Процентные доходы по договорам займа со связанными сторонами	160 334	45 371	114 090
Прочие процентные доходы от третьих сторон	67 716	11 133	50 704
Процентные доходы по депозитам в ПАО «МТС-Банк»	65 547	59 527	29 834
Прибыль от участия в паевых инвестиционных фондах	48 850	28 469	-
Прибыль от реализации прав требования	-	50 000	-
	342 447	**194 500**	**194 628**

26. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

	2019 год	2018 год	2017 год
Процентные расходы по займам и прочим финансовым обязательствам от связанных сторон	1 023 876	768 435	685 398
Процентные расходы по банковским кредитам	60 736	772	-
Прочие финансовые расходы	5 766	697	22
	1 090 378	**769 904**	**685 420**

27. ПРИБЫЛЬ ОТ ПРИОБРЕТЕНИЯ, ВЫБЫТИЯ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ И ПРОЧИХ РЕОРГАНИЗАЦИЙ ГРУППЫ

27.1. Выбытие дочерних предприятий Группы в результате реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» в 2017 году.

В 2016 году шесть объектов офисной недвижимости АО «Бизнес-Недвижимость» были переданы в уставный капитал вновь созданных шести компаний: ООО «Ярославское Плюс», ООО «Кавказский Плюс», ООО «Яна Райниса Плюс», ООО «Красногвардейский Плюс», ООО «Большая Черкизовская Плюс», ООО «Ломоносовский Плюс». Переданные объекты недвижимости были освобождены от арендаторов и удерживались с дальнейшей целью последующего жилищного строительства. По состоянию на 1 января 2017 года АО «Бизнес-Недвижимость» владела 100% долей в этих компаниях.

В 2017 году 100%-ные доли данных компаний, а также еще 10 объектов офисной недвижимости были переданы в АО «Лидер-Инвест», связанной стороне, в рамках реорганизации в форме выделения. Группа отразила выбытие данных компаний, как операцию с компанией, находящейся под общим контролем с Группой.

27.1.1 Сумма полученного вознаграждения

В результате данной реорганизации Группой фактически не было получено вознаграждение. Если бы данная сделка не была бы сделкой под общим контролем, то цена сделки была бы равна справедливой стоимости данных объектов на день продажи, которая по оценке независимого оценщика ООО «Кушман энд Вэйкфилд» составила 2 337 147 тыс. рублей.

27.1.2 Активы и обязательства выбывших дочерних компаний

	2017 год
Краткосрочные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	7 781
Торговая дебиторская задолженность	30 803
Запасы	257 667
Долгосрочные активы	
Инвестиционная недвижимость	276 666
Краткосрочные обязательства	
Кредиторская задолженность	(25 327)
Долгосрочные обязательства	
Займы	(264 495)
Выбывшие чистые активы	**283 095**

27.1.3 Прибыль от выбытия дочерней компании

	2017 год
Сумма полученного вознаграждения	2 337 156
Выбывшие чистые активы	(283 095)
Прибыль от выбытия	**2 054 061**

В результате сделки под общим контролем эффект от данной реорганизации на консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за 2017 год составил 2 054 061 тыс. рублей, эффект на капитал акционеров Группы составил 2 337 156 тыс. рублей и был отражен по строке «Распределение акционерам Группы» консолидированного отчета об изменениях в капитале Группы за 2017 год.

27.2. Продажа 100%-ной доли в дочернем предприятии Группы АО «ОРК»

В апреле 2019 года Группа продала 100% долю в дочернем предприятии АО «ОРК» связанной стороне ПАО «МТС». Сумма полученного вознаграждения составила 2 041 926 тыс. рублей. Оплата доли была произведена денежными средствами.

27.2.1 Выбывшие активы и обязательства проданной дочерней компании

	2017 год
Краткосрочные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	1 831
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15 039
Запасы	5 663
Прочие краткосрочные активы	7 693
Долгосрочные активы	
Инвестиционная недвижимость	895 149
Отложенные налоговые активы	103 833
Краткосрочные обязательства	
Кредиторская задолженность	(6 114)
Долгосрочные обязательства	
Кредиты и займы	(47 500)
Отложенные налоговые обязательства	(536)
Выбывшие чистые активы	**975 058**

27.2.2 Прибыль от выбытия дочерней компании

	2017 год
Сумма полученного вознаграждения	2 041 926
Выбывшие чистые активы	(975 058)
Прибыль от выбытия	**1 066 868**

28. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% которая представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Отложенный налог на прибыль	14 258	(51 844)	(4 329)
Текущий налог на прибыль	651 354	957 260	584 650
Итого	**665 612**	**905 416**	**580 321**

Расходы по налогу на прибыль в соотношении с прибылью по МСФО представлены следующим образом:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	3 283 834	3 989 680	4 708 342
Налог на прибыль, рассчитанный по ставке 20%	656 767	797 936	941 668
Доходы и расходы, не принимаемые для налогообложения	8 845	107 480	(361 347)
Включая:			
Доходы/расходы от выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций	(57 337)	-	(410 812)
Обесценение инвестиционной недвижимости	58 851	-	-
Прочие расходы	7 331	107 480	49 465
Налог на прибыль, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	**665 612**	**905 416**	**580 321**

29. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Группа осуществляет управление финансовыми, операционными и юридическими рисками.

Финансовые риски включают в себя рыночный риск (в том числе валютный риск, риск изменения процентных ставок и другие ценовые риски), кредитный риск и риск ликвидности. Основными целями управления финансовыми рисками является установление лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения лимитов риска в установленных пределах. Политика и система управления рисками регулярно анализируется с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы.

Управление операционными и юридическими рисками должно обеспечивать минимизацию операционных и юридических рисков при помощи надлежащим образом исполняемых внутренних регламентов и процедур.

Кредитный риск

Кредитный риск – это возможность финансовых потерь Группы вследствие неспособности контрагента выполнить свои контрактные обязательства. Подверженность кредитному риску возникает в результате продаж Группой объектов инвестиционной недвижимости, работ, услуг в кредит и других операций с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы. Подверженность Группы кредитному риску зависит, главным образом, от индивидуальных особенностей каждого покупателя.

Группа признала резерв под обесценение, который является оценкой понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности. Главными составными частями данного резерва является резерв под специфические убытки, который относится к отдельным существенным остаткам, а также резерв под общие убытки, который признается в отношении групп аналогичных активов в отношении убытков, которые уже были понесены, но еще не идентифицированы.

Резерв под общие убытки определяется на основании статистических данных о платежах для аналогичных финансовых активов.

Финансовые активы, непросроченные и по которым не создан резерв по сомнительной задолженности, представляют собой задолженность различных дебиторов с положительной кредитной историей и высокой вероятностью взыскания.

Значительная часть резерва была создана под задолженность индивидуальных неоднородных арендаторов, основываясь на истории предыдущих платежей и оценки руководства вероятности возмещения.

По состоянию на 31 декабря 2019, 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов у Группы нет существенных просроченных финансовых активов, по которым не было признано обесценение. Движение резерва под будущие кредитные убытки приведено в Примечаниях 8 и 9.

Денежные средства, а также краткосрочные депозиты (Примечание 11), размещены в финансовых институтах, которые на момент открытия счета имели минимальный риск дефолта.

Несмотря на тот факт, что некоторые компании не имеют международного кредитного рейтинга, они оцениваются как надежные контрагенты, занимающие стабильное положение на финансовом рынке Российской Федерации и отвечающие общепризнанным критериям кредитоспособности и платежеспособности.

Рыночные риски

Группа подвержена рыночным рискам. Рыночные риски являются результатом открытых позиций в (а) иностранной валюте (б) процентных активах и обязательствах, которые в свою очередь подвержены общим и специфическим изменениям рынка и могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночном риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

Оценка чувствительности Группы к колебаниям рынка основывается на изменении фактора при прочих постоянных условиях. На практике подобное случается крайне редко и изменения обычно бывают взаимосвязаны, например, изменение процентной ставки и курсов иностранных валют.

Валютный риск

Группа осуществляет свою хозяйственную деятельность по продаже инвестиционной недвижимости и сдаче ее в аренду на территории Российской Федерации. Большая часть операций Группы выражена в национальной валюте – в рублях, поэтому руководство Группы расценивает подверженность Группы валютному риску как низкую.

Процентный риск

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Процентные ставки всех существенных займов фиксированные, а кредитов – плавающие. Однако при привлечении новых кредитов или займов руководство решает вопрос о том какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения на основе собственных профессиональных суждений.

Уровень риска

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов деятельность Группы была подвержена риску изменения процентной ставки. Группой привлекались заемные средства с плавающей процентной ставкой, равной ключевой ставке, установленной Центральным Банком Российской Федерации. Ниже приведен анализ чувствительности к изменению процентной ставки.

Увеличение процентной ставки на 1 процентный пункт по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли на 27 021 тыс. рублей и 54 тыс. рублей, соответственно.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск, при котором у Группы возникают трудности в покрытии задолженности связанной с финансовыми обязательствами. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа управляет риском ликвидности с помощью следующих инструментов:

- Группа рассматривает возможность реструктуризации текущих заимствований для отсрочки погашения своих обязательств и увеличения ликвидности;
- Существенной частью текущих обязательств является предоплата за будущие услуги периоды аренды.

Таблица, приведенная ниже, представляет обязательства на 31 декабря 2019 года с указанием сроков их погашения в соответствии с договорными условиями. Суммы, раскрытые в таблице, являются не дисконтированными денежными потоками в соответствии с договорами, включая общую сумму обязательств по заемным средствам.

	Балансовая стоимость	**0-6 мес.**	**6-12 мес.**	**от 1 до 2 лет**	**от 2 до 3 лет**	**Свыше 3 лет**
Кредиты и займы	1 547 352	4 352	93 000	350 000	800 000	300 000
Будущие % по кредитам и займам	-	-	146 535	134 426	45 946	20 857
Задолженность за внеоборотные активы, а также будущие %	10 245 616	-	1 755 146	3 968 698	800 550	8 355 434
Торговая и прочая кредиторская задолженность	468 668	468 668	-	-	-	-
Итого	**12 261 636**	**473 020**	**1 994 681**	**4 453 124**	**1 646 496**	**8 676 291**

Аналогичные данные за 2018 год представлены ниже:

	Балансовая стоимость	**0-6 мес.**	**6-12 мес.**	**от 1 до 2 лет**	**от 2 до 3 лет**	**Свыше 3 лет**
Кредиты и займы	3 344 717	2 994 717	-	-	350 000	-
Будущие % по кредитам и займам	-	-	36 137	32 863	31 426	-
Задолженность за внеоборотные активы, а также будущие %	2 754 900	-	-	-	2 754 900	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 274 658	1 274 658	-	-	-	-
Итого	**7 374 275**	**4 269 375**	**36 137**	**32 863**	**3 136 326**	**-**

Аналогичные данные за 2017 год представлены ниже:

	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	3 644 452	3 644 452	-	-	-	-
Будущие % по кредитам и займам	-	-	-	-	-	-
Задолженность за внеоборотные активы, а также будущие %	4 051 927	-	4 051 927	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 503 617	1 503 617	-	-	-	-
Итого	**9 199 996**	**5 148 069**	**4 051 927**	**-**	**-**	**-**

Аналогичные данные на 1 января 2017 года представлены ниже:

	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	804 565	540 070	-	-	264 495	-
Будущие % по кредитам и займам	-	4 748	-	-	-	-
Задолженность за внеоборотные активы, а также будущие %	3 693 310	-	-	3 693 310	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	987 500	987 500	-	-	-	-
Итого	**5 485 375**	**1 532 318**	**-**	**3 693 310**	**264 495**	**-**

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2019, 31 декабря 2018, 31 декабря 2017 и 1 января 2017 годов существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

30.УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ

Судебные разбирательства

Время от времени в рамках обычной деятельности Группа может выступать одной из сторон в судебных разбирательствах. По мнению руководства, среди существующих в настоящее время претензий или исков к Группе нет таких, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение Группы сверх созданного резерва в настоящей консолидированной отчетности.

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. В ситуациях неопределенности Группа отразила оценочные обязательства по налогам, исходя из оценки руководством оттока ресурсов, который с высокой вероятностью может потребоваться для погашения таких обязательств. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которой выше малой, не превысят величину чистой прибыли Группы за год. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обязательств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

Гарантии выданные

ПАО «Совкомбанк» 16 декабря 2019 года выдал банковскую гарантию в пользу ООО УК «ССМ», одна из дочерних компаний Группы, с лимитом на сумму не более 200 000 тыс. рублей. Банковская гарантия действует на срок до 15 декабря 2021 года. Гарантия выпущена под обеспечение обязательств ООО УК «ССМ» для участия в торгах на электронной торговой площадке и обеспечения обязательств по контракту, который будет заключён в соответствии с положениями Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ, Федерального закона "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 N 223-ФЗ, а также в рамках коммерческих контрактов. Поручителем перед ПАО «Совкомбанк» за ООО УК «ССМ» по данной гарантии выступает АО «МОСДАЧТРЕСТ».

31. БУДУЩИЕ КОНТРАКТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Капитальные вложения

На 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года величина будущих капитальных затрат составляет 521 788 тыс. рублей и 204 440 тыс. рублей, соответственно. На 31 декабря 2017 года и 1 января 2017 года у Группы отсутствовали инвестиционные обязательства по договорам на приобретение и строительство основных средств и объектов инвестиционной недвижимости.

Операционная аренда

Группа, как арендатор

По договорам операционной аренды Группа арендует земельные участки и прочие объекты. Арендуемые земельные участки представляют собой площади, на которых расположены здания, находящиеся в собственности Группы. Договоры на аренду земельных участков заключаются сроком от 1 до 49 лет с возможностью дальнейшей пролонгации на неопределенный срок. Величина арендных платежей зависит от кадастровой стоимости земли, которая регулярно пересматривается.

32. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанными считаются стороны, которые находятся под общим контролем, или когда одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать на нее существенное влияние в процессе принятия финансовых и управленческих решений, как это определено в пересмотренном МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При определении того факта, являются ли стороны связанными, во внимание принимается характер взаимоотношения сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами, цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

В дополнение к сделкам со связанными сторонами перечисленным ранее, ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем ПАО «АФК «Система».

Остатки и операции со связанными сторонами

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Авансы, выданные за внеоборотные активы	344 331	198 232	-	-
Долгосрочные инвестиции	518 367	552 723	14 733	12 404
Долгосрочная дебиторская задолженность	313 615	-	-	-
Итого внеоборотные активы	**1 176 313**	**750 955**	**14 733**	**12 404**
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Краткосрочные инвестиции	159 200	205 294	1 032 890	126 390
Дебиторская задолженность	450 719	158 964	61 757	32 840
Прочая дебиторская задолженность	215 437	174 661	99 405	43 691
Денежные средства и их эквиваленты	491 526	1 037 961	1 515 730	540 098
Итого оборотные активы	**1 316 882**	**1 576 880**	**2 709 782**	**743 019**
ИТОГО АКТИВЫ	**2 493 195**	**2 327 835**	**2 724 515**	**755 423**
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	-	264 495
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	10 245 616	2 754 900	-	3 693 310
Итого долгосрочные обязательства	**10 245 616**	**2 754 900**	**-**	**3 957 805**
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Краткосрочные кредиты и займы	93 000	2 988 942	3 643 592	540 070
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	-	-	4 051 927	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	151 958	23 796	109 711	880 733
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и договорные обязательства	2 356 250	2 082 993	1 690 368	202 742
Итого текущие обязательства	**2 601 208**	**5 095 731**	**9 495 598**	**1 623 545**
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	**12 846 824**	**7 850 631**	**9 495 598**	**5 581 350**

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами

	2019 год	2018 год	2017 год
Выручка (включая продажи объектов инвестиционной недвижимости)	1 655 337	3 011 844	909 106
Приобретение услуг, расходы по которым отражены в составе себестоимость	(328 592)	(165 675)	(129 577)
Приобретение услуг, расходы по которым отражены в коммерческих и управленческих расходах	(112 146)	(59 315)	(11 957)
Приобретение услуг, расходы по которым отражены в прочих операционных доходах и расходах	(1 196)	(61 217)	(43 696)
Процентные доходы	274 731	133 368	143 924
Процентные расходы	(1 023 876)	(768 435)	(685 398)

Выручка Группы от связанных сторон за 2019, 2018 и 2017 годы составила 35%, 35% и 36%, соответственно, от выручки Группы, включая от ПАО МГТС 29%, 20% и 30%, соответственно. Продажи объектов инвестиционной собственности ПАО «МГТС» за 2018 год составили 32% от общих продаж инвестиционной недвижимости Группы.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за 2019, 2018 и 2017 годы составило 204 607 тыс. рублей, 146 177 тыс. рублей и 149 493 тыс. рублей, соответственно.

33. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

АО «Бизнес-Недвижимость» находится в процессе реорганизации в форме присоединения к нему компании АО «Проект Олимпик» и АО «Олимпик Стар» (переходят от связанной стороны). В процессе реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» проводит дополнительную эмиссию акций в количестве 10 тыс. штук по номиналу 1 рубль. При присоединении АО «Проект Олимпик» к АО «Бизнес-Недвижимость» 100% обыкновенных акций АО «Проект Олимпик» конвертируются в обыкновенные акции АО «Бизнес-Недвижимость». Имущество присоединяемых компаний формируют здание и оборудование фитнес-клуба, операционная деятельность которого, начиная с 2019 года, управляется Группой. Реорганизацию планируется завершить в первом полугодии 2020 года.

За период с 01 января 2020 года до даты выпуска отчетности АО «Бизнес-Недвижимость» проводило выборку и погашение кредитных средств в рамках действующих кредитных линий с ПАО «Совкомбанк». Чистое увеличение задолженности АО «Бизнес-Недвижимость» перед ПАО «Совкомбанк» за указанный период составило 187 570 тыс. рублей.

В рамках сделки купли-продажи между АО «Бизнес-Недвижимость» и ООО «СТА-Капитал» (связанная сторона) из Группы выбыла компания ООО «ТелекомКапСтрой». Чистые активы ООО «ТелекомКапСтрой» на дату выбытия представляли собой дефицит капитала в размере 16 915 тыс. руб. Сумма вознаграждения за 100%-ную долю в ООО «ТелекомКапСтрой» составила 10 тыс. рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность эмитента за отчетный период, состоящий из шести месяцев 2020 года, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за полугодие, закончившееся 30 июня 2020 года (неаудированная)

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2020 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)	1
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	2-3
ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2020 ГОДА (НЕАУДИРОВАННАЯ):	
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении	4
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	5-6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств	8-9
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	10-32

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2020 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)

Руководство отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей консолидированное финансовое положение АО «Бизнес-Недвижимость» и его дочерних компаний (далее совместно – «Группа») по состоянию на 30 июня 2020 года, а также консолидированные финансовые результаты деятельности Группы, консолидированное движение денежных средств и консолидированные изменения в собственном капитале за полугодие, закончившееся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО») (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- соблюдение принципов МСФО 34 или раскрытий всех существенных отступлений от МСФО в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности и;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета стран регистрации компаний Группы;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы за полугодие, закончившееся 30 июня 2020 года, была утверждена руководством 25 августа 2020 года.

От имени руководства

Яковчик Ю.В.
Генеральный директор

Воронина Е.С.
Член Правления – Заместитель Генерального директора по финансам

25 августа 2020 года

АО «Делойт и Туш СНГ»
ул. Лесная, д. 5
Москва, 125047,
Россия

Тел.: +7 (495) 787 06 00
Факс: +7 (495) 787 06 01
deloitte.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Акционерам и руководству АО «Бизнес-Недвижимость»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении АО «Бизнес-Недвижимость» и его дочерних предприятий («Группа») по состоянию на 30 июня 2020 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также выборочных пояснительных примечаний. Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 *«Промежуточная финансовая отчетность»*. Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 *«Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации»*. Обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой отчетности включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Наименование «Делойт» относится к одному либо любому количеству юридических лиц, включая их аффилированные лица, совместно входящих в «Делойт Туш Томацу Лимитед», частную компанию с ответственностью участников в гарантированных ими пределах, зарегистрированную в соответствии с законодательством Великобритании (далее — ДТТЛ). Каждое такое юридическое лицо является самостоятельным и независимым юридическим лицом. ДТТЛ (также именуемая «международная сеть «Делойт») не предоставляет услуги клиентам напрямую. Подробная информация о юридической структуре ДТТЛ и входящих в нее юридических лиц представлена на сайте www.deloitte.com/about.

© АО «Делойт и Туш СНГ». Все права защищены.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с МСФО (IAS) 34 *«Промежуточная финансовая отчетность»*.

Турушев Сергей Викторович,
руководитель задания

25 августа 2020 года

Компания: АО «Бизнес-Недвижимость»

Основной государственный регистрационный номер: 1137746850977.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: 77 №015462317, выдано 17.09.2013г. Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46.

Место нахождения: 127254, г. Москва, Огородный проезд, д.12, стр.1.

Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

Свидетельство о государственной регистрации № 018.482, выдано Московской регистрационной палатой 30.10.1992 г.

Основной государственный регистрационный номер: 1027700425444

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: серия 77 № 004840299, выдано 13.11.2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по г. Москва.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 12006020384.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2020 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)

(в тысячах российских рублей)

	Примечание	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	4.1	11 406 275	10 842 200
Основные средства	4.2	395 482	252 070
Авансы, выданные за внеоборотные активы	5	622 832	1 369 687
Нематериальные активы		1 304	1 806
Долевое участие в совместных предприятиях		35 316	20 919
Долгосрочные инвестиции	6	514 488	518 367
Долгосрочная дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	7	370 171	313 615
Отложенные налоговые активы		736 353	734 487
Итого внеоборотные активы		**14 082 221**	**14 053 151**
Оборотные активы			
Запасы		77 647	45 869
Краткосрочные инвестиции	6	130 520	188 120
Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	7	820 354	994 035
Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	8	532 968	2 140 048
Переплата по налогу на прибыль		106 135	71 491
Предоплата по прочим налогам		375 270	378 783
Денежные средства и их эквиваленты	9	328 247	501 255
Итого оборотные активы		**2 371 141**	**4 319 601**
ВСЕГО АКТИВЫ		**16 453 362**	**18 372 752**
Капитал и обязательства			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	10	759	759
Нераспределенная прибыль		2 598 279	2 555 988
Собственный капитал акционеров материнской компании		**2 599 038**	**2 556 747**
Неконтролирующие доли участия		45 312	56 059
Итого капитал и резервы		**2 644 350**	**2 612 806**
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	12	1 650 000	1 450 000
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	13	9 135 267	10 245 616
Отложенные налоговые обязательства		173 068	176 970
Итого долгосрочные обязательства		**10 958 335**	**11 872 586**
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочная задолженность по кредитам и займам	12	229 352	97 352
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	13	1 534 670	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам		277 888	333 382
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	14	615 787	755 717
Договорные обязательства по договорам подряда	17.2	-	2 266 034
Налог на прибыль к уплате		26 769	38 359
Прочие налоги к уплате	15	166 211	396 516
Итого краткосрочные обязательства		**2 850 677**	**3 887 360**
Итого обязательства		**13 809 012**	**15 759 946**
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**16 453 362**	**18 372 752**

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2020 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)

(в тысячах российских рублей)

	Приме-чание	За полугодие, закончившееся 30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
Продолжающаяся деятельность			
Выручка от аренды и услуг	17	1 813 875	1 574 102
Себестоимость (без учета амортизации)	18	(978 855)	(1 004 852)
Валовая прибыль		**835 020**	**569 250**
Доход от реализации инвестиционной недвижимости		217 024	1 099 238
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	4	(118 923)	(87 481)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		**98 101**	**1 011 757**
Коммерческие расходы		(26 439)	(17 677)
Административные расходы		(227 179)	(256 237)
Амортизация		(264 872)	(215 564)
Обесценение инвестиционной недвижимости	4	-	(31 709)
Прочие операционные доходы и расходы		7 682	(28 418)
Операционная прибыль		**422 313**	**1 031 402**
Финансовые доходы		98 232	108 946
Финансовые расходы		(507 847)	(500 863)
Убыток от участия в совместной деятельности		(5 043)	(12 924)
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы	19	16 925	1 066 868
Прочие неоперационные доходы/(расходы), нетто		60 252	(2 377)
Прибыль до налогообложения		**84 832**	**1 691 052**
Расход по налогу на прибыль	20	(53 288)	(338 210)
Прибыль за период от продолжающейся деятельности		**31 544**	**1 352 842**
Прекращенная деятельность			
Убыток за период от прекращенной деятельности, включая налог на прибыль	16	-	(726 975)
ПРИБЫЛЬ ЗА ПЕРИОД		**31 544**	**625 867**
Прочий совокупный расход за вычетом налога на прибыль			
Курсовые разницы от пересчета иностранного подразделения в валюту отчетности		-	(174 929)
Прочий совокупный расход за вычетом налога на прибыль		**-**	**(174 929)**
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ПЕРИОД		**31 544**	**450 938**
Прибыль/(убыток), относящаяся к:			
Акционерам Группы		42 291	687 192
Неконтролирующим долям участия в продолжающейся деятельности		(10 747)	(14 311)
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности		-	(47 014)
		31 544	**625 867**
Итого совокупный доход/(расход), относящийся к:			
Акционерам Группы		42 291	512 263
Неконтролирующим долям участия в продолжающейся деятельности		(10 747)	(14 311)
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности		-	(47 014)
		31 544	**450 938**

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2020 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в тысячах российских рублей)

		30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
Прибыль на акцию	10.3		
От продолжающейся и прекращенной деятельности			
Базовая и разводненная (в рублях на акцию)		56	905
От продолжающейся деятельности			
Базовая и разводненная (в рублях на акцию)		56	1 801

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2020 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)

(в тысячах российских рублей)

	Примечание	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль / (убыток)	Резерв пересчета в валюту отчетности	Капитал, принадлежащий акционерам Компании	Неконтролирующие доли участия	Итого
Остаток на 1 января 2019 года		**759**	**3 980 617**	**738 544**	**4 719 920**	**2 158 453**	**6 878 373**
Прибыль / (убыток) за период		-	687 192	-	687 192	(61 325)	**625 867**
Прочий совокупный расход за период за вычетом налога на прибыль		-	-	(174 929)	(174 929)	-	**(174 929)**
Итого совокупный доход / (расход) за период		-	**687 192**	**(174 929)**	**512 263**	(61 325)	**450 938**
Выплата дивидендов дочерними компаниями Группы неконтролирующим акционерам	11.3	-	-	-	-	(40 082)	**(40 082)**
Приобретение неконтролирующих долей	11.1	-	333 390	-	333 390	(363 543)	**(30 153)**
Взносы неконтролирующих акционеров	11.2	-	-	-	-	46 556	**46 556**
Распределение акционерам	10.2	-	(3 648 936)	-	(3 648 936)	-	**(3 648 936)**
Остаток на 30 июня 2019 года		**759**	**1 352 263**	**563 615**	**1 916 637**	**1 740 059**	**3 656 696**
Остаток на 1 января 2020 года		**759**	**2 555 988**	**-**	**2 556 747**	**56 059**	**2 612 806**
Прибыль / (убыток) за период		-	42 291	-	42 291	(10 747)	**31 544**
Итого совокупный доход / (расход) за период		**-**	**42 291**	**-**	**42 291**	**(10 747)**	**31 544**
Остаток на 30 июня 2020 года		**759**	**2 598 279**	**-**	**2 599 038**	**45 312**	**2 644 350**

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2020 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)

(в тысячах российских рублей)

	Приме-чание	За полугодие , закончившееся 30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за период от продолжающейся деятельности		31 544	1 352 842
Корректировки:			
Расходы по налогу на прибыль, отраженные в прибылях и убытках		53 288	338 210
Убыток от участия в совместной деятельности		5 043	12 924
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы		(16 925)	(1 066 868)
Финансовые расходы, отраженные в прибылях и убытках		507 847	500 863
Финансовые доходы, отраженные в прибылях и убытках		(98 232)	(108 946)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(98 101)	(1 011 757)
Амортизация		264 872	215 564
Обесценение инвестиционной недвижимости		-	31 709
Убыток от изменения в резервах		25 666	1 936
Курсовые разницы		(60 252)	-
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		**614 750**	**266 477**
(Увеличение)/уменьшение запасов		(32 718)	9 373
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных		469	(490 667)
(Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и авансов полученных		(201 728)	419 339
Увеличение договорных обязательств по договорам подряда		-	556 831
Уменьшение задолженности по налогам и сборам		(223 302)	(13 293)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		**157 471**	**748 060**
Налог на прибыль уплаченный		(120 934)	(740 507)
Проценты уплаченные		(85 313)	(36 480)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности рентного направления		**(48 776)**	**(28 927)**
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности гостиничного направления		-	479 613
Итого поток денежных средств от операционной деятельности Группы		**(48 776)**	**450 686**

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2020 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

(в тысячах российских рублей)

	Приме-чание	За полугодие , закончившееся 30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		326 908	1 497 820
Проценты полученные		16 886	16 859
Выплаты по приобретению и модернизации инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(355 781)	(2 023 287)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(101 600)	(509 400)
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов		152 900	29 112
Чистый приток денежных средств от размещения на депозиты от 3-х месяцев		6 300	55 869
Приобретение неконтрольных долей дочерних предприятий		-	(30 153)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом денежных средств		(101 845)	2 034 239
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности рентного направления		**(56 232)**	**1 071 059**
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности гостиничного направления		-	(1 014 625)
Итого поток денежных средств от инвестиционной деятельности Группы		**(56 232)**	**56 434**
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов		400 000	574 000
Погашение кредитов и займов		(468 000)	(7 883)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности рентного направления		**(68 000)**	**566 117**
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности гостиничного направления		-	(658 636)
Итого поток денежных средств от финансовой деятельности Группы		**(68 000)**	**(92 519)**
(Уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		**(173 008)**	**414 601**
Денежные средства и их эквиваленты на начало года всего, в том числе:	9	**501 255**	**1 916 992**
рентного направления		501 255	1 038 240
гостиничного направления		-	878 752
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода всего, в том числе:	9	**328 247**	**2 331 593**
рентного направления		328 247	1 621 371
гостиничного направления		-	710 222

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Бизнес-Недвижимость» (далее – «Компания», совместно со своими дочерними предприятиями – «Группа») представляет собой акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «РФ»), а также в соответствии с законодательствами стран регистрации иностранных подразделений Группы.

Компания зарегистрирована по адресу: 101000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 13, стр. 1.

Основными направлениями деятельности Группы являются предоставление объектов недвижимости в аренду, реализация объектов недвижимости, реализация услуг эксплуатации объектов недвижимости.

Группа владеет широким пулом недвижимости: офисные и торговые помещения, производственно-складская недвижимость, коттеджи, земельные участки. Объекты недвижимости сдаются в аренду, ряд из них выставлен на продажу. Оказываются услуги в части эксплуатации объектов недвижимости.

По состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года основным акционером Компании являлась ПАО АФК «Система». Владельцем контрольного пакета акций ПАО АФК «Система» является Владимир Петрович Евтушенков.

Основными компаниями Группы, предоставляющими объекты недвижимости в аренду и осуществляющими реализацию объектов недвижимости, являются АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ». Существенные дочерние предприятия Группы приведены в таблице ниже.

		Доля владения (в процентах)	
Наименование компании	**Вид деятельности**	**30 июня 2020 года**	**31 декабря 2019 года**
АО «МОСДАЧТРЕСТ»	Аренда	100%	100%
ООО «Лесные активы»	Аренда	100%	100%
ПАО «Интуравтосервис»	Аренда	59,92%	59,92%
ООО «УК Фондовой недвижимости»	Аренда	100%	100%
ООО «ОРИОН»	Аренда	51,05%	51,05%
ООО «Геоком»	Аренда	99%	99%
ООО «Меркурий»	Аренда	99%	99%
ООО «ПрофАльянс»	Аренда	99%	99%
ООО УК «Система Сервис Менеджмент»	Услуги	100%	100%
ООО «Первая Гостиничная Компания»	Услуги	100%	100%
ООО «ТелекомКапСтрой»	Прочее	-	100%
ООО «МДТ-Сервис»	Прочее	100%	100%
ООО «Солнечный город»	Прочее	100%	100%
ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 2»	Аренда	100%	100%
ООО «Тандем»	Совместное предприятие	53%	53%

География объектов недвижимости – г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург.

В период с июня 2017 года до ноября 2019 года в собственности АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ» находились компании, владеющие гостиничными активами (далее – «гостиничное направление»). Данные компании перешли во владение Группы от ее основного акционера для целей объединения гостиничного направления деятельности с арендным направлением и дальнейшего развития гостиничного направления менеджментом Группы. Однако, функции управления гостиничной группой так и не были переданы Группе от основного акционера и в июле 2019 года было принято решение о прекращении участия АО «Бизнес-Недвижимость» в компаниях гостиничного направления, по исполнении которого в октябре 2019 года зарегистрировано прекращение права собственности АО «Бизнес-Недвижимость» на компании гостиничного направления. В октябре 2019 года было принято решение о прекращении участия АО «МОСДАЧТРЕСТ» в ООО «Комплекс «Серебряный бор» – компания гостиничного направления, по исполнении которого в ноябре 2019 года зарегистрировано прекращение права собственности АО «МОСДАЧТРЕСТ» на ООО «Комплекс «Серебряный бор». Финансовые результаты деятельности гостиничного направления за полугодие, закончившееся 30 июня 2019 года, отражены как прекращенная деятельность.

1.2. Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

Начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций.

Указанные выше события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала, привели к росту инфляции, экономической рецессии и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы на данный момент сложно определить.

Помимо этого, в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. На текущий момент ситуация с COVID-19 стабилизируется и минимизируется ее влияние на деятельность многих компаний в разных секторах экономики.

Объявление режима пандемии и открытие карантинных мероприятий не оказало существенного влияния на финансовые результаты Группы за первое полугодие 2020 года. В течение периода самоизоляции компания предоставляла отсрочку по платежам за аренду, а также временные скидки по арендной плате. Согласуемые на индивидуальной основе скидки носили временный характер и предоставлялись арендаторам из пострадавших отраслей – индустрии спорта, туризма, развлечений и другого малого бизнеса в сфере услуг – до окончания режима временной приостановки деятельности арендаторов. По состоянию на 30 июня 2020 года скидки отменены. В части загородной недвижимости Компания не наблюдает падения спроса на цены на загородную недвижимость, удерживаемую для продажи.

Также Группа считает, что отложенное влияние COVID-19 в среднесрочной перспективе, такое как долгое восстановление полноценной деятельности арендаторов из наиболее пострадавших отраслей, часть из которых перейдет в расторжение договоров по факту ликвидации, не будет значительно сказываться на деятельности Группы в силу сегмента присутствия – офисы класса «С», недвижимость в Хорошевском Серебряном бору и загородная недвижимость.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Заявление о соответствие МСФО

Данная сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Настоящая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание последней проаудированной годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, в частности, учетные политики и детальную информацию по счетам в случае отсутствия существенных изменений в сумме или природе счета, поэтому данная отчетность должна рассматриваться совместно с аудированной годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

2.2. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности.

2.3. Существенные положения учетной политики

Учетная политика, применяемая в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за 2019 год (политика в отношении признания и оценки налога на прибыль в промежуточный период описывается в Примечании 20) за исключением влияния применения следующих пересмотренных стандартов, поправок и интерпретаций, вступивших в силу на 1 января 2020 года:

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 3	Объединение бизнеса	1 января 2020 года
Поправки в МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 8	Определение существенности	1 января 2020 года
Поправки ссылок на Концептуальные основы МСФО	Обновления ссылок на или с Концептуальных основ МСФО на МСФО стандарты	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7	Реформа базовой процентной ставки	1 января 2020 года

Пересмотренные стандарты, поправки и интерпретации, вступившие в силу на 1 января 2020 года, не оказали существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную отчетность Группы.

Группа не применила следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
МСФО 17	Договоры страхования	1 января 2021 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 (в рамках проекта по формированию Ежегодных улучшений МСФО циклов 2010-2012 гг.)	Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных	1 января 2022 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки)	Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия	Не определена

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Группа выделяет два основных сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности, остальные второстепенные виды деятельности Группы объединены в сегмент «прочие»:

- Рентный сегмент: сдача в аренду офисов класса «С», дач и коттеджей на территории Москвы и Московской области;
- Продажа объектов недвижимости;
- Прочие виды деятельности.

Основным для деятельности Группы является рентный сегмент. На периодической основе руководство Группы оценивает наиболее эффективную стратегию работы в отношении каждого объекта инвестиционной недвижимости, которая заключается либо в том, чтобы продолжать сдавать данный объект в аренду, либо выставить его на продажу.

При принятии решения о продаже ранее сдаваемого в аренду объекта он переводится в состав сегмента по продаже объектов недвижимости. Однако, поскольку показатели, касающиеся активов и обязательств отдельных сегментов, не анализируются руководством, ответственным за принятие решений по операционной деятельности, то они также не приводятся в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Оценка результатов осуществляется на основе группы операционных и финансовых показателей, которые отражаются во внутренних отчётах и отслеживаются руководством Компании. В качестве одного из основных финансовых показателей используется валовая прибыль сегмента. Руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других компаний этой же отрасли.

При этом показатель выручки сегмента по продаже инвестиционной недвижимости отличается от показателя выручки Группы по МСФО, т.к. он включает также доход от реализации инвестиционной недвижимости. В прочих аспектах, принципы учетной политики отчетных сегментов не отличаются от принципов учетной политики Группы.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

3.1. Выручка и прибыль по сегментам

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2020 года	**30 июня 2019 года**
Рентный сегмент: Выручка от сдачи в аренду	1 736 309	1 467 761
Продажа объектов недвижимости: Доход от реализации объектов недвижимости	217 024	1 099 238
Прочие виды деятельности: Выручка от прочих услуг	77 566	106 341
Итого по сегментам	**2 030 899**	**2 673 340**
Рентный сегмент: Валовая прибыль	956 503	652 844
Продажа объектов недвижимости: Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	98 101	1 011 757
Прочие виды деятельности: Валовый убыток	(121 483)	(83 594)
Итого по сегментам	**933 121**	**1 581 007**
Нераспределяемые суммы		
Коммерческие расходы	(26 439)	(17 677)
Административные расходы	(227 179)	(256 237)
Амортизация	(264 872)	(215 564)
Обесценение инвестиционной недвижимости	-	(31 709)
Прочие операционные доходы и расходы	7 682	(28 418)
Результаты от операционной деятельности	**422 313**	**1 031 402**
Финансовые доходы	98 232	108 946
Финансовые расходы	(507 847)	(500 863)
Убыток от участия в совместной деятельности	(5 043)	(12 924)
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы	16 925	1 066 868
Прочие неоперационные доходы и расходы	60 252	(2 377)
Прибыль до налогообложения	**84 832**	**1 691 052**

Представленная выше выручка сегментов получена как от внешних арендаторов и покупателей недвижимости и услуг, так и от связанных сторон. Для целей предоставления финансовой отчётности, продажи между сегментами были исключены.

Прибыль сегмента определена как доходы сегмента без распределения административных расходов и заработной платы директоров, финансовых доходов, прочих прибылей и убытков, а также финансовых расходов. Этот показатель представляется руководству, ответственному за принятие решений по операционной деятельности, для распределения ресурсов и оценки результатов по сегментам.

4. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

4.1. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость состоит из зданий офисной недвижимости, коттеджей, дач и земельных участков. В состав инвестиционной недвижимости также включаются все инженерно-технические системы и мебель, необходимые для использования зданий в состоянии пригодном для сдачи в аренду. Инвестиционная недвижимость используется Группой для сдачи в аренду или удерживается в целях получения выгоды от прироста рыночной стоимости. В случае продажи зданий офисной недвижимости договоры аренды с текущими арендаторами не расторгаются, и Группа получает доход от аренды вплоть до перехода права собственности на нового владельца.

Инвестиционная недвижимость Группы представлена ниже. Объекты инвестиционной недвижимости, определенные как «вне рентного пула», удерживаются с целью приращения капитала Группы, а именно продажи в долгосрочной перспективе, или находятся в состоянии капитального ремонта.

	30 июня 2020 года		31 декабря 2019 года	
	кол-во	площадь, тыс.кв.м.	кол-во	площадь, тыс.кв.м.
Здания офисной коммерческой недвижимости, всего	**105**	**471**	**105**	**471**
- из них вне рентного пула	12	9	12	9
Коттеджи и дачные строения в г. Москве и Московской области, всего	**170**	**47**	**182**	**48**
- из них вне рентного пула	40	6	49	6
Земельные участки, всего	**119**	**2 204**	**146**	**1 039**
- из них земельные участки по офисной недвижимости	4	114	4	114
- из них земельные участки по загородной недвижимости	115	2 090	142	925

В первом полугодии 2020 года были приобретены земельные участки в Самарской области площадью 1 194 тыс.кв.м. Стоимость приобретения составила 412 044 тыс. рублей. Аванс на приобретение этих участков был выдан в декабре 2019 года (Примечание 5).

Ниже представлена информация об изменении баланса инвестиционной недвижимости за полугодия, закончившиеся 30 июня 2019 и 2020 годов.

	Офисная коммерческая недвижимость					Коттеджи, дачи и земля в г. Москве и Московской области					
	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого офисная недвижимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого коттеджи, дачи и земля	ИТОГО
Балансовая стоимость на 1 января 2019 года	**209 818**	**3 134 168**	**296 331**	**541 498**	**4 181 815**	**3 017 350**	**2 060 132**	**83 287**	**244 628**	**5 405 397**	**9 587 212**
Поступления	-	46 167	-	128 800	**174 967**	99 904	41 880	1	139 522	**281 307**	**456 274**
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	2 787	6 446	(9 233)	**-**	-	117 884	26 924	(144 808)	**-**	**-**
Выбытие (продажа)	-	(61 292)	(9 409)	-	**(70 701)**	(13 666)	(3 074)	(40)	-	**(16 780)**	**(87 481)**
Поступление при приобретении дочерних компаний	-	1 119 521	348 044	-	**1 467 565**	-	-	-	-	**-**	**1 467 565**
Выбытие при выбытии дочерних компаний	(143 215)	(677 437)	(74 497)	-	**(895 149)**	-	-	-	-	**-**	**(895 149)**
Начисление амортизации	-	(77 666)	(54 493)	-	**(132 159)**	-	(68 538)	(13 065)	-	**(81 603)**	**(213 762)**
Обесценение	-	(18 514)	-	-	**(18 514)**	(13 195)	-	-	-	**(13 195)**	**(31 709)**
Балансовая стоимость на 30 июня 2019 года	**66 603**	**3 467 734**	**512 422**	**661 065**	**4 707 824**	**3 090 393**	**2 148 284**	**97 107**	**239 342**	**5 575 126**	**10 282 950**
Балансовая стоимость на 1 января 2020 года	**66 603**	**4 263 947**	**635 043**	**245 350**	**5 210 943**	**3 076 031**	**2 238 316**	**107 442**	**209 468**	**5 631 257**	**10 842 200**
Поступления	-	306	3 141	412 523	**415 970**	412 132	505	-	125 266	**537 903**	**953 873**
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	22 994	3 536	(26 530)	**-**	-	111 535	7 102	(118 637)	**-**	**-**
Выбытие (продажа)	-	-	-	-	-	(97 817)	(20 973)	(133)	-	**(118 923)**	**(118 923)**
Перевод в состав НЗС при реконструкции здания	-	(67 817)	-	67 817	**-**	-	-	-		-	**-**
Списание	-	-	(8 864)	-	**(8 864)**	-	-	-	-	-	**(8 864)**
Начисление амортизации	-	(112 751)	(48 364)	-	**(161 115)**	-	(85 705)	(15 191)	-	**(100 896)**	**(262 011)**
Балансовая стоимость на 30 июня 2020 года	**66 603**	**4 106 679**	**584 492**	**699 160**	**5 456 934**	**3 390 346**	**2 243 678**	**99 220**	**216 097**	**5 949 341**	**11 406 275**

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2020 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в тысячах российских рублей)

	Офисная коммерческая недвижимость					Коттеджи, дачи и земля в г. Москве и Московской области					
	Земельные участки	**Здания и сооружения**	**Оборудование, мебель и прочее**	**НЗС**	**Итого офисная недвижимость**	**Земельные участки**	**Здания и сооружения**	**Оборудование, мебель и прочее**	**НЗС**	**Итого коттеджи, дачи и земля**	**ИТОГО**
Первоначальная стоимость	209 818	3 977 800	557 639	541 498	**5 286 755**	3 017 350	3 233 862	328 952	244 628	**6 824 792**	**12 111 547**
Накопленная амортизация	-	(843 632)	(261 308)	-	**(1 104 940)**	-	(1 173 730)	(245 665)	-	**(1 419 395)**	**(2 524 335)**
Балансовая стоимость на 1 января 2019 года	**209 818**	**3 134 168**	**296 331**	**541 498**	**4 181 815**	**3 017 350**	**2 060 132**	**83 287**	**244 628**	**5 405 397**	**9 587 212**
Первоначальная стоимость	66 603	4 704 758	966 680	661 065	**6 399 106**	3 090 393	3 185 984	352 894	239 342	**6 868 613**	**13 267 719**
Накопленная амортизация	-	(1 237 024)	(454 258)	-	**(1 691 282)**	-	(1 037 700)	(255 787)	-	**(1 293 487)**	**(2 984 769)**
Балансовая стоимость на 30 июня 2019 года	**66 603**	**3 467 734**	**512 422**	**661 065**	**4 707 824**	**3 090 393**	**2 148 284**	**97 107**	**239 342**	**5 575 126**	**10 282 950**
Первоначальная стоимость	66 603	5 765 056	1 136 872	245 350	**7 213 881**	3 076 031	3 326 254	375 163	209 468	**6 986 916**	**14 200 797**
Накопленная амортизация	-	(1 501 109)	(501 829)	-	**(2 002 938)**	-	(1 087 938)	(267 721)	-	**(1 355 659)**	**(3 358 597)**
Балансовая стоимость на 1 января 2020 года	**66 603**	**4 263 947**	**635 043**	**245 350**	**5 210 943**	**3 076 031**	**2 238 316**	**107 442**	**209 468**	**5 631 257**	**10 842 200**
Первоначальная стоимость	66 603	5 690 380	1 130 108	699 160	**7 586 251**	3 390 346	3 425 237	381 174	216 097	**7 412 854**	**14 999 105**
Накопленная амортизация	-	(1 583 701)	(545 616)	-	**(2 129 317)**	-	(1 181 559)	(281 954)	-	**(1 463 513)**	**(3 592 830)**
Балансовая стоимость на 30 июня 2020 года	**66 603**	**4 106 679**	**584 492**	**699 160**	**5 456 934**	**3 390 346**	**2 243 678**	**99 220**	**216 097**	**5 949 341**	**11 406 275**

В марте 2019 года в результате сделки под общим контролем компания АО «Бизнес-Недвижимость» приобрела 54 объекта офисной недвижимости у ПАО МГТС и 1 объект офисной недвижимости у АО «МГТС-Недвижимость». Данные объекты были приняты к учету по балансовой стоимости 1 467 565 тыс. рублей, по которой они учитывались в финансовой отчетности связанной стороны (Примечание 10.2). Все приобретенные объекты недвижимости сдаются в аренду.

В апреле 2019 года Группа продала 100%-ную долю в компании АО «ОРК» связанной стороне (Примечание 19.1). В результате сделки часть объектов офисной недвижимости, балансовой стоимостью 895 149 тыс. рублей выбыла из портфеля инвестиционной недвижимости Группы.

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком – компанией ООО «Кушман энд Вэйкфилд» по состоянию на 31 декабря 2019 года. Переоценку объектов недвижимости основного пула объектов по состоянию на 30 июня 2020 года Группа не проводила (кроме здания, расположенного по адресу ул. Н. Арбат, д.2), поскольку считает, что на 30 июня 2020 года не было никаких существенных изменений в допущениях и в исходных данных по сравнению с допущениями, сделанными на 31 декабря 2019 года.

По состоянию на 30 июня 2020 года была проведена оценка объекта недвижимости, расположенного по адресу ул. Н.Арбат, д.2 независимым оценщиком – компанией ООО «Кушман энд Вэйкфилд», поскольку в первом полугодии 2020 года было принято решение о реконструкции здания в многофункциональный комплекс. Справедливая стоимость составила 1 124 млн. рублей (1 875 млн. рублей на 31 декабря 2019 года). Балансовая стоимость здания в сумме 67 817 тыс. рублей была переведена в состав незавершенного строительства.

Ниже приведены данные о справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату:

	30 июня 2020 года		**31 декабря 2019 года**	
	Балансовая стоимость	**Справедливая стоимость**	**Балансовая стоимость**	**Справедливая стоимость**
Здания и земельные участки по офисной недвижимости	5 456 935	17 017 406	5 210 943	17 760 124
Коттеджи, дачные строения и земельные участки в г. Москве и Московской области	5 949 340	24 674 992	5 631 257	24 649 700
	11 406 275	**41 692 398**	**10 842 200**	**42 409 824**

4.2. Основные средства

К объектам основных средств Группа относит материальные активы, предназначенные для использования в процессе предоставления услуг и поставки товаров в течение срока, превышающего один год.

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Ниже представлена информация об изменении первоначальной стоимости основных средств и накопленной амортизации за полугодия, закончившиеся 30 июня 2019 и 2020 годов.

	Машины и оборудование	Прочие основные средства	НЗС	ИТОГО
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2019 года	**4 464**	**2 213**	**-**	**6 677**
Поступления	-	1 403	675	2 078
Ввод в эксплуатацию из НЗС	350	-	(350)	-
На 30 июня 2019 года	**4 814**	**3 616**	**325**	**8 755**
На 1 января 2020 года	**10 006**	**5 347**	**241 139**	**256 492**
Поступления	18 320	44	130 379	148 743
Ввод в эксплуатацию из НЗС	1 525	106	(1 631)	-
Выбытие при выбытии дочерних компаний	-	(4 073)	-	(4 073)
На 30 июня 2020 года	**29 851**	**1 424**	**369 887**	**401 162**
Накопленная амортизация				
На 1 января 2019 года	**(1 016)**	**(10)**	**-**	**(1 026)**
Начисление	(756)	(666)	-	(1 422)
На 30 июня 2019 года	**(1 772)**	**(676)**	**-**	**(2 448)**
На 1 января 2020 года	**(2 837)**	**(1 585)**	**-**	**(4 422)**
Начисление	(2 327)	(361)	-	(2 688)
Выбытие при выбытии дочерних компаний	-	1 430	-	1 430
На 30 июня 2020 года	**(5 164)**	**(516)**	**-**	**(5 680)**
Балансовая стоимость				
На 30 июня 2019 года	**3 042**	**2 940**	**325**	**6 307**
На 30 июня 2020 года	**24 687**	**908**	**369 887**	**395 482**

В первом полугодии 2020 года Группа продала 100% долю в компании ООО «ТелекомКапСтрой» (Примечание 19.2). В результате выбытия данной компании баланс основных средств уменьшился на 2 643 тыс. рублей.

Увеличение баланса основных средств связано с капитальным ремонтом, проводимым в здании фитнес-клуба (ООО «ПГК), а также обновлением фитнес-оборудования.

5. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Авансы, выданные за внеоборотные активы, представлены следующим образом:

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Капитальный ремонт офисных зданий коммерческой недвижимости	9 329	344 331
Приобретение/строительство объектов недвижимости	532 275	907 871
Капитальный ремонт фитнес-клуба	65 704	82 818
Капитальный ремонт имущественного фонда загородной недвижимости	15 524	34 667
Итого	**622 832**	**1 369 687**

Авансы, выданные на приобретение/строительство объектов недвижимости, на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года представляют собой авансы на приобретение земельных участков в г. Москве и Самарской области.

В первом полугодии 2020 года закрылся аванс на приобретение объектов недвижимости в Самарской области в сумме 412 044 тыс. рублей. Также, в первом полугодии 2020 года закрылся аванс в сумме 344 331 тыс. рублей, выданный подрядчикам, осуществляющим капитальный ремонт здания офисной коммерческой недвижимости, расположенного по адресу ул. Профсоюзная, д.154.

6. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Долгосрочные инвестиции	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	501 902	505 781
Прочие инвестиции	12 586	12 586
Итого	**514 488**	**518 367**

Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости представлены паями в Закрытых паевых инвестиционных фондах. Группа классифицирует данные инвестиции как инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Результат от изменения справедливой стоимости паев, а также доход, полученный по инвестиционным паям в течение периода отражен в финансовых доходах/расходах Группы.

Краткосрочные инвестиции	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы, выданные связанным сторонам в рублях	101 600	152 900
Займы, выданные третьим сторонам в рублях	28 920	28 920
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения более 3-х месяцев	-	6 300
Итого	**130 520**	**188 120**

Банковские депозиты были размещены в банках с кредитным рейтингом BB- (Fitch Ratings). Процентные ставки по размещению банковских депозитов составили:

- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 3.7% до 3.72%;

Займы были выданы под следующие процентные ставки:

- по состоянию на 30 июня 2020 года – от 11.75% до 13%;
- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 10% до 11.75%

Справедливая стоимость займов не отличается значительно от их балансовой стоимости.

7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ АРЕНДАТОРОВ, ЗАКАЗЧИКОВ

Краткосрочная дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков:

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	458 178	411 803
Дебиторская задолженность по продаже объектов недвижимости	303 444	456 462
Дебиторская задолженность от оказываемых услуг	126 452	195 260
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности	(67 720)	(69 490)
Итого	**820 354**	**994 035**

Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 370 171 тыс. рублей и 313 615 тыс. рублей по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года соответственно представляет собой задолженность связанной стороны за продажу объекта инвестиционной недвижимости сроком погашения в июне 2022 года.

8. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Авансы поставщикам	365 121	2 015 299
Проценты к получению по займам выданным	5 493	11 296
Прочая дебиторская задолженность	227 293	172 393
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным и прочей дебиторской задолженности	(64 939)	(58 940)
Итого	**532 968**	**2 140 048**

Авансы поставщикам представляют собой суммы, выплаченные субподрядчикам на перекладку телефонных сетей, работы по которым еще не завершены, а также авансы прочим поставщикам.

В первом полугодии 2020 года Группа продала 100% долю в компании ООО «ТелекомКапСтрой» (Примечание 19.2). В результате выбытия данной компании баланс авансов поставщикам уменьшился на 1 581 411 тыс. рублей.

9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства в рублях	293 772	87 072
Денежные средства в иностранной валюте	125	110
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев	34 350	414 073
Итого	**328 247**	**501 255**

В приведенной ниже таблице представлен анализ кредитного качества банков по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года, на счетах которых Группа держала денежные средства и их эквиваленты:

	Рейтинговое агентство	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства в кассе в рублях		**771**	**701**
Текущие счета в банках, в том числе		**293 126**	**86 481**
в рублях		**293 001**	**86 371**
- кредитный рейтинг BB+	Fitch Ratings	1 596	3 612
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	291 385	80 038
- кредитный рейтинг BB-	Standard & Poor's	-	2 337
- прочие		20	384
в валюте		**125**	**110**
- кредитный рейтинг BB-		125	110
Депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев		**34 350**	**414 073**
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	34 350	414 073
Итого денежные средства и их эквиваленты		**328 247**	**501 255**

Процентные ставки по размещению банковских депозитов в банках с кредитным рейтингом BB- составили:

- по состоянию на 30 июня 2020 года – от 1.6% до 5.04%
- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 3% до 5.40%

Неденежные операции

Вклад в имущество дочерней компании Группы ООО «Орион» неконтролирующими акционерами в 2019 году. В качестве вклада в имущество были внесены нежилые здания, стоимостью 46 556 тыс. рублей (Примечание 11.2).

10. КАПИТАЛ

10.1. Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 30 июня 2020 года составляет 759 060 штук с номинальной стоимостью 1 рубль на одну акцию (31 декабря 2019 года: 759 060 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Основные акционеры Группы и доли их владения представлены следующим образом:

	30 июня 2020 года		31 декабря 2019 года	
	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %
ПАО «АФК «СИСТЕМА»	728 675	96%	728 675	96%
ООО «Система Телеком Активы»	17 214	2.27%	17 214	2.27%
АО «Система-Инвест»	13 171	1.73%	13 171	1.73%
	759 060	**100%**	**759 060**	**100%**

10.2. Распределение акционерам Группы в 2019 году

В первом полугодии 2019 года Группой были приобретены 55 зданий офисной недвижимости у связанной стороны (Примечание 4). Группа расценила данную сделку как покупку бизнеса и учла ее в консолидированной отчетности за первое полугодие 2019 год в соответствие со своей учетной политикой по учету сделок под общим контролем. Сумма вознаграждения составила 6 039 515 тыс. рублей. Разница между балансовой стоимостью активов и обязательств данного бизнеса и суммой вознаграждения была отражена в размере 3 648 936 тыс. рублей как уменьшение совокупного капитала акционеров Группы.

10.3. Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

	30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
Выпущено акций на 1 января	759 060	759 060
Средневзвешенное количество акций за полугодие, закончившееся 30 июня	**759 060**	**759 060**

Прибыль на акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности

	30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании от продолжающейся и прекращенной деятельности	42 291	687 192
Средневзвешенное количество акций за полугодие, закончившееся 30 июня	759 060	759 060
Базовая и разводненная прибыль на акцию, рублей	**56**	**905**

Прибыль на акцию от продолжающейся деятельности

	30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании от продолжающейся деятельности	42 291	1 367 153
Средневзвешенное количество акций за полугодие, закончившееся 30 июня	759 060	759 060
Базовая и разводненная прибыль на акцию, рублей	**56**	**1 801**

11. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ УЧАСТИЯ

11.1. В апреле 2019 года Группа выкупила 8.76%-ную долю в уставном капитале ПАО ВАО «Интурист», заплатив за нее 30 153 тыс. рублей. Прибыль от покупки доли была отражена в собственном капитале акционеров Группы. Снижение доли неконтролирующих акционеров составило 363 543 тыс. рублей.

11.2. В 1 квартале 2019 года произошло увеличение уставного капитала компании ООО «ОРИОН», в результате которого в составе участников компании появился новый участник с долей участия 48.95%. Сумма вклада, внесенная неконтролирующими акционерами, составила 46 556 тыс. рублей.

11.3. В июне 2019 года было принято решение о выплате дивидендов ПАО «Интуравтосервис» по результатам 2018 года. Размер дивидендов составил 52,5 рубля на одну обыкновенную и привилегированную именную акцию. Итого общий размер дивидендов, причитающихся на долю миноритарных акционеров составил 40 082 тыс. рублей. По состоянию на 30 июня 2019 года дивиденды фактически выплачены не были.

12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, учитываемые по амортизированной стоимости представлены ниже:

	Процентная ставка	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные кредиты и займы			
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	ключевая ставка ЦБ РФ + 3% – 3,25%	1 650 000	1 450 000
Итого долгосрочные кредиты и займы		**1 650 000**	**1 450 000**
Краткосрочные кредиты и займы			
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	ключевая ставка ЦБ РФ + 1,5%, 10%-11,2%	225 000	93 000
Займы от третьих сторон в рублях без обеспечения	11%-11,6%	4 352	4 352
Итого краткосрочные кредиты и займы		**229 352**	**97 352**
Итого кредиты и займы		**1 879 352**	**1 547 352**

Ниже приведены сроки погашения по долгосрочным обеспеченным банковским кредитам:

		Балансовая стоимость	
Срок погашения	**Ставка**	**30 июня 2020 года**	**31 декабря 2019 года**
- до декабря 2021 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,25%	350 000	350 000
- до марта 2022 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,0%	800 000	800 000
- до сентября 2023 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,0%	500 000	300 000
		1 650 000	**1 450 000**

Все кредиты получены Группой от ПАО «Совкомбанк». Балансовая стоимость обязательств Группы приблизительно равна справедливой стоимости.

Заложенное имущество

По состоянию на 30 июня 2020 и 31 декабря 2019 годов ряд зданий офисной недвижимости, находящихся в собственности компаний Группы балансовой стоимостью 1 543 214 и 1 572 343 тыс. рублей, соответственно, а также права аренды земельных участков, расположенные в г. Москва, переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам ПАО «Совкомбанк».

13. ДОЛГОСРОЧНАЯ И КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Краткосрочная и долгосрочная задолженность за внеоборотные активы представлена следующим образом:

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы		
Задолженность перед связанной стороной за акции	3 098 168	2 998 198
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	6 037 099	7 247 418
Итого долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	**9 135 267**	**10 245 616**
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы		
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	1 534 670	-
Итого краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	**1 534 670**	**-**
Итого задолженность за внеоборотные активы	**10 669 937**	**10 245 616**

Задолженность перед связанной стороной за акции представляет собой задолженность за приобретенные в 2014 году АО «Бизнес-Недвижимость» у АО «МГТС-Недвижимость» акции компании ЗАО «Рент-Недвижимость» с условием отсрочки платежа и процентами за отсрочку. Согласно условиям оплаты, начисленные проценты подлежат уплате вместе с основной суммой долга. Срок оплаты до 31 декабря 2021 года. Процентная ставка по договору в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 1.5%. Увеличение задолженности перед связанной стороной за акции в течение первого полугодия 2020 года связано с начислением процентов по данному обязательству в размере 99 970 тыс. рублей.

В первом квартале 2019 года АО «Бизнес-Недвижимость» заключила контракты, в соответствии с которыми приобрела 54 объекта недвижимости у ПАО МГТС, связанной стороны и 1 объект недвижимости у АО «МГТС-Недвижимость», связанной стороны, общей стоимостью 7 125 498 тыс. рублей с учетом НДС и 121 920 тыс. рублей с учетом НДС, соответственно. Условия контрактов предусматривают рассрочку платежа на 10 лет под 9% годовых. Выплата тела долга должна быть осуществлена согласно графика платежей, выплата начисленных процентов ежегодно до 31 декабря. Данные операции были расценены Группой, как покупка бизнеса. Увеличение задолженности перед связанной стороной за данные объекты инвестиционной недвижимости в течение первого полугодия 2020 года связано с начислением процентов по данному обязательству в размере 324 351 тыс. рублей.

14. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И РЕЗЕРВЫ

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Задолженность перед персоналом организации	19 290	8 162
Проценты к уплате по займам от связанных сторон в рублях	9 626	10 390
Проценты к уплате по займам от внешних компаний (не банков) в рублях	2 934	2 686
Прочая кредиторская задолженность	94 364	114 048
Итого финансовые обязательства	**126 214**	**135 286**
Авансы, полученные от арендаторов и заказчиков, в том числе обеспечительные платежи	278 095	331 375
Резерв на оплату отпусков и премиальных выплат	207 656	250 197
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	3 822	38 859
Итого кредиторская задолженность и прочие текущие обязательства	**615 787**	**755 717**

15. ПРОЧИЕ НАЛОГИ К УПЛАТЕ

Прочие налоги к уплате, кроме налога на прибыль, включают следующее:

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Налог на землю	73 238	68 825
Налог на имущество	61 904	126 393
Налог на добавленную стоимость	17 197	190 380
Взносы во внебюджетные фонды	10 163	9 627
Налог на доходы физических лиц	3 708	962
Прочие налоги и отчисления	1	329
Итого прочие налоги к уплате	**166 211**	**396 516**

16. РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСТИНИЧНОГО НАПРАВЛЕНИЯ

В период до ноября 2019 года в собственности АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ» находились компании, оказывающие услуги гостиничного бизнеса (Примечание 1.1). Результаты деятельности гостиничного направления, которые были включены в промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы за полугодие, закончившееся 30 июня 2019 года, представлены ниже.

	За полугодие, закончившееся 30 июня 2019 года
Выручка	2 516 706
Себестоимость	(1 984 663)
Валовая прибыль	**532 043**
Коммерческие расходы	(75 049)
Управленческие расходы	(549 805)
Обесценение	(135 609)
Прочие операционные доходы/(расходы) нетто	(172 139)
Операционный убыток	**(400 559)**
Процентные доходы/(расходы) нетто	(482 816)
Прочие неоперационные доходы/(расходы) нетто	7 041
Убыток до налогообложения	**(876 334)**
Налог на прибыль	149 359
Убыток гостиничного направления за вычетом налога на прибыль	**(726 975)**

17. ВЫРУЧКА ОТ АРЕНДЫ И УСЛУГ

Выручка Группы подразделяется на выручку от следующих видов деятельности и признается в течение времени:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2020 года	**30 июня 2019 года**
Выручка от сдачи в аренду	1 736 309	1 467 761
Выручка по договорам подряда	-	16 261
Выручка от прочих услуг	77 566	90 080
	1 813 875	**1 574 102**

17.1. Выручка от сдачи в аренду

Большая доля заключенных арендных контрактов Группы краткосрочная с возможностью опциона на продление. Контрактные условия с арендаторами по большей части заключенных договоров аренды не предусматривают уведомительного характера повышения арендной ставки. Договорами аренды предусмотрена индексация арендной ставки на ежегодной основе в пределах 10% в уведомительном порядке либо по согласованию с арендаторами.

Договоры аренды не предусматривают условия покупки арендуемого имущества арендатором по окончании срока аренды.

Группа не видит риска, связанного с правами, которые она сохраняет в активах, сдаваемых в аренду, так как данные активы остаются в собственности Группы, возвращаются в распоряжение Группы после окончания срока аренды и расположены в локациях, где наблюдался рост справедливой стоимости в течение последних 5 лет.

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2020 года	**30 июня 2019 года**
Выручка от аренды, всего	**1 736 309**	**1 467 761**
из них:		
- по постоянной базовой ставке	1 624 700	1 368 998
- по переменной ставке	111 609	98 763

Будущие арендные поступления по нерасторгаемым договорам аренды представлены следующим образом:

Год	**Арендные платежи**
2 полугодие 2020	1 315 956
2021	1 560 769
2022	811 827
2023	147 172
2024	64 104
ИТОГО	**3 899 828**

Прогноз будущих арендных поступлений рассчитан на основании условий договоров аренды, действующих на 30 июня 2020 года без учета опциона на продление.

17.2. Выручка по договорам подряда

В 2019 году одна из компаний Группы (ООО «ТелекомКапСтрой») осуществляла работы по заключенным с 2018 года договорам со связанной стороной ПАО МГТС на выполнение проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по выносу и перекладке телефонных сетей.

Изменение договорных обязательств по договорам подряда за первое полугодие 2019 года, выручка по которым признается в течение времени:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
Остаток на 1 января	**2 266 034**	**992 839**
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	(16 261)
Оплаты, полученные по договорам подряда в течение периода	6 312	573 092
Выбытие в связи с выбытием дочерней компании	(2 272 346)	-
Остаток на 30 июня	**-**	**1 549 670**

По состоянию на 30 июня 2020 года договорные обязательства по договорам подряда у Группы отсутствуют, поскольку в первом квартале 2020 года компания ООО «ТелекомКапСтрой» вышла из Группы (Примечание 19.2).

18. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
Содержание зданий и коммунальные услуги	368 833	391 261
Налоги на имущество, землю	343 389	342 493
Расходы на оплату труда, включая взносы на социальное страхование	144 303	149 700
Услуги субподрядчиков для выполнения работ по переносу и обустройству сетей связи	-	12 886
Расходы на охрану	74 341	61 385
Аренда земли	47 989	47 127
	978 855	**1 004 852**

19. ПРИБЫЛЬ ОТ ПРИОБРЕТЕНИЯ, ВЫБЫТИЯ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ И ПРОЧИХ РЕОРГАНИЗАЦИЙ ГРУППЫ

19.1. Продажа 100%-ной доли в дочернем предприятии Группы АО «ОРК»

В апреле 2019 года Группа продала 100% долю в дочернем предприятии АО «ОРК» связанной стороне ПАО «МТС». Сумма полученного вознаграждения составила 2 041 926 тыс. рублей. Оплата доли была произведена денежными средствами.

19.1.1. Выбывшие активы и обязательства проданной дочерней компании

	2019 год
Краткосрочные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	1 831
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15 039
Запасы	5 663
Прочие краткосрочные активы	7 693
Долгосрочные активы	
Инвестиционная недвижимость	895 149
Отложенные налоговые активы	103 833
Краткосрочные обязательства	
Кредиторская задолженность	(6 114)
Долгосрочные обязательства	
Кредиты и займы	(47 500)
Отложенные налоговые обязательства	(536)
Выбывшие чистые активы	**975 058**

19.1.2. Прибыль от выбытия дочерней компании

	2019 год
Сумма полученного вознаграждения	2 041 926
Выбывшие чистые активы	(975 058)
Прибыль от выбытия	**1 066 868**

19.2. Продажа 100%-ной доли в дочернем предприятии Группы ООО «ТелекомКапСтрой»

В марте 2020 года Группа продала 100% долю в дочернем предприятии ООО «ТелекомКапСтрой» связанной стороне ООО «СТА-Капитал».

Чистые активы ООО «ТелекомКапСтрой» на дату выбытия представляли собой дефицит капитала в размере 16 915 тыс. руб. Сумма полученного вознаграждения составила 10 тыс. рублей. Оплата доли была произведена денежными средствами.

19.2.1. Выбывшие активы и обязательства проданной дочерней компании

	2020 год
Краткосрочные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	101 855
Краткосрочные займы выданные	400 000
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 780 311
Запасы	941
Долгосрочные активы	
Основные средства	2 643
Нематериальные активы	350
Отложенные налоговые активы	15 653
Краткосрочные обязательства	
Кредиторская задолженность	(22 502)
Прочие налоги к уплате	(3 606)
Прочие начисленные текущие обязательства	(19 921)
Договорные обязательства по договорам подряда	(2 272 346)
Долгосрочные обязательства	
Отложенные налоговые обязательства	(293)
Выбывшие чистые активы	**(16 915)**

19.2.2. Прибыль от выбытия дочерней компании

	2020 год
Сумма полученного вознаграждения	10
Выбывшие чистые активы	16 915
Прибыль от выбытия	**16 925**

20. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль за первое полугодие 2020 и первое полугодие 2019 составил:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
Текущий налог на прибыль	74 700	264 312
Корректировка отложенного налога за прошлые периоды	30 269	-
Отложенный налог на прибыль	(51 681)	73 898
Итого	**53 288**	**338 210**

Налог на прибыль за промежуточный период начисляется по оценочной средневзвешенной годовой ставке налога на прибыль 27% (1 полугодие 2019 год: 20%). В первом полугодии 2020 года сумма расходов, не учитываемых для целей налогообложения, составила 30 млн. рублей.

21. БУДУЩИЕ КОНТРАКТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Капитальные вложения

На 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года величина будущих капитальных затрат составляет 406 509 тыс. рублей и 521 788 тыс. рублей, соответственно.

Операционная аренда

Группа, как арендатор

По договорам операционной аренды Группа арендует земельные участки и прочие объекты. Арендуемые земельные участки представляют собой площади, на которых расположены здания, находящиеся в собственности Группы. Договоры на аренду земельных участков заключаются сроком от 1 до 49 лет с возможностью дальнейшей пролонгации на неопределенный срок. Величина арендных платежей зависит от кадастровой стоимости земли, которая регулярно пересматривается.

22. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанными считаются стороны, которые находятся под общим контролем, или когда одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать на нее существенное влияние в процессе принятия финансовых и управленческих решений, как это определено в пересмотренном МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При определении того факта, являются ли стороны связанными, во внимание принимается характер взаимоотношения сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами, цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

В дополнение к сделкам со связанными сторонами перечисленным ранее, ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем ПАО «АФК «Система».

Остатки и операции со связанными сторонами

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Авансы, выданные за внеоборотные активы	-	344 331
Долгосрочные инвестиции	514 488	518 367
Долгосрочная дебиторская задолженность	370 171	313 615
Итого внеоборотные активы	**884 659**	**1 176 313**
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Краткосрочные инвестиции	101 600	159 200
Дебиторская задолженность	341 507	450 719
Прочая дебиторская задолженность	291 222	215 437
Денежные средства и их эквиваленты	325 860	491 526
Итого оборотные активы	**1 060 189**	**1 316 882**
ИТОГО АКТИВЫ	**1 944 848**	**2 493 195**
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	9 135 267	10 245 616
Итого долгосрочные обязательства	**9 135 267**	**10 245 616**
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Краткосрочные кредиты и займы	225 000	93 000
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	1 534 670	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	86 066	151 958
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и договорные обязательства	88 435	2 356 250
Итого текущие обязательства	**1 934 171**	**2 601 208**
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	**11 069 438**	**12 846 824**

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами

	6 месяцев 2020 года	6 месяцев 2019 года
Выручка (включая продажи объектов инвестиционной недвижимости)	742 758	425 182
Приобретение услуг, расходы по которым отражены в составе себестоимость	(179 402)	(78 298)
Приобретение услуг, расходы по которым отражены в коммерческих и управленческих расходах	(51 816)	(40 725)
Приобретение услуг, расходы по которым отражены в прочих операционных доходах и расходах	1 671	(1 153)
Процентные доходы	34 000	356 897
Процентные расходы	(438 791)	(469 418)

Выручка Группы от связанных сторон за первое полугодие 2020 и первое полугодие 2019 года составила 36% и 15%, соответственно, от общей суммы выручки Группы, включая от ПАО МГТС 28% и 11%, соответственно.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за первое полугодие 2020 и первое полугодие 2019 годов составило 42 965 тыс. рублей, 67 130 тыс. рублей, соответственно.

23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На дату утверждения отчетности АО «Бизнес-Недвижимость» находится в процессе реорганизации в форме присоединения к нему компании АО «Проект Олимпик» и АО «Олимпик Стар» (переходят от связанной стороны). В процессе реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» проводит дополнительную эмиссию акций в количестве 10 тыс. штук по номиналу 1 рубль. При присоединении АО «Проект Олимпик» к АО «Бизнес-Недвижимость» 100% обыкновенных акций АО «Проект Олимпик» конвертируются в обыкновенные акции АО «Бизнес-Недвижимость». Имущество присоединяемых компаний формируют здание и оборудование фитнес-клуба, операционная деятельность которого, начиная с 2019 года, управляется Группой. Реорганизацию планируется завершить во втором полугодии 2020 года.

В июле 2020 года был погашен заем АО «Бизнес-Недвижимость» от ООО ТелекомКапСтрой» в сумме 200 000 тыс. рублей, а также сумма начисленных процентов по нему.

В июле 2020 года компания АО «Бизнес-Недвижимость» заключила договор с ПАО «Совкомбанк» о предоставлении возобновляемой кредитной линии с лимитом единовременной задолженности в размере 1,7 млрд. рублей. Кредитная линия без обеспечения. Срок возврата – не позднее 02 июля 2025 года. Процентная ставка в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 3,0%. Размер выборки с момента подписания договора с ПАО «Совкомбанк» до даты выпуска отчетности составил 277 248 тыс. рублей.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» присвоило компании «Бизнес-Недвижимость» рейтинг кредитоспособности на уровне ruA-. Прогноз по рейтингу – стабильный.

ПАО Московская Биржа зарегистрировала выпуск биржевых облигаций АО «Бизнес-Недвижимость» 19 августа 2020 года (регистрационный номер: 4B02-01-81010-H-001P). Облигациям присвоен ожидаемый кредитный рейтинг долговых инструментов ruA-(EXP).