

**Стандарты Ассоциации «Россия»
использования закрытых паевых инвестиционных фондов для управления
проблемной задолженностью и непрофильными активами
кредитных организаций**

1 Цели создания и использования Фондов недвижимости и кредитных Фондов кредитными организациями при управлении активами

1. Кредитные организации используют закрытые паевые инвестиционные фонды, относящиеся к категории закрытых кредитных фондов и к категории фондов недвижимости (далее – Фонды), в целях
 - повышения эффективности управления ссудной задолженностью и нефинансовыми активами посредством передачи таких активов на обслуживание специализированным компаниям, в том числе коллекторским агентствам, компаниям, осуществляющим управление недвижимостью, проектным компаниям и т.д.;
 - подготовки ссудной задолженностью и нефинансовых активов к полной или частичной продаже инвесторам, включая иностранных инвесторов;
 - объединения в однородные пулы непрофильных активов нескольких кредитных организаций для территориальной диверсификации, снижения операционных расходов по управлению, а также увеличения размера Фондов и повышения ликвидности (глубины) рынка инвестиционных паев;
 - организации сделок, осуществляемых на принципах проектного финансирования, при привлечении средств сторонних инвесторов в проекты, связанные с завершением строительства объектов недвижимости или освоением земельных участков, которые перешли к кредитной организации в результате взыскания долга, обращения взыскания на предметы залога, получения отступного или иных образом;
 - создания, в том числе на фондовых биржах, развитого рынка проблемных активов и сконструированных на их основе финансовых инструментов (инвестиционных паев);
 - повышения прозрачности управления и улучшение мониторинга состояния проблемной задолженности;
 - удаления проблемной задолженности и непрофильных активов с банковских балансов, когда освобождение баланса осуществляется в рамках подготовки к вхождению в капитал банка российских и международных инвесторов, а также при проведении сделок слияния и присоединения кредитных организаций.

2. Использование закрытых паевых инвестиционных фондов, относящихся к категории закрытых кредитных фондов и к категории фондов недвижимости, для локализации проблемной задолженности и непрофильных активов, является частью программы по повышению качества управления рисками и рекапитализации региональных банков, которую Ассоциация региональных банков России осуществляет совместно с Международной финансовой корпорацией на основании Соглашения о сотрудничестве двух организаций, подписанного 7 декабря 2009 года.

3. Система критериев отбора банков, включаемых в программу рекапитализации, должна обеспечивать гибкость и комплексность, чтобы учесть дифференциацию в уровне экономического развития российских регионов, социально-экономические эффекты, а также обеспечить возвратность и доходность инвестиций.
4. Вхождению инвесторов в капитал региональной кредитной организаций предшествует:
 - консультирование и проверка качества управления (риск-менеджмента), проводимые в рамках реализации Соглашения IFC и Ассоциации;
 - удаление, в случае необходимости, проблемной задолженности и непрофильных активов с баланса банка с использованием одной из схем, предлагаемых консультантами Международной финансовой корпорации в рамках проекта по управлению проблемной задолженностью), предусматривающих ее (частичную) реализацию сторонним инвесторам.
5. Основными критериями для отбора банков в программу рекапитализации являются следующие количественные и качественные показатели:
 - собственные средства банка (капитал) не менее 500 млн рублей. В исключительных случаях данный показатель может быть снижен с учетом уровня экономического развития региона, в котором осуществляет деятельность (зарегистрирована) кредитная организация;
 - качество (корпоративного) управления кредитной организацией и ее прозрачность;
 - доля кредитной организации на региональном рынке не должна быть ниже 5%;
 - диверсификация клиентской базы кредитной организации.
6. Дополнительными критериями для отбора банков в программу рекапитализации являются следующие качественные показатели:
 - наличие кредитного рейтинга одного из признанных Банком России рейтинговых агентств. Первостепенное значение имеет готовность банка к совместной работе с рейтинговым агентством, а не значение кредитного рейтинга. При этом изменение кредитного рейтинга служит независимым дополнительным индикатором качественных изменений финансового положения кредитной организации;
 - наличие опыта работы на рынке капитала (публичные выпуски акций и облигаций, участие в размещениях ценных бумаг), что является предпосылкой для эффективного и своевременного выхода инвесторов из капитала банка в будущем;
 - использование современных банковских технологий, обеспечивающих расширение клиентской базы (дистанционное банковское обслуживание, мобильный и Интернет-банкинг);
 - отсутствие споров с органами регулирования и надзора, осуществляющими защиту прав потребителей, конкуренции и правопорядка.
7. Качественное изменение регулирования российского финансового рынка, предусмотренное в проекте Концепции по созданию международного финансового центра и в проекте Стратегии развития банковского сектора на период 2011 – 2015

гг., гарантирует, что инвестиции в капитал российских банков и иных финансовых посредников станут доходным и надежным вложением средств, имеющим важную социальную составляющую. Повышение капитализации региональных российских банков позволит повысить доступность финансовых услуг населению, снизить стоимость кредита для потребителей, малого и среднего бизнеса, внедрить новые технологии банковского обслуживания, включая дистанционный и мобильный банкинг.

8. Укрепление капитальной базы региональных российских банков положительно скажется на росте экономики регионов, позволит сформировать группу банков-лидеров на региональных финансовых рынках, создаст предпосылки для консолидации региональных банковских систем.

2 Общие принципы регулирования и надзора за деятельностью Фондов

2.1 Принцип нейтральности

9. Требования к достаточности собственных средств и размеру резервов кредитной организации при приобретении ей инвестиционных паев Фондов устанавливаются таким образом, чтобы оказывать нейтральное воздействие как на общие требования к банковскому капиталу и резервам, так и на рынок управления кредитными портфелями, а также непрофильными активами. Следует учитывать, что именно управленческо-экономические причины вынуждают банки проводить сделки по формированию Фондов, а не желание осуществить арбитраж, основанный на различии в требованиях к достаточности собственного капитала и размеру резервов.

2.2 Принцип приоритета содержания над формой

10. Требования к собственным средствам и размеру резервов кредитной организации, участвующей в сделке по формированию Фондов, определяются экономическим содержанием, а не юридическим оформлением сделки. Сделка может быть структурирована различными способами, и банки могут принимать разнообразные риски в зависимости от той роли, которую они играют в ней. Окончательная проверка, позволяющая установить, что структура сделки соответствует установленным правилам, а значит, вместо взвешивания активов с коэффициентами кредитного риска можно использовать процедуру оценки паев, сводится к оценке степени передачи рисков, связанных с пулом кредитов, третьим сторонам, участвующим в сделке.

2.3 Принцип соблюдения операционных требований

11. Если банк намерен использовать предусмотренные для учета инвестиционных паев Фонда правила, он обязан убедиться в том, что выполнены установленные настоящими Стандартами операционные требования. Для банков, которые не удовлетворяют указанным требованиям либо с момента создания структуры, либо начиная с некоторого момента после формирования Фонда, минимальные требования к резервированию собственного капитала для покрытия рисков, связанных с пулом кредитов, остаются такими же, как если бы передача имущества Фонду не проводилась. При этом для количественной оценки рисков используется соответствующий подход.

2.4 Принцип передачи кредитных рисков

12. При формировании кредитного Фонда банк должен стремиться передать максимально возможный объем рисков, связанных с передаваемым Фонду кредитным портфелем (иным имуществом), третьим лицам, включая сторонних инвесторов, приобретающих паи Фонда, коллекторские агентства и т.д. Степень передачи рисков должна быть значительной. Органы надзора вправе устанавливать критерии значительности. Задача введения операционных требований состоит в том, чтобы гарантировать, что эта цель будет достигнута. Для ее достижения необходимо, чтобы банк утратил контроль над передаваемыми активами (рисками) и, кроме того, юридическая изоляция передаваемых активов была подтверждена юридическим заключением.

2.5 Принцип внешнего мониторинга кредитного качества и внешней оценки стоимости имущества Фонда

13. Для целей оценки качества кредитных портфелей привлекаются рейтинговые агентства и коллекторские агентства, а также создаются предпосылки для возникновения рыночных (биржевых) ценовых индикаторов на данные классы активов. Банки, использующие внешние рейтинги, должны применять эти оценочные показатели последовательно в отношении всех видов кредитов, которые передаются в Фонд, чтобы уменьшить потенциальные искажения, вызванные произвольным подбором рейтинговых оценок.

14. Для целей оценки качества недвижимого имущества, включая объекты незавершенного строительства, земельные участки и жилую недвижимость, привлекаются профессиональные оценщики, а также создаются предпосылки для возникновения рыночных (биржевых) ценовых индикаторов на данные классы активов.

2.6 Принцип непрерывности контроля

15. С началом осуществления сделки кредитные организации и управляющие компании осуществляют регулярный контроль за состоянием имущества Фонда, результаты которого доступны органам надзора. Для количественного измерения рисков кредитная организация использует внутренние и внешние оценки, осуществляя управление рисками и процедуры их измерения на ежедневной основе. Отчеты о ходе сделки и состоянии имущества Фонда анализируются руководством банка на самом высоком уровне принятия решений.

16. Обеспечивается регулярное предоставление информации о ходе сделки и состоянии имущества Фонда органам банковского регулирования и надзора.

3 Фонд недвижимости

3.1 Состав и структура активов

17. Состав и структура активов закрытого паевого инвестиционного фонда, относящегося к категории фондов недвижимости (далее – Фонд), должны соответствовать требованиям, установленным в Положении о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов, утвержденном Приказом ФСФР России от 20 мая 2008 г. № 08-19/пз-н.

18. Кредитные организации обеспечивают однородность имущества Фонда. В целях, предусмотренными настоящими Стандартами, могут создаваться следующие виды Фондов:

- Фонды проектного финансирования, в состав имущества которых передаются объекты незавершенного строительства и денежные средства для целей его завершения;
- земельные Фонды, в состав имущества которых передаются земельные участки для целей их последующего освоения;
- Фонды вложений в жилую недвижимость, формируемые в рамках реализации программ реструктуризации ипотечных кредитов, предоставленных гражданам;
- рентные Фонды, инвестиционные паи которых обеспечивают инвесторам получение регулярного денежного дохода.

19. В состав активов Фонда проектного финансирования, могут входить:

- 1) Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах и на вкладах в кредитных организациях;
- 2) Недвижимое имущество, в том числе объекты незавершенного строительства;
- 3) Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

20. Структура активов Фонда проектного финансирования, должна соответствовать следующим требованиям:

- 1) Денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;
- 2) Не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, указанных в пп. 2 - 3 пункта 19, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов.

21. В состав активов Фонда проектного финансирования, паи которого предназначены для квалифицированных инвесторов, могут входить:

- 1) Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;
- 2) Недвижимое имущество, в том числе объекты незавершенного строительства;
- 3) Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 4) Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте сносимых объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы акционерного инвестиционного фонда или активы паевого инвестиционного фонда;
- 5) Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости.

22. Структура активов Фонда проектного финансирования, паи которого предназначены для квалифицированных инвесторов, должна соответствовать следующим требованиям:
- 1) Денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;
 - 2) Не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, указанных в пп. 2 - 5 пункта 21, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов.
23. Требование пп. 2 пункта 19 и пп. 2 пункта 21 применяется по истечении одного года с даты завершения формирования Фонда или с даты вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фонда (далее – ПДУ Фонда), предусматривающих, что Фонд относится к категории фондов недвижимости.
24. В состав активов земельного Фонда, могут входить:
- 1) Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах и на вкладах в кредитных организациях;
 - 2) Земельные участки, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования которых не допускает осуществления на них строительства.
25. Структура активов земельного Фонда должна соответствовать следующим требованиям:
- 1) Денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;
 - 2) Не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, указанных в пп. 2 пункта 24, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов.
26. Требование пп. 2 пункта 25 применяется по истечении одного года с даты завершения формирования Фонда или с даты вступления в силу изменений и дополнений в ПДУ Фонда, предусматривающих, что Фонд относится к категории фондов недвижимости.
27. В состав активов Фонда вложений в жилую недвижимость, могут входить:
- 1) Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах и на вкладах в кредитных организациях;
 - 2) Недвижимое имущество, в том числе жилые помещения;
 - 3) Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
28. Структура активов Фонда вложений в жилую недвижимость, должна соответствовать следующим требованиям:
- 1) Денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;
 - 2) Не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, указанных в пп. 2 - 3 пункта 27, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов.

29. В состав активов Фонда вложений в жилую недвижимость, паи которого предназначены для квалифицированных инвесторов, могут входить:
- 1) Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах и на вкладах в кредитных организациях;
 - 2) Недвижимое имущество, в том числе жилые помещения;
 - 3) Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
 - 4) Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости.
30. Структура активов Фонда вложений в жилую недвижимость, паи которого предназначены для квалифицированных инвесторов, должна соответствовать следующим требованиям:
- 1) Денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;
 - 2) Не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, указанных в пп. 2 - 4 пункта 29, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов.
31. Требования пп. 2 пункта 29 и пп. 2 пункта 30 применяются по истечении одного года с даты завершения формирования Фонда или с даты вступления в силу изменений и дополнений в ПДУ Фонда, предусматривающих, что Фонд относится к категории фондов недвижимости.
32. В состав активов рентного Фонда, могут входить:
- 1) Денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;
 - 2) Недвижимое имущество и право аренды недвижимого имущества (земельные участки, в том числе земли сельскохозяйственного назначения, иные объекты недвижимого имущества, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения).
33. Структура активов рентного Фонда, должна соответствовать следующим требованиям:
- 1) Денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;
 - 2) Не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, указанных в пп. 2 пункта 32, должна составлять не менее 50 процентов стоимости чистых активов.

34. Требование пп. 2 пункта 33 применяется по истечении одного года с даты завершения формирования Фонда или с даты вступления в силу изменений и дополнений в ПДУ Фонда, предусматривающих, что Фонд относится к категории рентных фондов.
35. В ПДУ рентного Фонда должно быть указано право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю. В этом случае ПДУ должны устанавливать порядок определения размера дохода, доля которого распределяется среди владельцев инвестиционных паев, а также долю указанного дохода, подлежащую распределению, или порядок ее определения, порядок и срок выплаты дохода, порядок определения лиц, имеющих право на получение дохода. Должно быть предусмотрено, что доход от доверительного управления имуществом, составляющим фонд, выплачивается не реже одного раза в год.

3.2 Порядок формирования Фонда с участием кредитных организаций

36. До начала формирования (создания) Фонда, кредитная организация определяет ясные и четкие цели и формы его создания, а также его вид. Для этого кредитная организация:
- Создает проектную группу;
 - Готовит финансово-экономическое обоснование и проводит проверку осуществимости и экономической целесообразности сделки;
 - Разрабатывает несколько проектов структурирования сделки.
37. В проектную группу включаются представители кредитного, юридического, налогового подразделений, подразделения внутреннего контроля кредитной организации, а также внешние консультанты. Состав проектной группы утверждается руководством кредитной организации.
38. Проектная группа готовит финансово-экономическое обоснование сделки и проводит проверку ее осуществимости и экономической целесообразности. Обоснование должно содержать указание на вид создаваемого Фонда в соответствии с целями его создания согласно п.1 настоящих Стандартов.
39. Финансово-экономическое обоснование сделки по созданию Фонда, включая цели ее проведения, подписывается председателем правления кредитной организации и рассматривается Советом директоров кредитной организации. Цели проведения сделки доводятся до всех участвующих в сделке внутренних структурных подразделений кредитной организации и сторон.
40. На основе финансово-экономического обоснования проектная группа разрабатывает несколько проектов структурирования сделки, позволяющих достичь поставленных целей. При этом исследуются общие юридические условия сделки, а также ее бухгалтерские и налоговые последствия.
41. Для формирования активов Фонда, кредитная организация устанавливает критерии отбора имущества, которое включается в состав активов фонда. В качестве критериев отбора могут использоваться, в том числе, следующие показатели:
- Категория недвижимости;
 - Стоимость объекта недвижимости
 - Географическое расположение объекта недвижимости;
 - Условия договоров участия в долевом строительстве;

- Минимальный размер Фонда, обеспечивающий ожидаемую эффективность сделки.
42. Установление критериев отбора объектов недвижимости обеспечивает однородность активов Фонда на этапе его формирования.
43. В случае, если объем активов, которым обладает кредитная организация, не превышает минимального размера Фонда, к формированию Фонда может быть привлечено две и более кредитных организаций. При этом положения Раздела 4.2 применяются в отношении каждой кредитной организации.
44. При определении и выборе контрагентов по сделке, в том числе управляющей компании, специализированного депозитария, оценщика, управляющего недвижимостью, налогового и бухгалтерского консультанта, аудитора, юридической компании, кредитная организация отдает предпочтение организациям и лицам, аккредитованным Ассоциацией совместно с соответствующим специализированным объединением (СРО), а также организациям и лицам, имеющим опыт структурирования соответствующих сделок и безупречную репутацию.
45. В зависимости от объема (оценочной стоимости) неденежных активов, имеющихся на балансе кредитной организации и доступных для передачи в состав Фонда, используется один из следующих способов формирования Фонда:
- формирование Фонда посредством передачи денежных средств в оплату инвестиционных паев, выдаваемых при формировании Фонда;
 - формирование Фонда посредством передачи денежных средств и/или облигаций в оплату инвестиционных паев, выдаваемых при формировании Фонда;
 - формирование Фонда посредством передачи недвижимого имущества и/или объектов незавершенного строительства (далее также – недвижимость) в оплату инвестиционных паев, выдаваемых при формировании Фонда;
 - формирование Фонда посредством передачи недвижимости и/или денежных средств, и/или облигаций в оплату инвестиционных паев, выдаваемых при формировании Фонда.
46. В качестве базовых способов формирования Фонда следует рассматривать:
- формирование Фонда посредством передачи денежных средств в оплату инвестиционных паев, выдаваемых при формировании Фонда;
 - формирование Фонда посредством передачи недвижимости и денежных средств в оплату инвестиционных паев, выдаваемых при формировании Фонда с соотношением объема недвижимости и денежных средств в составе пула активов от 95/5.
47. Формирование Фонда осуществляется в течение 6 месяцев с даты начала формирования Фонда, которая, в свою очередь, определяется либо календарной датой, либо периодом времени после даты регистрации правил доверительного управления соответствующим Фондом, осуществляемой федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг (далее – ФСФР России) по заявлению управляющей компании.
48. Формирование Фонда завершается при условии достижения минимального размера Фонда, устанавливаемого правилами доверительного управления Фондом, минимальное значение которого составляет 25 млн рублей, а максимальное значение

не установлено. При этом условиями сделки по формированию Фонда и ПДУ может быть предусмотрена «плавающая» граница, по достижении которой Фонд завершает формирование (от 25 млн рублей и более).

49. После определения пула активов, которые могут переданы кредитной организацией в Фонд для формирования последнего, кредитной организацией совместно с управляющей компанией и другими участниками обслуживающей инфраструктуры Фонда, а также (при необходимости) – ИФС и другими заинтересованными лицами и субъектами вырабатываются условия сделки по формированию Фонда, включающие:

- комплексную оценку пула неденежных активов, предполагаемых к передаче в Фонд в оплату инвестиционных паев, выдаваемых при формировании Фонда;
- определение перечня мероприятий, реализация которых необходима для подготовки пула неденежных активов к передаче в Фонд и для передачи указанных активов в Фонд, а также лиц, ответственных за их реализацию (подготовку, исполнение и контроль);
- калькуляцию и согласование расходов и иных издержек (в том числе, транзакционных), необходимых для реализации вышеуказанных мероприятия.

50. Особенности, связанные с формированием Фонда посредством передачи недвижимости в оплату инвестиционных паев Фонда, выдаваемых при формировании Фонда:

- передача недвижимости осуществляется исходя из оценочной стоимости указанной недвижимости, определенной лицом, уполномоченным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации осуществлять независимую рыночную оценку имущества (далее также – оценщик);
- мероприятия, связанные с регистрацией перехода права собственности на недвижимость, осуществляются в рамках сделки по формированию Фонда и должны быть завершены до истечения установленного ПДУ (и/или исчисленного исходя из фактических сроков) срока формирования Фонда;
- суммы налога на добавленную стоимость, принятые к зачету и(или) восстановленные из бюджета в связи с уплатой указанного налога при приобретении недвижимости лицом, передающим недвижимость в оплату инвестиционных паев Фонда, не подлежат передаче в Фонд.

3.3 Управление фондом и предоставление информации органам надзора и регулирования

51. При создании Фонда управляющая компания (далее – УК) заключает договоры со специализированным депозитарием, лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев, аудитором и оценщиком.

52. Правила доверительного управления Фонд могут предусматривать положения:

1. о количестве инвестиционных паев, которое УК вправе выдавать после завершения (окончания) формирования Фонд дополнительно к количеству выданных инвестиционных паев, указанных в правилах доверительного управления Фонд;
2. о возможности оплаты инвестиционных паев, выдаваемых после завершения (окончания) формирования Фонд неденежными средствами в случаях, установленных нормативными правовыми актами ФСФР России;

3. о возможности досрочного частичного погашения инвестиционных паев в случаях и порядке, которые установлены нормативными правовыми актами ФСФР России;
 4. об ограничениях УК по распоряжению недвижимым имуществом, составляющим Фонд;
 5. иные положения, предусмотренные типовыми правилами доверительного управления Фонд.
53. УК вправе внести изменения и дополнения в правила доверительного управления Фонд. В некоторых случаях изменения и дополнения в правила доверительного управления Фонд утверждаются общим собранием владельцев инвестиционных паев этого фонда.
54. Внесение в правила доверительного управления Фонд или исключение из них указания на то, что инвестиционные паи этого фонда предназначены для квалифицированных инвесторов, не допускается.
55. УК обязана внести изменения и дополнения в правила доверительного управления Фонд в части, касающейся количества выданных инвестиционных паев, в течение 6 месяцев с даты погашения части инвестиционных паев этого фонда, если по окончании указанного срока количество выданных инвестиционных паев не соответствует сведениям, содержащимся в правилах.
56. К расходам, связанным с доверительным управлением имуществом, составляющим Фонд, относятся:
- 1) оплата услуг организаций по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций или от имени УК;
 - 2) оплата услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, проведению операций по этому счету (счетам), в том числе оплата услуг кредитных организаций по предоставлению возможности управляющей УК использовать электронные документы при совершении операций по указанному счету (счетам);
 - 3) расходы специализированного депозитария по оплате услуг других депозитариев, привлеченных им к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие имущество Фонда, а также расходы специализированного депозитария, связанные с операциями по переходу прав на указанные ценные бумаги в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг;
 - 4) расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда, за исключением расходов, связанных с учетом и (или) хранением имущества Фонда, осуществляемого специализированным депозитарием;
 - 5) расходы, возникшие в связи с участием УК в судебных спорах в качестве истца, ответчика или третьего лица по искам в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению имуществом Фонда, в том числе суммы судебных издержек и государственной пошлины, уплачиваемые УК, за исключением расходов, возникших в связи с участием УК в судебных спорах, связанных с нарушением прав владельцев инвестиционных паев по договорам доверительного управления имуществом Фонда;
 - 6) расходы, связанные с нотариальным свидетельствованием верности копии ПДУ Фонда, иных документов и подлинности подписи на документах, необходимых для осуществления доверительного управления имуществом Фонда, а также нотариальным удостоверением сделок с имуществом Фонда

- или сделок по приобретению имущества в состав Фонда, требующих такого удостоверения;
- 7) расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением общих собраний владельцев инвестиционных паев Фонда, в том числе с раскрытием (предоставлением) сообщений о созыве общего собрания, направлением сообщений об отказе в созыве общего собрания, направлением (вручением) бюллетеней для голосования и информации (материалов), предоставляемой лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, а также расходы по аренде помещения для проведения такого собрания;
 - 8) расходы, связанные с передачей прав и обязанностей новой УК по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев Фонда;
 - 9) расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними;
 - 10) расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда;
 - 11) расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда, и поддержанием их в надлежащем состоянии;
 - 12) расходы, связанные с содержанием и охраной зданий, строений, сооружений и помещений за период с момента их передачи по передаточному акту в состав имущества Фонда и до момента государственной регистрации права долевой собственности владельцев инвестиционных паев этого Фонда;
 - 13) расходы, связанные с благоустройством земельного участка, составляющего имущество Фонда;
 - 14) расходы, связанные с улучшением объектов недвижимого имущества, составляющих имущество Фонда, за исключением реконструкции объектов недвижимого имущества;
 - 15) расходы, связанные со сносом зданий, строений и сооружений, составляющих имущество Фонда – для квалифицированных инвесторов;
 - 16) расходы, связанные с обследованием технического состояния объектов недвижимого имущества;
 - 17) расходы, связанные с проведением инженерно-изыскательских работ на земельных участках, составляющих Фонда, изменением их категории и вида разрешенного использования, их разделом и межеванием – для квалифицированных инвесторов;
 - 18) расходы, связанные с рекламой подлежащих продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости (имущественных прав), составляющих Фонда;
 - 19) расходы, связанные с оплатой услуг по разработке технических условий на подключение (присоединение) строящихся объектов недвижимости, которые составляют имущество Фонда, к внешним инженерным коммуникациям, и получением разрешительной документации на строительство объектов недвижимости - для квалифицированных инвесторов;
 - 20) расходы, связанные с осуществлением технического и авторского надзора за строительством, осуществляемым за счет имущества Фонда – для квалифицированных инвесторов;
 - 21) расходы, связанные с оплатой строительных, строительного-монтажных работ по прокладке сетей инженерно-технического обеспечения, создания объектов инфраструктуры (единое инженерное обеспечение) объектов недвижимого имущества, составляющих имущество Фонда – для квалифицированных инвесторов.

3.4 Особенности бухгалтерского и налогового учета, оценки паев Фонда, резервирования и расчета обязательных нормативов

57. Если банк учитывает вложения в Фонд как ценные бумаги, учитываемые по справедливой стоимости, при расчете норматива достаточности собственного капитала расчет рыночного риска осуществляется только в отношении паев Фондов, структуру активов которых составляют доли/акции в уставных капиталах юридических лиц. В случае если банк учитывает вложения в Фонд как ценные бумаги, учитываемые по справедливой стоимости, при этом активами Фонда являются: объекты завершеного строительства, сданные в эксплуатацию, права требования по инвестиционному договору или одновременно вышеперечисленное имущество, в отношении паев Фондов, имущество которых составляет недвижимое имущество активов, следует формировать резервы на возможные потери.
58. Если по вложениям кредитных организаций в паи Фондов рассчитывается рыночный риск в соответствии с требованиями Положения Банка России от 14.11.2007 № 313-П «О порядке расчета кредитными организациями величины рыночного риска» (далее - Положение № 313-П), то указанные вложения включаются в норматив Н1 в составе показателя РР.
59. Если по вложениям кредитных организаций в паи Фондов в соответствии с требованиями Положения № 313-П рыночный риск не рассчитывается, но при этом они оцениваются по текущей (справедливой) стоимости через прибыль или убыток, либо по ним может быть определена текущая (справедливая) стоимость, или формируются резервы в соответствии с требованиями Положения Банка России от 20.03.2006 № 283-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери» (далее - Положение № 283-П), то указанные вложения включаются в расчет знаменателя норматива Н1 в составе кода 8980.
60. Норматив максимального риска на одного заемщика или группу заемщиков (Н6) на управляющую компанию Фонда может не рассчитываться. Согласно статье 14 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» инвестиционный пай не является эмиссионной ценной бумагой и как таковой не имеет эмитента. Риск кредитной организации, приобретшей пай Фонда, не связан с ухудшением финансового состояния управляющей компании Фонда, поскольку в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее инвестиционный фонд, обособляется от имущества управляющей компании и передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему (управляющей компании паевого инвестиционного фонда).
61. В расчет обязательного норматива использования собственных средств (капитала) банка для приобретения акций (долей) других юридических лиц (Н12) согласно требованиям п. 8.2 Инструкции № 110-И включаются вложения банка в акции (доли) юридических лиц, приобретенные с целью получения инвестиционного дохода. Учитывая, что Фонд не является юридическим лицом, расчет норматива Н12 в отношении вложений кредитной организации в Фонд не осуществляется.
62. Нормативы Н6 и Н12 рассчитываются в отношении активов Фондов по данным отчета управляющей компании. При этом в совокупную сумму кредитных требований банка при расчете указанных нормативов включается стоимость активов, оцениваемых по текущей (справедливой) стоимости (т.е. с учетом результатов

переоценки или за вычетом сформированного резерва на возможные потери по указанным активам), определяемой на основании отчета управляющей компании.

63. Поскольку в отношении управляющей компании Фонда расчет нормативов Н6 и Н12 не осуществляется, Фонды, находящиеся под управлением одной управляющей компании/разных управляющих компаний не рассматриваются в качестве связанных.
64. Для оценки риска возможного обесценения вложений в Фонд, паи которых не обращаются на рынке ценных бумаг и не оцениваются по текущей справедливой стоимости, активами которых являются доли/акции в уставных капиталах юридических лиц, недвижимостью и права требования по инвестиционным договорам, могут использоваться результаты ретроспективного анализа динамики цен, проведенного на основании отчетов о текущей стоимости, полученных от независимых лицензированных оценщиков.
65. Резервы на возможные потери по вложениям в паи Фондов формируются в соответствии с подходами, предусмотренными п. 2.6 Положения № 283-П. При этом целесообразно формировать указанный резерв в размере снижения стоимости пая Фонда по отношению к цене его приобретения на основании отчета управляющей компании о приросте (уменьшении) стоимости имущества Фонда, представляемого с периодичностью, определенной Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 22.10.2003 № 03-41/пс «Об отчетности акционерного инвестиционного фонда и отчетности управляющей компании паевого инвестиционного фонда».
66. По вложениям в паи Фондов, ориентированных преимущественно на вложения в прямые инвестиции, в том числе в строительство объектов недвижимости, целесообразно осуществлять формирование резервов на возможные потери в отношении конечного застройщика (застройщиков) в соответствии с требованиями Положения № 283-П. В случае отсутствия информации о контрагентах, по указанным вложениям следует формировать резерв в соответствии с требованиями Положения № 283-П в **размере 100%**.
67. При расчете собственных средств (капитала) вложения в паи Фондов не относятся к показателям, уменьшающим сумму источников основного капитала согласно п. 2.2.6 Положения ЦБ РФ № 215-П. При этом сумма источников основного капитала уменьшается на величину вложений банка в уставный капитал юридического лица, акции/доли которого входят в состав имущества Фонда в случае, если указанные вложения превышают 20% уставного капитала данного лица.
68. Приобретение кредитной организацией более 50% инвестиционных паев Фонда при определенных условиях является основанием для процедуры консолидации, и как следствие, отражению доходов/расходов Фонда в консолидированном отчете о прибылях и убытках кредитной организации.
69. Согласно пп. 2 п. 1 ст. 277 НК РФ у банка не возникает прибыли (убытка) при передаче имущества (имущественных прав) в качестве оплаты паев Фонда. При этом стоимость приобретаемых паев для целей главы 25 Налогового кодекса РФ признается равной стоимости (остаточной стоимости) вносимого имущества (имущественных прав), определяемой по данным налогового учета у передающей стороны.
70. Налогообложение участника фонда в отношении операций с инвестиционными паями осуществляется с учетом следующих особенностей.

- В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» инвестиционный пай является ценной бумагой. При определении налоговой базы по налогу на прибыль владельца инвестиционного пая - юридического лица следует исходить из положений ст.280 Налогового кодекса РФ;
- В соответствии с положениями ст.280 Налогового кодекса РФ при реализации пая прибыль владельца инвестиционных паев, подлежащая налогообложению, рассчитывается как разница между доходами, полученными при выбытии (реализации, погашении или обмене) инвестиционных паев и расходами, связанными с приобретением и реализацией инвестиционных паев;
- Расчетная цена не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг может определяться налогоплательщиком самостоятельно или с привлечением оценщика с использованием соответствующих методов согласно законодательству Российской Федерации. Следует учитывать, что ст. 15 Закона № 281-ФЗ от 25 ноября 2009 года «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрен мораторий на действие абз. 4 п. 6 ст. 280 НК РФ с 1 января по 31 декабря 2010 г. включительно, предусматривающего требование ФСФР России к Минфину России установить порядок определения расчетной цены ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке;
- Промежуточные выплаты дохода банку из фонда, признаются для целей налогообложения прибыли внереализационным доходом банка, который подлежит включению в налоговую базу при исчислении налога на прибыль по ставке 20%. Амортизации стоимости инвестиционного пая при этом не происходит;
- Резерв на возможные потери по вложениям в инвестиционные паи Фонда, в соответствии с Положением ЦБ 283-П не учитывается для целей налога на прибыль.

4 Кредитный Фонд

4.1 Состав и структура активов

71. Состав и структура активов закрытого паевого фонда, относящегося к категории закрытых кредитных фондов (далее – Фонд), должны соответствовать требованиям, установленным в Положении о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов, утвержденном Приказом ФСФР России от 20 мая 2008 г. № 08-19/пз-н.
72. В состав активов закрытого паевого инвестиционного фонда, относящегося к категории кредитных фондов, могут входить только:
- 1) денежные средства, включая иностранную валюту, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;
 - 2) долговые инструменты;
 - 3) денежные требования по кредитным договорам, исполнение обязательств по которым обеспечено залогом (за исключением последующего залога), поручительством или банковской гарантией;
 - 4) имущество (в том числе имущественные права), являвшееся предметом залога и приобретенное (оставленное за собой) в соответствии с гражданским

законодательством Российской Федерации при обращении на него взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства, денежное требование по которому составляют активы фонда;

73. Структура активов закрытого паевого инвестиционного фонда, относящегося к категории кредитных фондов, должна соответствовать одновременно следующим требованиям:

- 1) не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года сумма требований по кредитным договорам или договорам займа должна составлять не менее 65 процентов стоимости активов;
- 2) стоимость имущества, указанного в подпункте 4 пункта 72 настоящего Стандарта, за исключением долговых инструментов, может составлять не более 20 процентов стоимости активов.

74. Требование подпункта 1 пункта 74 настоящего Стандарта применяется по истечении одного года с даты завершения формирования Фонда или с даты вступления в силу изменений и дополнений в правила доверительного управления Фондом, если правилами или изменениями и дополнениями в них не предусмотрен меньший срок.

75. Требование подпункта 1 пункта 74 настоящего Стандарта не применяется к структуре активов Фондов, если до окончания срока договора доверительного управления таким фондом осталось менее одного года.

76. Банковская гарантия, предусмотренная пп. 3 пункта 72 настоящих Стандартов, может предоставляться одновременно с передачей денежных требований по кредитным договорам в состав имущества Фонда. Размер банковской гарантии определяется по соглашению между гарантом и управляющей компанией.

4.2 Порядок формирования кредитных фондов с участием кредитных организаций

77. До начала формирования (создания) Фонда, кредитная организация определяет ясные и четкие цели и формы его создания. Для этого кредитная организация:

- Создает проектную группу;
- Готовит финансово-экономическое обоснование и проводит проверку осуществимости и экономической целесообразности сделки;
- Разрабатывает несколько проектов структурирования сделки.
- В проектную группу включаются представители кредитного, юридического, налогового подразделений, подразделения внутреннего контроля кредитной организации, а также внешние консультанты. Состав проектной группы утверждается **руководством кредитной организации**.

78. Проектная группа готовит финансово-экономическое обоснование сделки и проводит проверку ее осуществимости и экономической целесообразности. При подготовке финансово-экономического обоснования и изучении сделки на осуществимость и целесообразность проводится проверка активов кредитной организации и их пригодность для проведения сделки по созданию Фонда, устанавливаются возможности кредитной организации (с учетом ее управленческого потенциала и технических ресурсов) исполнять обязанности по обслуживанию кредитов и информированию контрагентов, а также возможности администрировать транзакцию до ее завершения (прекращения).

79. С учетом качества и доступности информации выясняется историческое поведение кредитного портфеля, изучается кредитная документация, а также важнейшие

статистические показатели, в том числе частота неисполнения заемщиками обязательств, доля возмещения, вероятность досрочных возвратов и задержки платежей. При подготовке финансово-экономического обоснования проверяются документы первичного бухгалтерского учета, договоры и документация, относящиеся к кредитам, кредитная политика, а также организационные и технологические основы деятельности кредитного подразделения кредитной организации.

80. Финансово-экономическое обоснование сделки по созданию Фонда, включая цели его проведения, подписывается председателем правления кредитной организации и рассматривается Советом директоров кредитной организации. Цели проведения сделки доводятся до всех участвующих в сделке внутренних структурных подразделений кредитной организации и сторон.
81. На основе финансово-экономического обоснования проектная группа разрабатывает несколько проектов структурирования сделки, позволяющих достичь поставленных целей. При этом исследуются общие юридические условия сделки, а также ее бухгалтерские и налоговые последствия.
82. Для формирования активов Фонда кредитная организация устанавливает критерии отбора кредитных договоров (банковских ссуд), права требования которым включаются в состав активов фонда. В качестве критериев отбора могут использоваться, в том числе, следующие показатели:
 - Максимальный размер, срок и состояние кредита;
 - Требования к заемщику (физические лица, малые предприятия, юридические лица и т.д.);
 - Географическая, демографическая и иная диверсификация кредитов;
 - Минимальный размер Фонда, обеспечивающий ожидаемую эффективность сделки.
 - Установление критериев отбора кредитных договоров обеспечивает однородность активов Фонда на этапе его формирования.
83. В случае, если объем кредитов (банковских ссуд), установленного качества, которым обладает кредитная организация, не превышает минимального размера Фонда, к формированию Фонда может быть привлечено две и более кредитных организаций. При этом положения Раздела 4.2 применяются в отношении каждой кредитной организации.
84. При определении и выборе контрагентов по сделке, в том числе управляющей компании, специализированного депозитария, коллекторского агентства, оценщика, рейтингового агентства, налогового и бухгалтерского консультанта, аудитора, юридической компании, кредитная организация отдает предпочтение организациям и лицам, аккредитованным Ассоциацией, а также организациям и лицам, имеющим опыт структурирования соответствующих сделок и безупречную репутацию.
85. К заявке на приобретение инвестиционных паев Фонда прилагается отчет об оценке стоимости требований по кредитным договорам (банковских ссуд) и иного имущества, передаваемого в оплату инвестиционных паев. Оценка требований по кредитным договорам осуществляется независимым кредитным рейтинговым агентством, список которых определен Советом директором Банка России.

86. Правилами доверительного управления Фондом должны предусматривать, что сумма денежных средств (стоимость имущества), на которую выдается инвестиционный пай после завершения (окончания) формирования Фонда, а также сумма денежных средств (стоимость имущества), на которую выдается инвестиционный пай до полной оплаты всех инвестиционных паев, определяются на основании оценки стоимости требований по кредитным договорам (банковских ссуд), осуществленной рейтинговым агентством или коллекторским агентством.
87. Хранение первичной кредитной документации осуществляется таким образом, чтобы обеспечить необходимые условия для эффективного взыскания задолженности. Кредитная организация обязана обеспечить создание электронных копий кредитных и иных договоров, включая договоры залога, поручительства и банковской гарантии. Оригиналы документов передаются на хранение специализированным хранителям (архивам).
88. Инвестиционные паи Фонда предназначены только для квалифицированных инвесторов. При этом правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом должны предусматривать, что инвестиционные паи этого инвестиционного фонда предназначены для квалифицированных инвесторов.

4.3 Управление фондом, регулярное предоставление информации органам банковского регулирования и надзора

89. Управляющая компания, привлекаемая банком для управления имуществом Фонда, не должна быть аффилирована с банком. Управляющая компания должна быть аккредитована при Ассоциации региональных банков России. Порядок аккредитации управляющих компаний при Ассоциации региональных банков России устанавливается Правлением Ассоциации.
90. Деятельность управляющей компании направлена на организацию эффективного управления ссудной задолженностью и иным имуществом Фонда. Управляющая компания по согласованию с кредитной организацией привлекает коллекторское агентство для целей обслуживания портфеля ссуд, взыскания долга и обращения взыскания на обеспечение по ссудам, входящим в состав имущества Фонда.
91. Коллекторское агентство, привлекаемое управляющей компанией для управления имуществом Фонда и взыскания задолженности, не должно быть аффилировано с банком или управляющей компанией. Коллекторское агентство должно быть аккредитовано при Ассоциации региональных банков России или профессиональном объединении (саморегулируемой организации) коллекторских агентств. Порядок аккредитации коллекторских агентств устанавливается Ассоциацией региональных банков России совместно с профессиональным объединением (саморегулируемой организацией) коллекторских агентств.
92. При выборе коллекторского агентства для взыскания ссудной задолженности, переданной в состав имущества Фонда, кредитная организация руководствуется также следующими критериями:
- 1) Опыт работы на рынке
 - Срок работы на рынке;
 - Деловая репутация учредителей, акционеров и участников бизнеса;
 - Опыт и деловая репутация менеджмента компании;
 - Количество действующих клиентов-партнеров;
 - Прозрачность операционной деятельности компании;

- Рекомендации и отзывы клиентов;
- Опыт работы компании в конкретном секторе экономики;
- Наличие выделенного менеджера, ответственного за взаимодействие Клиента и Агентства;
- Аудиторское заключение компании в течение последних 3-х лет;
- Страхование профессиональной ответственности;
- Членство в профессиональных ассоциациях;

2) Методы работы

- Полный цикл услуг по взысканию задолженности, включая досудебное взыскание, судебное производство, сопровождение исполнительного производства;
- Специализация на одном из методов работы;

3) Инфраструктура компании

- Региональная сеть, включая наличие офиса, региональных представительств и субагентов;
- Возможность оперативного найма сотрудников при увеличении объемов в регионах;
- Возможность открытия представительств под передаваемые объемы задолженности;
- Наличие профессионального call-центра для управления исходящими и входящими кампаниями;
- Отстроенные процессы на этапах работы по выездному взысканию;
- Наличие программы обучения и повышения квалификации сотрудников.

93. Кредитная организация привлекает рейтинговое агентство или коллекторское агентство для оценки кредитного качества ссудного портфеля, переданного в состав имущества Фонда. Рейтинговое агентство или коллекторское агентство не реже одного раза в квартал осуществляет мониторинг состояния ссудного портфеля, переданного в состав имущества Фонда.

94. При выборе рейтингового агентства или коллекторского агентства для оценки кредитного качества ссудного портфеля, переданного в состав имущества Фонда, кредитная организация руководствуется следующими критериями:

1) Деловые качества:

- Срок работы;
- Независимость (от продавца);
- Достаточный штат оценщиков (не менее 2-х человек);
- Специализация на одном виде оценки, глубокое знание отраслевой специфики и отраслевых технологий;
- Качество оценочных работ, включая прозрачность отчета об оценке, оптимальные стоимость и сроки выполнения оценочных работ, количество выигранных тендеров, фактическое исполнение прогноза.

2) Деловая репутация:

- Наличие стратегических заказчиков;
- Рекомендации;
- Опыт, включая взаимодействие с широким кругом кредитных учреждений и Количество отчетов по оценке;

3) Технологическая база:

- Высокая квалификация работников;
- Наличие правил и стандартов оценки проблемных активов;

- Наличие собственной методологической базы, научно-методический центр и методики, основанные на международных стандартах;
- Наличие технической базы, включая достаточный объем эмпирических данных для оценки (от 100 000 наблюдений, не менее 10 влияющих факторов) и наличие специализированного программного обеспечения для оценки, позволяющего производить сложные вычисления.

95. Кредитная организация включает в отчет о сделке по созданию Фонда следующую информацию:

- существенные условия договора, требования по которому кредитная организация уступает или обязуется уступить, а также информацию об изменении существенных условий такого договора (в том числе о пролонгации договора, реструктуризации долга). При передаче в Фонд портфелей однородных ссуд данное условие считается выполненным, если банк прилагает Общие условия (правила) предоставления кредитов (кредитования) и (или) типовые кредитные договоры;
- существенные условия договора с управляющей компанией, включая информацию об управляющей компании;
- внутренние процедуры кредитной организации, связанные с осуществлением уступки денежных требований (порядок согласования сделки, процедура оценки риска и т.п.);
- информация о должнике по уступаемому денежному требованию (в том числе уровень кредитного риска, информация об исполнении должником обязательств по договору, иная информация). При передаче в Фонд портфелей однородных ссуд данное условие считается выполненным, если банк прилагает информацию о состоянии портфеля, основанную на усредненных показателях (средняя частота неисполнений и просрочек, средний размер сумм, получаемых банком при взыскании долга, средний срок просрочки и т.д.);
- методы, правила и процедуры, используемые кредитной организацией при оценке финансового положения должника, в том числе перечень информации, используемой для такой оценки;
- оценочная стоимость уступаемых по договору денежных требований. Данные оценки должны быть подтверждены рейтинговым агентством или коллекторским агентством;
- риски кредитной организации, связанные с уступкой денежного требования (в том числе обязательства кредитной организации по обратному приобретению денежного требования, по предоставлению Фонду денежных средств или иных финансовых активов).

Кредитная организация обязана раскрывать данную информацию в порядке и сроки, установленные Банком России.

4.4 Особенности бухгалтерского и налогового учета, оценки стоимости паев Фонда, резервирования и расчета обязательных нормативов

96. В соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) при передаче ссуды в Фонд банк прекращает учет ссуды на счетах кредитных требований и одновременно признает на балансе вложения в инвестиционные паи Фонда.
97. В случае если банк учитывает вложения в Фонд как ценные бумаги, не обращающиеся на рынке ценных бумаг, учитываемые по справедливой стоимости, определенной на основании отчета управляющей компании, доходы/расходы от изменения текущей (справедливой) стоимости вложений в паи Фонда, не

обращающиеся на рынке ценных бумаг, не включаются в расчет собственных средств (капитала) банка, поскольку в соответствии с Положением Банка России от 10.02.2003 № 215-П «О методике определения собственных средств (капитала) кредитных организаций» (далее - Положение № 215-П) в расчет собственных средств (капитала) включается переоценка ценных бумаг, текущая (справедливая) стоимость которых определяется как средневзвешенная цена, раскрываемая организатором торговли на рынке ценных бумаг. При этом по усмотрению банка в расчет капитала может включаться отрицательная переоценка указанных паев.

98. Резерв на возможные потери по ссуде, созданный в соответствии с Положением ЦБ 254-П, восстанавливается на доходы банка.
99. Банк создает резерв на возможные потери по вложениям в инвестиционные паи Фонда в соответствии с Положением ЦБ 283-П. При создании резерва на возможные потери по вложениям в паи банк принимает во внимание, в том числе следующие обстоятельства:
- финансовое положение эмитента;
 - степень вероятности банкротства и реорганизации эмитента;
 - состояние биржевых и внебиржевых котировок.
100. Если активы (имущество) Фонда включают только права требования по ссудам, ранее отраженным на балансе банка, размер резерва по инвестициям в инвестиционные паи не может быть меньше, чем размер ранее созданного резерва по переданным ссудам (п. 1, Письма ЦБ 106-Т).
101. Если в состав активов (имущества) Фонда, помимо прав (требований) по ссудам, ранее отраженным на балансе банка, входят иные активы (например, денежные средства, недвижимость, ценные бумаги), оценка риска в отношении активов (имущества) Фонда в целях расчета обязательных нормативов и формирования резервов на возможные потери по ссудам может быть соответствующим образом скорректирована исходя из соотношения различных видов активов в составе активов (имущества) Фонда.
102. В случае, если резерв на возможные потери по вложениям в инвестиционные паи Фонда меньше, чем резерв на возможные потери по переданной ссуде, величина разницы увеличит прибыль банка, что приведет к увеличению собственных средств (капитала) банка. В целом снижение величины резерва положительно отразится на обязательном нормативе достаточности собственных средств (Н1).
103. Вложения банка в паи Фонда включаются в расчет норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков (Н6). Размер таких вложений не должен превышать 25% капитала банка (п. 4.2 Положения ЦБ 254-П).
104. В соответствии с МСФО в случае, если банк является единственным участником Фонда, прекращение признания кредита в консолидированной финансовой отчетности по МСФО не происходит. Если в состав участников Фонда входят другие компании или кредитные организации (инвесторы), не связанные с банком, это может привести к снижению уровня кредитного риска банка в отношении инвестиций в Фонд или потере контроля над активом и, соответственно, к прекращению признания кредита в консолидированной финансовой отчетности по МСФО.
105. Особенности определения налоговой базы по операциям передачи денежных средств (имущественных прав) в оплату паев Фонда для целей исчисления налога на прибыль

по доходам, получаемым при передаче имущества в уставный (складочный) капитал (фонд, имущество фонда), установлены ст. 277 НК РФ.

106. Согласно пп. 2 п. 1 ст. 277 НК РФ у налогоплательщика-акционера (участника, пайщика) не возникает прибыли (убытка) при передаче имущества (имущественных прав) в качестве оплаты размещаемых акций (долей, паев). При этом стоимость приобретаемых акций (долей, паев) для целей главы 25 Налогового кодекса РФ признается равной стоимости (остаточной стоимости) вносимого имущества (имущественных прав), определяемой по данным налогового учета у передающей стороны.
107. Налогообложение участника Фонда в отношении операций с инвестиционными паями осуществляется с учетом следующих особенностей.
- В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» инвестиционный пай является ценной бумагой. При определении налоговой базы по налогу на прибыль владельца инвестиционного пая - юридического лица следует исходить из положений ст.280 Налогового кодекса РФ.
 - В соответствии с положениями ст.280 Налогового кодекса РФ при реализации пая прибыль владельца инвестиционных паев, подлежащая налогообложению, рассчитывается как разница между доходами, полученными при выбытии (реализации, погашении или обмене) инвестиционных паев и расходами, связанными с приобретением и реализацией инвестиционных паев.
 - Расчетная цена не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг может определяться налогоплательщиком самостоятельно или с привлечением оценщика с использованием соответствующих методов согласно законодательству Российской Федерации. Следует учитывать, что ст. 15 Закона № 281-ФЗ от 25 ноября 2009 года «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрен мораторий на действие абз. 4 п. 6 ст. 280 НК РФ с 1 января по 31 декабря 2010 г. включительно, предусматривающего требование ФСФР России к Минфину России установить порядок определения расчетной цены ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке.
 - Промежуточные выплаты дохода банку из Фонда, признаются для целей налогообложения прибыли внереализационным доходом банка, который подлежит включению в налоговую базу при исчислении налога на прибыль по ставке 20%. Амортизации стоимости инвестиционного пая при этом не происходит.
 - Резерв на возможные потери по вложениям в инвестиционные паи Фонда в соответствии с Положением ЦБ РФ № 283-П не учитывается для целей налога на прибыль.

5 Обращение паев на фондовых биржах

108. Обращение инвестиционных паев Фонда может осуществляться на фондовых биржах при условии создания специализированных секций в соответствии с установленными ими правилами торговли и Стандартами.

109. Информация о биржевых торгах паями Фондов, предназначенными для квалифицированных инвесторов, и выведенных на фондовую биржу, раскрывается в специальных закрытых разделах страниц фондовых бирж в сети Интернет.
110. Приобретение и погашение паев Фонда на первичном рынке происходит исключительно через УК путем подачи заявок на приобретение и погашение паев. На вторичном рынке паи Фонда реализуются на биржевом и внебиржевом рынке. Для покупки/продажи паев на биржевом/внебиржевом рынке паи должны быть переведены из реестра Фонда в номинальное держание депозитария/расчетного депозитария биржи по передаточному распоряжению.
111. Основные преимущества покупки/реализации паев Фонда на бирже:
- Прозрачное и публичное ценообразование;
 - Повышение ликвидности паев Фондов;
 - Удобство и быстрота торговых операций;
 - Снижение риска поставки/оплаты;
 - Снижение издержек клиента;
 - Возможность получения дополнительной прибыли.
112. В соответствии с Приложением к Положению Банка России от 26 марта 2007 г. № 302-П «Порядок бухгалтерского учета вложений (инвестиций) в ценные бумаги и операции с ценными бумагами» (п.2.6) резервы на возможные потери под ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, не формируются.
113. Текущей (справедливой) стоимостью инвестиционного пая признается сумма, за которую его можно реализовать при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами. Методы определения текущей (справедливой) стоимости инвестиционных паев утверждаются в учетной политике кредитной организации.
114. В соответствии с Методическими рекомендациями «О порядке составления и представления кредитными организациями финансовой отчетности» (утверждены Письмом ЦБ РФ от 16.02.2009 г. № 24-Т) справедливая стоимость инвестиционных паев, обращающихся на активном рынке, определяется на основе:
- биржевых рыночных котировок (рыночных цен), как правило, для финансовых инструментов, обращающихся через организаторов торговли;
 - цены спроса на финансовые активы и цены предложения на финансовые обязательства, а также расчетной справедливой стоимости, определяемой по данным информационно-аналитических систем (например, Reuters и Bloomberg), дилеров рынка и иных источников.

При отсутствии текущих котировок на активном рынке для определения справедливой стоимости может применяться следующая информация:

- последняя котировка (цена спроса/предложения) по данным внешних независимых источников, если с момента ее определения до отчетной даты не произошло существенного изменения экономических условий;
- фактическая цена сделки, совершенной на стандартных условиях, если с момента ее совершения до отчетной даты не произошло существенного изменения экономических условий.

115. Инвестиционные паи признаются котируемыми на активном рынке, если котировки по данным инструментам регулярно определяются и информация о них является доступной на фондовой бирже через информационно-аналитические системы или в иных информационных источниках, а также если эти цены отражают действительные и регулярные рыночные операции, совершаемые независимыми участниками рынка.
116. Особенности обращение паев, предназначенных для квалифицированных инвесторов, в том числе и через фондовую биржу:
- Брокер вправе совершать сделки по приобретению паев, предназначенных для квалифицированных инвесторов, только если клиент, за счет которого совершается сделка, является квалифицированным инвестором или признан этим брокером квалифицированным инвестором в соответствии с действующим законодательством;
 - При осуществлении деятельности по управлению ценными бумагами управляющий вправе совершать сделки с паями, предназначенными для квалифицированных инвесторов, только при условии, что клиент является квалифицированным инвестором.
117. Фондовая биржа вправе допустить к торгам паи, предназначенные для квалифицированных инвесторов. При этом фондовая биржа не вправе раскрывать и предоставлять любым заинтересованным лицам информацию о паях и о сделках с ними. Данная информация является закрытой и предоставляется только квалифицированным инвесторам.

**Рекомендации Ассоциации «Россия»
по применению Стандартов использования закрытых паевых
инвестиционных фондов для управления проблемной задолженностью и
непрофильными активами кредитных организаций**

1 Законодательные требования к формированию и управлению Фондом

1. Управляющая компания (далее – УК) формирует комплект документов для регистрации Правил доверительного управления Фондом (далее по тексту – ПДУ Фонда) или изменений и дополнений в ПДУ Фонда и направляет его в Федеральную службу по финансовым рынкам (далее – ФСФР России).
2. ФСФР России должна принять решение о регистрации ПДУ Фонда или изменений и дополнений в них либо принять мотивированное решение об отказе в их регистрации:
 - 1) не позднее 25 рабочих дней со дня принятия документов, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 2 настоящего пункта;
 - 2) не позднее 5 рабочих дней со дня принятия документов, если эти изменения и дополнения касаются исключительно следующих положений:
 - изменения наименований управляющей компании, специализированного депозитария, лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщика и аудитора, а также иных сведений об указанных лицах;
 - количества выданных инвестиционных паев Фонда;
 - уменьшения размера вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщика и аудитора, а также уменьшения размера и (или) сокращения перечня расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд;
 - отмены скидок (надбавок) или уменьшения их размеров;
 - иных положений, предусмотренных нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.
3. Изменения и дополнения, вносимые в ПДУ Фонда, вступают в силу со дня раскрытия сообщения об их регистрации, за исключением изменений и дополнений, предусмотренных пунктами ?? и ?? настоящих Стандартов, а также изменений и дополнений, связанных:
 - 1) с изменением инвестиционной декларации;
 - 2) с увеличением размера вознаграждения УК, специализированного депозитария, лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщика и аудитора;
 - 3) с увеличением расходов и (или) расширением перечня расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд;
 - 4) с введением скидок в связи с погашением инвестиционных паев или увеличением их размеров;

- 5) с иными изменениями и дополнениями, предусмотренными нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.
4. Изменения и дополнения, вносимые в ПДУ Фонда, предусмотренные пунктом 47, вступают в силу по истечении одного месяца со дня раскрытия сообщения о регистрации таких изменений и дополнений.
5. Изменения и дополнения, вносимые в ПДУ Фонда, предусмотренные подпунктом 2 пункта 30, вступают в силу со дня их регистрации.
6. Изменения и дополнения, вносимые в ПДУ Фонда, инвестиционные паи которого ограничены в обороте, вступают в силу со дня их регистрации, если более поздний срок не предусмотрен указанными ПДУ.
7. Уведомление ФСФР России о принятии решения о регистрации ПДУ Фонда, изменений и дополнений в них либо об отказе в их регистрации направляется УК в течение 3 дней со дня принятия соответствующего решения. Одновременно с уведомлением о принятии решения о регистрации ПДУ Фонда, изменений и дополнений в них УК также возвращается один экземпляр ПДУ Фонда (изменений и дополнений в них) с отметкой об их регистрации, регистрационным номером и кодом ОКПО.
8. Для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением Фонда, УК открывает отдельный банковский счет (счета), а для учета прав на ценные бумаги, составляющие Фонд, отдельный счет (счета) депо.
9. До даты начала формирования Фонда УК раскрывает информацию о Фонде в соответствии с Приказом ФСФР России от 22.06.2005 г. № 05-23/пз-н «Об утверждении положения о требованиях к порядку и срокам раскрытия информации, связанной с деятельностью акционерных инвестиционных фондов и управляющих компаний паевых инвестиционных фондов, а также к содержанию раскрываемой информации».
10. Формирование Фонда начинается не позднее 6 месяцев с даты регистрации ПДУ Фонда. Срок формирования Фонда не может превышать 6 месяцев в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами ФСФР России.
11. При подготовке документации по передаче денежных требований по кредитным договорам в состав имущества кредитного Фонда рекомендуется использовать Стандарты условий сделок по уступке прав требования просроченной задолженности (договоров цессии), принятые Национальной ассоциацией профессиональных коллекторских агентств (НАПКА).
12. Денежные средства, переданные в оплату инвестиционных паев Фонда при его формировании, должны поступать на транзитный счет, открытый для формирования Фонда, бездокументарные ценные бумаги - на отдельный счет депо, открытый в специализированном депозитарии этого фонда (далее - транзитный счет депо), документарные ценные бумаги передаются на хранение в указанный специализированный депозитарий.
13. Учет имущества, переданного в оплату инвестиционных паев при формировании Фонда, осуществляется в отношении каждого лица, передавшего такое имущество в оплату инвестиционных паев. УК обязана вести учет находящихся на транзитном

счете денежных средств каждого лица, передавшего их в оплату инвестиционных паев.

14. УК не вправе перечислять (передавать) на транзитный счет (транзитный счет депо) собственные денежные средства (ценные бумаги) или денежные средства (ценные бумаги), находящиеся у нее по иным основаниям.
15. На имущество, переданное в оплату инвестиционных паев, в том числе находящееся на транзитном счете (транзитном счете депо), не может быть обращено взыскание по долгам УК или по долгам специализированного депозитария.
16. В случае признания УК или специализированного депозитария банкротом денежные средства (ценные бумаги), находящиеся на транзитном счете (транзитном счете депо), и иное имущество, переданное в оплату инвестиционных паев, в конкурсную массу не включаются и подлежат возврату лицам, передавшим их в оплату инвестиционных паев.
17. УК не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав Фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.
18. Имущество, переданное в оплату инвестиционных паев, включается в Фонд при его формировании только при соблюдении всех перечисленных ниже условий:
 - 1) если УК приняты заявки на приобретение инвестиционных паев и документы, необходимые для открытия лицевых счетов в реестре владельцев инвестиционных паев;
 - 2) если имущество, переданное в оплату инвестиционных паев согласно указанным заявкам, поступило УК, а если таким имуществом являются неденежные средства, также получено согласие специализированного депозитария на включение такого имущества в состав Фонда;
 - 3) если стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, достигла размера, необходимого для завершения (окончания) формирования Фонда.
19. При формировании Фонда выдача инвестиционных паев должна осуществляться в день включения в состав этого фонда всего подлежащего включению имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, или в следующий за ним рабочий день.
20. Датой завершения (окончания) формирования Фонда является дата регистрации изменений и дополнений в правила доверительного управления Фондом в части, касающейся количества выданных инвестиционных паев этого фонда.
21. Отчет о завершении (окончании) формирования паевого инвестиционного фонда подписывается уполномоченными лицами УК и специализированного депозитария и направляется в ФСФР России не позднее 3 рабочих дней с даты выдачи инвестиционных паев. Одновременно с отчетом о завершении (окончании) формирования Фонда в ФСФР России направляются изменения и дополнения в ПДУ Фонда в части, касающейся количества выданных инвестиционных паев этого фонда, для их регистрации.
22. ФСФР России на основании отчета о завершении (окончании) формирования паевого инвестиционного фонда вносит соответствующую запись в реестр паевых инвестиционных фондов, а также осуществляет регистрацию изменений и

дополнений в части, касающейся количества выданных инвестиционных паев такого паевого инвестиционного фонда.

23. УК заключает следующие виды сделок с имуществом Фонда:

- Биржевые (в режиме основных торгов и режиме РПС);
- Внебиржевые (совершаемые напрямую с контрагентом и через брокера);
- Конверсионные операции;
- Размещение депозитов,
- Поддержание минимального неснижаемого остатка.

Для совершения сделок с имуществом Фонда УК запрашивает согласие специализированного депозитария. ПДУ Фонда, предназначенного для квалифицированных инвесторов, может быть предусмотрена необходимость одобрения сделок с имуществом Фонда инвестиционным комитетом, состоящим из владельцев инвестиционных паев. Виды сделок и порядок их одобрения определяются ПДУ.

24. УК раскрывает информацию о деятельности Фонда в печатном издании, указанном в ПДУ Фонда, а также на своей странице в сети Интернет в соответствии с Приказом ФСФР России от 22.06.2005 г. № 05-23/пз-н «Об утверждении положения о требованиях к порядку и срокам раскрытия информации, связанной с деятельностью акционерных инвестиционных фондов и управляющих компаний паевых инвестиционных фондов, а также к содержанию раскрываемой информации».

25. Заявки на приобретение инвестиционных паев подаются УК. Выдача инвестиционных паев осуществляется путем внесения записи по лицевому счету в реестре владельцев инвестиционных паев Фонда. Заявки на приобретение инвестиционных паев носят безотзывный характер.

26. В приеме заявок на приобретение инвестиционных паев должно быть отказано в случаях:

- несоблюдения порядка и сроков подачи заявок, которые предусмотрены правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом;
- отсутствия надлежаще оформленных документов, необходимых для открытия в реестре владельцев инвестиционных паев лицевого счета, на который должны быть зачислены приобретаемые инвестиционные паи, если такой счет не открыт;
- приобретения инвестиционного пая лицом, которое в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» №156-ФЗ от 29.11.2001 г. не может быть владельцем инвестиционных паев;
- приостановления выдачи инвестиционных паев.

27. Выдача инвестиционных паев должна осуществляться в день включения в состав Фонда подлежащего включению имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, или в следующий за ним рабочий день.

28. Имущество, переданное в оплату инвестиционных паев, подлежит возврату, если включение такого имущества в состав Фонда противоречит требованиям Федерального закона «Об инвестиционных фондах» №156-ФЗ от 29.11.2001 г., принятым в соответствии с ним нормативным правовым актам и (или) ПДУ Фонда.

29. Выдача инвестиционных паев Фонда после завершения (окончания) его формирования осуществляется в один день по окончании срока приема заявок на

приобретение дополнительных инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда.

30. По результатам выдачи дополнительных инвестиционных паев Фонда УК составляет отчет о количестве дополнительно выданных инвестиционных паев, который направляется в ФСФР России не позднее 3 рабочих дней со дня выдачи дополнительных инвестиционных паев. Одновременно с указанным отчетом направляются для регистрации изменения и дополнения в ПДУ Фонда в части положений, касающихся количества выданных инвестиционных паев этого фонда и уменьшения количества инвестиционных паев, которые могут быть выданы управляющей компанией дополнительно после завершения (окончания) его формирования.
31. Инвестиционные паи Фонда для квалифицированных инвесторов, ПДУ которого предусматривают неполную оплату инвестиционных паев при их выдаче, могут оплачиваться только денежными средствами. ПДУ таким фондом должны предусматривать обязанность владельцев инвестиционных паев оплатить неоплаченную часть каждого инвестиционного пая и срок исполнения этой обязанности, а если такой срок определен моментом предъявления УК требования, должен быть определен срок, в течение которого владельцы инвестиционных паев обязаны исполнить указанное требование. При этом ПДУ таким фондом может быть предусмотрено взыскание неустойки за неисполнение обязанности оплатить неоплаченные части инвестиционных паев.
32. В случае неисполнения владельцем инвестиционных паев обязанности оплатить неоплаченные части инвестиционных паев в срок часть принадлежащих ему инвестиционных паев погашается без выплаты денежной компенсации независимо от того, заявил ли владелец таких инвестиционных паев требование об их погашении. Количество инвестиционных паев, подлежащих погашению, определяется путем деления суммы денежных средств, подлежащих передаче в оплату инвестиционных паев, обязанность по передаче которых не исполнена в срок (с учетом неустойки), на стоимость одного инвестиционного пая. При этом стоимость одного инвестиционного пая определяется на дату окончания срока надлежащего исполнения указанной обязанности. Порядок расчета указанной стоимости устанавливается нормативными правовыми актами ФСФР России.
33. Не полностью оплаченные инвестиционные паи могут отчуждаться только владельцам инвестиционных паев этого Фонда либо иным лицам с согласия всех владельцев инвестиционных паев этого фонда в порядке, предусмотренном ПДУ Фонда, или в случае универсального правопреемства и при распределении имущества ликвидируемого юридического лица.
34. До полной оплаты всех инвестиционных паев Фонда выдача инвестиционных паев этого фонда после завершения (окончания) его формирования осуществляется по стоимости, определенной в соответствии с ПДУ Фонда.
35. Если ПДУ Фонда, предназначенного для квалифицированных инвесторов, предусмотрена необходимость одобрения всеми или несколькими владельцами инвестиционных паев (далее - инвестиционный комитет) сделок с имуществом, составляющим Фонда, указанными ПДУ должны быть определены:
 - сделки, совершение которых требует одобрения, а также порядок их одобрения;
 - порядок формирования инвестиционного комитета.

36. По сделкам, совершенным в нарушение положений ПДУ Фонда, предусмотренных пунктом ??, УК несет обязательства лично и отвечает только принадлежащим ей имуществом. Долги, возникшие по таким обязательствам, не могут погашаться за счет имущества, составляющего Фонда.
37. Подготовка, созыв и проведение общего собрания владельцев инвестиционных паев осуществляются в соответствии с ФЗ № 156-ФЗ от 29.11.2002 г. «Об инвестиционных фондах», Приказом ФСФР России № 08-5/пз-н от 07.02.2008 г. «Об утверждении положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда» и ПДУ Фонда.
38. Общее собрание может проводиться в форме собрания или заочного голосования.
39. Перечень вопросов, по которым общее собрание владельцев инвестиционных паев Фонда вправе принимать решения, определен ФЗ № 156-ФЗ от 29.11.2002 г. "Об инвестиционных фондах", Приказом ФСФР России № 08-5/пз-н от 07.02.2008 г. «Об утверждении положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда» и ПДУ Фонда.
40. Общее собрание владельцев инвестиционных паев созывается УК, в отдельных случаях специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев.
41. Решение о созыве общего собрания принимается УК, специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев.
42. Общее собрание должно быть проведено не позднее 35 дней с даты принятия решения о его созыве.
43. УК направляет в реестр распоряжение УК о составлении списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев Фонда на дату принятия решения о созыве общего собрания. Для составления указанного списка номинальный держатель представляет данные о лицах, в интересах которых он владеет инвестиционными паями, на дату составления списка.
44. УК направляет сообщение о созыве общего собрания в ФСФР России, специализированный депозитарий, аудитору, а затем раскрывает его в печатном издании, указанном в ПДУ Фонда и на сайте УК в сети Интернет не позднее чем за 20 дней до даты проведения общего собрания. Если инвестиционные паи ограничены в обороте, УК предоставляет сообщение о проведении общего собрания владельцам инвестиционных паев в соответствии с ПДУ Фонда.
45. Если лицом, зарегистрированным в реестре владельцев инвестиционных паев фонда, является номинальный держатель, сообщение о созыве общего собрания направляется по адресу номинального держателя, если в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании, не указан иной адрес, по которому должно направляться сообщение о созыве общего собрания. В случае если сообщение о созыве общего собрания направлено номинальному держателю инвестиционных паев, он обязан довести его до сведения своих клиентов в порядке и сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором с клиентом.
46. УК направляет каждому лицу, включенному в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, комплект документов в соответствии с Приказом ФСФР

России № 08-5/пз-н от 07.02.2008 г. «Об утверждении положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда» и ПДУ Фонда, не позднее чем за 15 дней до даты проведения общего собрания, а также предоставляет его в помещении по адресу единоличного исполнительного органа УК.

47. УК производит регистрацию лиц, участвующих в общем собрании, проводимом в форме собрания, в день проведения общего собрания.
48. УК подводит итоги голосования не позднее 2 дней с даты проведения общего собрания.
49. Председателем и секретарем общего собрания являются уполномоченные представители УК.
50. УК составляет протокол общего собрания не позднее 2 дней с даты проведения общего собрания. Протокол подписывают председатель и секретарь общего собрания. К протоколу общего собрания прикладываются документы, утвержденные общим собранием.
51. УК направляет копию протокола общего собрания в ФСФР России не позднее 3 дней с даты проведения общего собрания.
52. УК составляет отчет об итогах голосования на общем собрании и направляет его лицам, принимавшим участие в общем собрании, не позднее 10 дней после составления протокола общего собрания. Отчет об итогах голосования подписывают председатель и секретарь общего собрания.
53. УК направляет отчет об итогах голосования в ФСФР России, а также раскрывает его в печатном издании, указанном в ПДУ Фонда и на сайте УК в сети Интернет. Если инвестиционные паи ограничены в обороте, УК предоставляет сообщение о проведении общего собрания владельцам инвестиционных паев в соответствии с ПДУ Фонда.

2 Фонды недвижимости

54. Состав и структура активов закрытого паевого инвестиционного фонда, относящегося к категории фондов недвижимости (далее – Фонд), должны соответствовать требованиям, установленным в Положении о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов, утвержденном Приказом ФСФР России от 20 мая 2008 г. № 08-19/пз-н (далее – Положение).
55. В состав активов закрытого паевого инвестиционного фонда, относящегося к категории фондов недвижимости, могут входить только:
 1. денежные средства, в том числе иностранная валюта, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;
 2. недвижимое имущество и право аренды недвижимого имущества;
 3. имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

4. долговые инструменты;
 5. инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов;
 6. паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, если присвоенный указанным паям (акциям) код CFI имеет следующие значения: первая буква - значение "E", вторая буква - значение "U", пятая буква - значение "R".
56. В состав активов закрытого паевого инвестиционного фонда, относящегося к категории фондов недвижимости, инвестиционные паи которого предназначены для квалифицированных инвесторов, могут также входить:
1. имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создание) и возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости;
 2. имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте сносимых объектов недвижимости) на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы паевого инвестиционного фонда;
 3. имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы паевого инвестиционного фонда;
 4. проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости;
 5. акции или доли российских хозяйственных обществ (за исключением акций акционерных инвестиционных фондов), осуществляющих деятельность по проектированию, строительству зданий и сооружений, инженерным изысканиям для строительства зданий и сооружений и (или) по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), более 50 процентов размещенных акций (долей в уставном капитале) которых составляют активы фонда.
57. Структура активов закрытого паевого инвестиционного фонда, относящегося к категории фондов недвижимости, должна соответствовать одновременно следующим требованиям:
1. денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 процентов стоимости активов;
 2. не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, предусмотренных подпунктами 2 и 3 пункта 55 и подпунктами 1 - 4 пункта 56 настоящего Стандарта, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов;

3. оценочная стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов и акций акционерных инвестиционных фондов, а также паев (акций) иностранных инвестиционных фондов может составлять не более 20 процентов стоимости активов;
 4. количество инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, акций акционерного инвестиционного фонда, паев (акций) иностранного инвестиционного фонда может составлять не более 30 процентов количества выданных инвестиционных паев этого фонда;
 5. оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента (инвестиционного фонда), за исключением ценных бумаг, предусмотренных пунктом 58 настоящих Стандартов, может составлять не более 15 процентов стоимости активов.
58. Предусмотренные Стандартом ограничения в отношении максимальной доли ценных бумаг в составе активов инвестиционных фондов не распространяются на государственные ценные бумаги Российской Федерации, а также на ценные бумаги иностранных государств и международных финансовых организаций, если эмитенту таких ценных бумаг присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня "BBB-" по классификации рейтинговых агентств "Фитч Рейтингс" (Fitch-Ratings) или "Стандарт энд Пурс" (Standard & Poor's) либо не ниже уровня "Baa3" по классификации рейтингового агентства "Мудис Инвесторс Сервис" (Moody's Investors Service).
59. Требование подпункта 2 пункта 57 применяется по истечении одного года с даты завершения формирования закрытого паевого инвестиционного фонда или с даты вступления в силу изменений и дополнений в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, предусматривающих, что паевой инвестиционный фонд относится к категории фондов недвижимости.
60. Требование подпункта 2 пункта 57 настоящих Стандартов не применяется к структуре активов паевых инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости, если до окончания срока договора доверительного управления таким фондом осталось менее 1 года.
61. Требования подпунктов 3–5 пункта 57 настоящих Стандартов не применяются к структуре активов паевых инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости, инвестиционные паи которых предназначены для квалифицированных инвесторов.
62. Обращение банком взыскания на имущество должника и последующее внесение данного имущества в Фонд экономически не эффективно, поскольку НДС при получении имущества банком относится на затраты по налогу на прибыль. В связи с этим на практике используется схема внесения имущества в фонд, при которой банк покупает паи фонда, который в свою очередь предоставляет заем заемщику банка на погашение кредита. Банк снимает обременение с объекта залога, и заемщик передает имущество в Фонд в счет погашения займа. Данная схема несет в себе определенные операционные риски, в связи с этим целесообразно рассмотреть возможность внесения изменений в налоговое законодательство, с тем, чтобы банки могли напрямую вносить/продавать имущество в Фонд не неся при этом существенной нагрузки/рисков по НДС.
63. В соответствии с действующим порядком налогообложения операций по передаче имущества в оплату инвестиционных паев Фондов, сумма НДС, уплаченная кредитной организацией при приобретении недвижимого имущества по сделке

отступного или в результате обращения взыскания на заложенное имущество, не подлежит возмещению из бюджета или принятию к зачету по операциям облагаемым НДС в Фонде, что ведет к потере ранее уплаченного налога.

64. Кредитным организациям, которые не инициировали процедуры обращения взыскания на заложенное имущество и (или) по искам которого об обращении взыскания на заложенное имущество не принято соответствующее решение суда, рекомендуется применять также следующий порядок передачи недвижимости в состав Фонда:

- достижение с заемщиком договоренности о техническом рефинансировании задолженности с условием о передаче объекта в качестве отступного по договору, в соответствии с которым осуществляется сделка по рефинансированию задолженности;
- формирование кредитной организацией фонда денежными средствами в сумме не менее суммы денежных средств, подлежащих уплате соответствующим заемщиком в погашение всех обязательств денежного характера по кредитному договору;
- заключение с заемщиком (от имени управляющей компании фонда) договора процентного займа с указанием целевого характера использования денежных средств и специальным порядком предоставления денежных средств (на ссудный счет в соответствующем кредитном учреждении);
- перечисление заемщиком денежных средств (безакцептное списание) в погашение имеющейся у него задолженности перед кредитной организацией;
- прекращение залога недвижимого имущества, являвшегося предметом ипотеки по соответствующему кредитному обязательству;
- заключение с заемщиком (от имени управляющей компании фонда) соглашения об отступном – в погашение задолженности по договору процентного займа, ранее заключенного между управляющей компанией фонда и заемщиком;
- передача в состав фонда недвижимости (исполнение соглашения об отступном, государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимого имущества).

3 Кредитные фонды

65. В соответствии с действующим законодательством об инвестиционных фондах в оплату инвестиционных паев кредитных фондов помимо денежных средств могут быть переданы только следующие виды имущества:

- 1) долговые ценные бумаги;
- 2) денежные требования по обеспеченным ипотекой обязательствам из кредитных договоров, включая права залогодержателя по договорам об ипотеке.

66. В силу требований, установленных к порядку формирования кредитных Фондов, кредитная организация может использовать следующие возможные варианты формирования фонда и трансферта кредитных портфелей в состав фонда:

1. передача денежных средств в оплату инвестиционных паев, выдаваемых при формировании кредитного фонда, с последующим выкупом на баланс фонда кредитных обязательств у третьего лица;

2. передача долговых ценных бумаг в оплату инвестиционных паев, выдаваемых при формировании кредитного фонда, с последующим обменом указанных бумаг на кредитные обязательства (между фондом и третьим лицом);
3. передача денежных требований по обеспеченным ипотекой обязательствам из кредитных договоров, включая права залогодержателя по договорам об ипотеке.

67. Реализация вариантов 1) и 2) сопряжена с необходимостью:

- аккумуляции денежных средств (пакета ценных бумаг) для формирования фонда;
- трансферта кредитных обязательств на баланс третьего лица для подготовки к сделке по передаче указанных обязательств в состав фонда.

68. Реализация варианта 3) может быть осложнена следующими ограничениями и особенностями:

- в оплату инвестиционных паев кредитных фондов могут передаваться только права по кредитным договорам, обеспеченным ипотекой (т.е. исключаются договоры займа в целом и кредиты (займы), имеющие иное обеспечение (залог движимого имущества или товаров в обороте, поручительство(а) и(или) банковские гарантии);
- в оплату инвестиционных паев кредитных фондов не могут передаваться кредитные договоры, обеспеченные ипотекой с оформлением закладной;
- денежные требования по кредитным договорам, обеспеченные ипотекой, передаются в оплату инвестиционных паев исходя из стоимости, исчисленной как сумма дисконтированных платежей, которые должник обязан заплатить в будущем (ставка дисконта – не менее 2/3 ставки рефинансирования Банка России);
- в связи с неурегулированностью вопросов оценки денежных требований, срок исполнения по которым уже наступил, отсутствует единообразная практика оценки указанных требований в части просроченных платежей как для целей передачи указанных требований в оплату инвестиционных паев, так и для целей приобретения этих требований в состав кредитного фонда по сделкам уступки прав требований, совершаемым управляющей компанией фонда в рамках управления этим фондом.

69. В связи с указанными ограничениями не практикуется передача в оплату инвестиционных паев кредитных фондов обязательств по ипотечным кредитам, по которым имеется просрочка (либо, по крайней мере, указанная просрочка оценивается по номинальной стоимости соответствующих денежных требований). В сделках по приобретению в состав фонда указанных обязательств просроченная часть может либо оцениваться по номинальной стоимости (исходя из буквального толкования положений действующего законодательства), либо оцениваться на основе заключения независимого оценщика о рыночной стоимости указанных прав требования, исходя из расширительного толкования положений действующего законодательства.

4 Виды отчетности Фондов

Наименование отчета	Куда предоставляется	Периодичность предоставления	Нормативное требование
Справка СЧА	Специализированный депозитарий, ФСФР России	При достижении мин. размера СЧА; Ежемесячно	Приказ ФСФР России № 05-23/пз-н от 22.06.05 Постановление ФКЦБ РФ № 03-41/пс от 22.10.03, № 03-42/пс от 22.10.03
Перечень имущества Фонда	Внутренний	Ежедневно	Постановление ФКЦБ РФ № 04-5/пс от 18.02.04
Учетный журнал по движениям активов Фонда	Внутренний	Ежедневно	Постановление ФКЦБ РФ № 04-5/пс от 18.02.04
Баланс имущества, составляющего Фонда	ФСФР России	Ежемесячно	Постановление ФКЦБ РФ № 03-41/пс от 22.10.03
Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего Фонда	ФСФР России	Ежемесячно	Постановление ФКЦБ РФ № 03-41/пс от 22.10.03
Справка о стоимости активов Фондаа и приложения к ней (прилож. – Справка о несоблюдении требований к составу и структуре активов, Отчет об изменении)	ФСФР России	Ежемесячно	Постановление ФКЦБ РФ №03-41/пс от 22.10.03
Пояснительная записка по Фонда	ФСФР России	Ежеквартально	Постановление ФКЦБ РФ №03-41/пс от 22.10.03
Отчет о вознаграждении УК и других расходах	ФСФР России	Ежегодно	Постановление ФКЦБ РФ № 03-41/пс от 22.10.03
Правила расчета СЧА по Фонда + протокол об утверждении Правил	ФСФР России	Ежегодно	Приказ ФСФР России 05-21/пз-н от 15.06.05
Отчет о выполненных услугах	Специализированный депозитарий	Ежемесячно	Правила ДУ Фонда
Декларации по налогу на доходы физических лиц	ИФНС	Ежемесячно	Глава 23 НК РФ
Расчет налога на доходы физ. лиц	Специализированный депозитарий	Ежедневно	Глава 23 НК РФ
Бухгалтерский отчет по ценным бумагам	ФСФР России	Ежемесячно	Постановление ФКЦБ РФ № 03-41/пс от 22.10.03
Отчет по погашениям	Специализированный депозитарий	По факту погашения паев	Правила внутреннего учета УК

5 Обращение инвестиционных паев

70. Инвестиционному паю Фонда в качестве ценной бумаги присущи следующие особенности:

- осуществляется полная трансформация кредитного риска в ценовой, а также исключается влияние настоящего и будущего финансового положения контрагента на итоговый риск по сделке;
- решается проблема «двойных» залогов, исключается риск отказа заемщика от оформления залога имущества после получения денежных средств, как это может иметь место в случае классического кредитования;
- Фонд не подвержен риску банкротства эмитента;
- сокращается время на представление денежных средств в сравнении с классическим кредитованием, поскольку используются сделки РЕПО.
- имеет место диверсификация рынка заимствований и перечня возможных кредиторов, поскольку сделки РЕПО могут заключаться с любым заинтересованным лицом;
- исключается риск мошенничества, т.к. все операции с паями контролируются управляющей компанией и специализированным депозитарием.

71. Ассоциация региональных банков России совместно с Санкт-Петербургской биржей и Биржей РТС с декабря 2009 года реализуют проект Специальной биржевой площадки QUIN. Проект ориентирован на предоставление биржевой инфраструктуры для совершения операций банками и их управляющими компаниями для повышения эффективности в управлении нестандартными, непрофильными или проблемными активами. Проект полезен как простой и прозрачный способ определения справедливой рыночной стоимости активов и, как следствие, управление денежными потоками, прогнозирования финансового результата деятельности и повышения инвестиционной привлекательности держателей активов и самих активов

72. Основные принципы торговли на площадке QUIN:

- отсутствие 100% предварительного депонирования,
- выбор даты и способа расчетов,
- паи для квалифицированных инвесторов включаются в список ценных бумаг без прохождения листинга,
- сделки заключаются в режиме не анонимных торгов (возможность выставления адресных и безадресных заявок) с использованием торговых терминалов RTS Plaza,
- сделки подлежат письменному оформлению в форме договора купли-продажи и исполняются на условиях «поставка против платежа».