

Предварительно утвержден
Советом директоров ОАО «ОПИН» 28 мая 2015 г.
(Протокол № 193 от 28 мая 2015 г.)

Утвержден
годовым общим собранием акционеров ОАО «ОПИН»
(Протокол Общего собрания акционеров № 02-15 от 30.06.2015 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Открытые инвестиции»
за 2014 год

Генеральный директор ОАО «ОПИН»
«20» мая 2015 г.

А.С. Крылов

Главный бухгалтер ОАО «ОПИН»
«20» мая 2015 г.

Е.Г. Борунова

г. Москва

2015

О КОМПАНИИ	3
Обращение Председателя Совета директоров.....	3
Миссия.....	4
Стратегия	4
Обзор рынка недвижимости.....	8
Риски и управление рисками.....	19
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	22
Обращение Генерального директора.....	22
Портфолио проектов	25
Земельный банк	33
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	37
Результаты от операционной деятельности и финансовые показатели.....	37
Выручка.....	38
Себестоимость реализации.....	39
Валовая прибыль и валовая маржа	40
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	41
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.....	42
Налог на прибыль.....	44
ЕБИТДА	44
Чистый убыток	44
Стоимость чистых активов.....	44
Ликвидность	45
Капитальные и кредитные ресурсы.....	46
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	48
Совет директоров	50
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	63
ПРИЛОЖЕНИЯ	
Отчет Совета директоров	
Потребление энергоресурсов	
Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность	
Отчет о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения	
Информация для акционеров	

«В настоящем Годовом отчете термины ОАО «ОПИН», «ОПИН», «Компания», «Общество», «Группа» относятся к Открытому акционерному обществу «Открытые инвестиции», а также к его дочерним обществам, результаты которых консолидируются ОАО «ОПИН» в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). В настоящем Годовом отчете использованы данные управленческой отчетности, которые могут отличаться от данных, представленных в других документах Общества в зависимости от применяемой методики».

О КОМПАНИИ

Обращение Председателя Совета директоров

Уважаемые акционеры и инвесторы!

В 2014 году на фоне беспокойной макроэкономической ситуации в стране рынок недвижимости продемонстрировал относительную стабильность, особенно в Московском регионе, где Компания реализует все свои проекты. Основной точкой роста стал девелопмент многоквартирных домов, на котором ОПИН сконцентрировалась несколько лет назад согласно утвержденной ранее стратегии развития. Как показал 2014 год - такой фокус был дальновидным и очень правильным решением для Компании, ее акционеров и клиентов.

Прошедший 2014 год стал для компании ОПИН годом важных операционных достижений. Уровень строительной готовности многоквартирных проектов, реализуемых ОПИН, существенно вырос в течение года, объемы реализации превзошли значения 2013 года по показателям количества продаж квартир и, как следствие, законтракованной выручки. Компания сдала в эксплуатацию 1-ую очередь своего первого многоквартирного проекта ЖК VESNA и подтвердила репутацию надежного добросовестного застройщика на рынке жилой недвижимости.

В течение 2014 года мы зафиксировали в Москве и Московской области рост основных показателей по объему выхода новых проектов и ввода жилья, но что самое главное - увеличение спроса на новостройки. Мы понимаем, что он превышал традиционные показатели в отдельные месяцы в 2,5 раза по сравнению с 2013 годом, в том числе ввиду экономической нестабильности, но этот фактор в данной ситуации лишь повышает эффективность проектов Компании, сокращая сроки их реализации.

Мы видим, что стоимость квадратного метра в проектах в Московском регионе продолжает расти и сегодня, а вероятная экономическая стабилизация и господдержка ипотечного сектора будет способствовать сохранению спроса на новостройки. Поэтому ОПИН планирует дальнейшее развитие таких проектов в Московском регионе и непосредственно в Москве.

Группа ОНЭКСИМ видит в Компании большие перспективы роста, обусловленные многолетним опытом и репутацией, умением формировать продукт, который актуален и пользуется спросом.

Разумов Дмитрий Валерьевич,

Председатель Совета директоров ОАО «ОПИН»
Генеральный директор ООО «Группа ОНЭКСИМ»

20 мая 2015 года

Миссия

Миссия нашей Компании - создание уникальных объектов недвижимости в рамках комплексного развития территорий в наиболее перспективных и инвестиционно-привлекательных районах Москвы и Подмосковья. Используя свой многолетний опыт и экспертизу в сфере строительства и управления жилой и коммерческой недвижимостью, Компания фокусируется на развитии современных жилых проектов высокого качества с обширной социальной, торговой и развлекательной инфраструктурой. Следуя высоким стандартам, «ОПИН» стремится предоставлять жильё высочайшего качества в ключевых сегментах рынка недвижимости.

Основные принципы нашей работы: долгосрочное стратегическое планирование, высочайшее качество строительства, клиентоориентированный подход и глубокое понимание рынка. Масштабный земельный банк Компании обеспечивает гибкость в реализации выбранной стратегии на многие годы вперед, а эффективная и устойчивая бизнес-модель является основой для создания добавленной стоимости для акционеров.

Стратегия

Стратегической целью «ОПИН» является обеспечение устойчивого роста стоимости бизнеса в интересах акционеров. Суть стратегии Компании в краткосрочной и среднесрочной перспективе заключается в развитии собственного земельного банка, а также активов сторонних владельцев на партнерских отношениях за счет реализации привлекательных девелоперских проектов, сфокусированных на сегменте жилой недвижимости. В долгосрочном периоде «ОПИН» нацелена на создание платформы для консолидации активов в России на базе Компании. Приоритетными являются проекты комплексного развития территорий в Москве и Московской области, как в загородной, так и в многоквартирной жилой недвижимости.

Основными задачами в реализации стратегии ОАО «ОПИН» являются:

Реализация высококачественных объектов недвижимости под брендом «ОПИН»

За тринадцать лет существования Компания создала сильный и узнаваемый бренд, заслуживший доверие благодаря высокому качеству продукции «ОПИН». Построенные Компанией широко известные коттеджные поселки: «Павлово», «Пестово» и «Мартемьяново» - лауреаты многочисленных отраслевых наград, являются яркими примерами образцовой загородной жилой недвижимости, олицетворяя качество жизни, к которому стремятся жители Москвы и Подмосковья. Ранее реализованные коммерческие проекты - офисный комплекс «Домников Плаза», офисный центр «Мейерхольд», торговый центр «Павлово Подворье», частная средняя школа «Павловская гимназия» и гостиница «Новотель» относятся к знаковым объектам коммерческой недвижимости Москвы и Подмосковья. Текущие проекты под управлением Компании – ЖК VESNA, ЖК «Парк Рублево» и ЖК «Павловский Квартал» стали прецедентом на рынке недвижимости, открыв новые ниши в сегменте многоквартирного жилья.

Важной частью всех проектов «ОПИН» является создание расширенной социальной инфраструктуры, которая обеспечивает высокий уровень жизни с полным набором услуг и является уникальным конкурентным преимуществом на рынке Московской области.

При создании высококачественных объектов жилой недвижимости с обширной социальной инфраструктурой и высоким уровнем обслуживания Компания ориентирована на то, что ее объекты будут формировать новые стандарты на рынке в ближайшие годы.

Предложение мультиформатной недвижимости в рамках комплексного развития территорий

Стремясь к созданию объектов, отвечающих требованиям рынка, «ОПИН» стала новатором, выпустив на рынок несколько мега-проектов с коттеджными поселками, затем создав концепцию мультиформатных жилых комплексов в Подмоскowie, позже выпустив первый проект премиум-класса в Подмоскowie, и сегодня Компания обладает репутацией одного из самых передовых девелоперов. Создавая концепцию мультиформатной недвижимости, ОПИН в рамках одного проекта с единой архитектурной концепцией и генеральным планом построила различные типы недвижимости: многоквартирные малоэтажные дома, таунхаусы и отдельные коттеджи.

Следуя меняющейся конъюнктуре рынка и стремясь удовлетворить потребности более широкого круга клиентов, «ОПИН» вышла на рынок многоквартирной жилой недвижимости и загородной жилой недвижимости более низкого ценового диапазона, запустив такие проекты как ЖК «Рублево» – комплекс среднеэтажных многоквартирных домов премиум-класса площадью 50 000 кв. м в Красногорском районе, ЖК «Весна» – жилой комплекс комфорт-класса площадью 220 000 кв. м на Киевском шоссе и ЖК «Павловский квартал» - малоэтажный комплекс комфорт-класса площадью более 100 тыс. кв. м на Новорижском шоссе.

Приоритетное развитие в Москве и Московской области

По мнению менеджмента Компании, среди всех географических регионов России именно эти рынки наиболее привлекательны для развития недвижимости, так как численность жителей Москвы и Подмоскowie составляет более 20 миллионов человек, доход на душу населения является самым высоким в Восточной Европе, при этом существует дефицит качественной жилой недвижимости. Более того, Москва, будучи финансово-политическим центром страны, является наиболее активно развивающимся регионом, одним из немногих в России с растущим населением из-за постоянного притока мигрантов и улучшающегося качества жизни.

В течение многих лет «ОПИН» была нацелена на увеличение своего присутствия в Московской области и в настоящее время является одним из крупнейших собственников земельных активов общей площадью почти 18 тыс. гектаров, что обеспечивает гарантированный объем проектов на долгие годы. Это определяющий факт в оценке устойчивости бизнес-модели Компании.

Соблюдение высоких стандартов корпоративного управления

Для соблюдения интересов всех заинтересованных сторон, включая акционеров, сотрудников и поставщиков, Компанией был разработан комплекс внутренних процедур и стандартов, которые доводятся до сведения всех сотрудников «ОПИН». Компания придерживается существующих на международном рынке правил управления, которые определяют основу для ее внутренней политики, и стремится соответствовать существующему передовому опыту во всех областях корпоративного управления.

Достижение целевых уровней доходности и поддержание оптимальной структуры капитала

Компания нацелена на внутреннюю норму доходности, превышающую 20% в долларах США, с учетом оптимального сочетания долгового и акционерного капитала, поддержания соотношения между заемными и собственными средствами уровня не выше 60% от инвестиционного бюджета на строительство. Для реализации новых проектов «ОПИН» вкладывает собственные средства, привлекает проектное финансирование и частично кредитруется под залог готовых активов или участков, принадлежащих ей на правах собственности. В целях оптимизации структуры капитала Компания продолжает проводить работу по рефинансированию кредитного портфеля. Для дальнейшей оптимизации планируется провести дополнительный листинг на международной площадке, когда ситуация на мировых финансовых рынках станет более благоприятной и когда операционные показатели Компании станут привлекательными для широкого пула инвесторов.

Создание платформы для консолидации активов недвижимости

Ключевой задачей «ОПИН» в долгосрочной перспективе является создание на базе Компании платформы для консолидации активов в сфере недвижимости в России. В текущем же периоде, Компания ведет активную деятельность по поиску партнеров для реализации индивидуальных девелоперских проектов на условиях со-инвестирования.

Капитализация земельного банка и повышение его ликвидности

В настоящее время ОПИН владеет почти 37 тысячами гектаров земли в Московской, Тверской и Владимирской областях. Основную часть земельного банка ОПИН составляют крупные участки, большая часть из которых сельскохозяйственного назначения и используется для аграрного производства.

В 2014 году с целью повышения капитализации и ликвидности земельного банка продолжается деятельность по следующим направлениям:

1. работы по межеванию земельных участков, изменению категории (земли населенных пунктов, земли промышленности) и видов разрешенного использования (жилищное строительство, малоэтажное строительство, дачное строительство, объекты придорожного сервиса, логистические комплексы и т.д.);
2. подбор и подготовка земельных участков для реализации девелоперских проектов;
3. мероприятия по повышению объема продаж земельных участков;
4. работа по привлечению профильных инвесторов для реализации новых бизнес-проектов в сферах жилищного строительства эконом-класса, объектов промышленности, торговли, аграрного бизнеса, объектов спортивно-развлекательного назначения на земельных участках «ОПИН».

Привлечение и удержание наиболее профессиональных кадров

Для привлечения и удержания наиболее профессиональных и квалифицированных специалистов на российском рынке недвижимости, «ОПИН» осуществляет кадровую деятельность по нескольким ключевым направлениям:

- система оценки компетенций, позволяющая анализировать профессиональные и личностные качества каждого сотрудника для определения направлений его профессионального развития и карьерного роста;

- система обучения и повышения квалификации, включающая в себя тренинги, образовательные программы и семинары, разработанные специально для сотрудников ОПИН;
- система социальной защиты сотрудников, отвечающая самым высоким стандартам и предполагающая разнообразные варианты финансового поощрения, высококачественное медицинское обслуживание, программы страхования, поддержки во время беременности и декретного отпуска;
- система мотивации сотрудников, предусматривающая прозрачные принципы установления фиксированной и переменной частей заработной платы: фиксированная часть определяется на основании анализа рынка труда, а бонусная – с учетом ключевых показателей индивидуальной эффективности, текущих финансовых результатов и выполнения среднесрочных стратегических целей Компании.

Обзор рынка недвижимости

Обзор рынка, представленный ниже, подготовлен Аналитическим центром «ОПИИ», однако частично включает в себя данные, статистическую информацию и исследования, предоставленные третьими сторонами (Росстат, АИЖК, Blackwood, Cushman&Wakefield). Отчет предназначен только для информационных целей. Все данные, статистическая информация и исследования могут являться приблизительными. Третьи лица, упомянутые в качестве источников, не несут никакой ответственности за достоверность представленной информации.

Макроэкономическая ситуация в 2014 году охарактеризовалась постепенным ослаблением динамики развития.

Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России в 2014 году привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации с середины 2014 года привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.

Рост ВВП по итогам года составил 0,6% по отношению к 2013 году, т.е. практически роста не зафиксировано.

На потребительском рынке в 2014 году сохранились положительные тенденции, несмотря на то, что в течение года торговый и сервисный сегменты демонстрировали тенденцию замедления деловой активности. Объем оборота розничной торговли в 2014 году увеличился на 2,5% по сравнению с 2013 годом (прирост в 2013 году – 3,9%), платных услуг населению – на 1,3% (2,1%).

Одним из факторов, ограничивающих потребительский спрос, является замедление динамики кредитования физических лиц, которая к концу 2014 года в годовом выражении составила 13,8% против 28,7% в 2013 году. Фактором, увеличившим потребительский спрос, явилось повышение зарплат: средняя заработная плата в целом за 2014 год, по оценкам Росстата, составила 32 600 руб (прирост относительно 2013 года – 9,4%), при этом безработица на конец года составила 5,2% против 5,6% предыдущего года.

Показатели рынка ипотечного кредитования свидетельствуют о динамичном развитии рынка ипотеки в 2014 году в России. По состоянию на 1 декабря 2014 год количество выданных ипотечных рублевых кредитов увеличилось по отношению к 1 декабря 2013 года на 160,4 тыс. ед. до 878 тыс. ед. (на 22,35%). По предварительным данным АИЖК, по итогам 2014 года объем выданных ипотечных жилищных кредитов достиг 1,7 трлн рублей.

Количество выданных в валюте ипотечных жилищных кредитов, напротив, на фоне резкого обесценивания рубля, резко сократилось – по состоянию на 1 декабря 2014 года на 58,9% по сравнению с показателем 2013 года (с 1722 до 708 единиц). Накопленный объем выданных в валюте ипотечных жилищных кредитов уменьшился на 41% по сравнению с показателем 2013 года (с 14,51 млрд до 8,6 млрд руб.). Средневзвешенные процентные ставки на 1 декабря 2014 года составили 12,35% и 9,6% по рублевым и валютным ипотечным кредитам соответственно.

В 2014 году потребительская инфляция за годовой период составила 11,4%, на 4,9 п.п. превысив прошлогоднее значение. Инфляция, выйдя на двухзначное значение, стала самой высокой после 2008 года.

Ключевые показатели российской экономики

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2013 год	2014 год
ВВП ¹⁾	101,3	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	106,5	111,4
Индекс промышленного производства ³⁾	100,4	101,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	100,5	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	105,8	103,7
Инвестиции в основной капитал	99,8	97,5 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	100,1	95,5
Ввод в действие жилых домов	107,2	114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,0	99,0
Реальная заработная плата	104,8	102,1 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	29 792	32 600 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,5	5,2 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	103,9	102,5
Объем платных услуг населению	102,1	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	523,3	493,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	341,3	308,0 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,9	97,6

Источник: Росстат, Минэкономразвития

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Ноябрь и декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные

Несмотря на спад в экономике, российский рынок недвижимости обладает большим потенциалом. В 2014 году суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 4,1 млрд долл. США, что значительно ниже показателей 2011 — 2013 гг. (7,5 — 8,1 млрд долл. США) и сравнимо с показателем 2010 года (4,0 млрд долл. США).

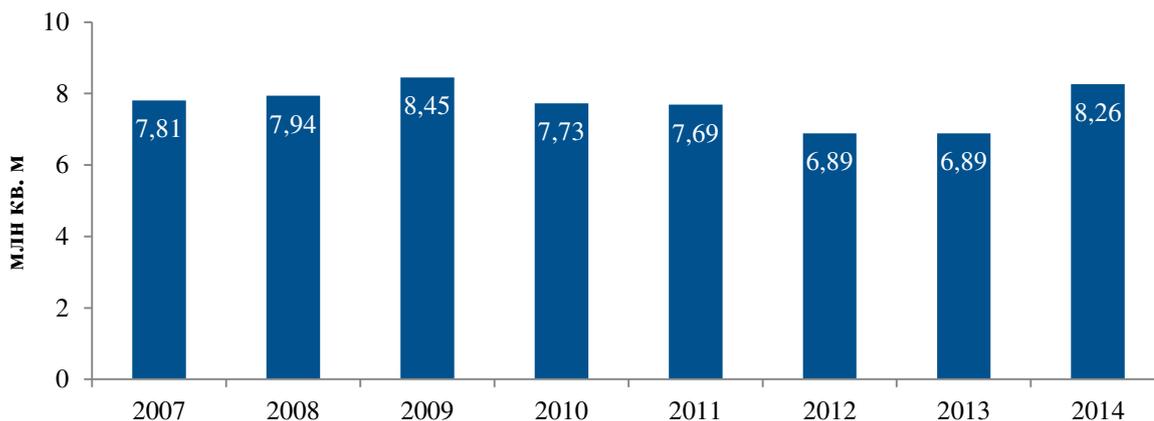
Рынок жилой недвижимости за отчетный период продемонстрировал свою привлекательность в качестве объекта, пожалуй, самых надежных на текущий момент инвестиций – активность покупателей напрямую коррелировалась с пиками ослабления рубля: как только фиксировалось серьезное падение рубля, количество сделок по покупке квартир в новостройках резко увеличивалось. Наибольший пик пришелся на декабрь 2014 года, когда в результате ослабления рубля (1 декабря курс был установлен 1\$=49,32 рубля, а 18 декабря уже один доллар США стоил 67,79 рубля, т.е. за две недели рубль обесценился на 37%), отделы продаж зафиксировали 2-3 и более кратное увеличение количества сделок по сравнению с традиционными показателями. При этом активность покупателей проявлялась в большей степени в массовых сегментах – проектах новостроек эконом- и комфорт-класса в Москве и Московской области. Дорогие классы Подмосковных новостроек (бизнес и премиум) также пользовались стабильным спросом в течение 2014 года.

На рынке загородной недвижимости устойчивый спрос приходился на объекты стоимостью до 30 млн руб., тогда как объекты более высокой стоимости продавались с трудом. Не дожидаясь восстановления сегмента премиальной загородной недвижимости, девелоперы делают ставку на доступное жилье и быструю окупаемость инвестиций. Проекты становятся все более адаптированными к нуждам людей, растет насыщенность инфраструктурными объектами.

Рынок многоэтажного жилья в Московской области

Предложение

Динамика ввода жилья



Наиболее активными девелоперами/застройщиками на Подмосковном рынке недвижимости за прошедший год были ООО «Гранель» и ФСК «Лидер» - по три новых проекта в 2014 году; ГК «Лидер Групп», ГК «СУ-155», ГК «Мортон» - по два новых проекта.

Структура предложения в зависимости от удаления от МКАД в течение года не изменялась. В пределах 30 км от МКАД сосредоточено порядка 80% всех новостроек. В результате относительно небольшой удаленности от МКАД и доступной стоимости квадратного метра данные территории обладают высокой ликвидностью и пользуются повышенным покупательским спросом, побуждая девелоперов застраивать все новые земли жилыми комплексами и микрорайонами. На удалении от 30 до 60 км от города расположено примерно 15% объектов, на расстоянии более чем 60 км от МКАД продается лишь 5% экспонирующихся корпусов.

В 2014 году в области наиболее популярным, как среди покупателей, так и среди девелоперов/застройщиков, являлось западное направление. Здесь было распродано больше всего корпусов и представлена львиная часть всех новых проектов (35%). Общая структура предложения по направлениям следующая: на западе области сосредоточено примерно 21% всех реализуемых объектов, примерно 18% корпусов расположено на юге Подмосковья, по 15% - на северо-западе и северо-востоке, и 14% - на востоке. По каждому из остальных направлений доля предложения не превышает 10% от всех выставленных на продажу корпусов. Традиционно (после присоединения новой территории к Москве) на юго-западе области корпусов в продаже меньше всего – 2% всех экспонируемых объектов.

Города-лидеры по количеству корпусов на первичном рынке - Химки и Балашиха – здесь расположено 7% и 5% всех продаваемых строений области соответственно. В городах Видное, Железнодорожный, Красногорск и Одинцово сосредоточено по 3% от всего объема предложения.

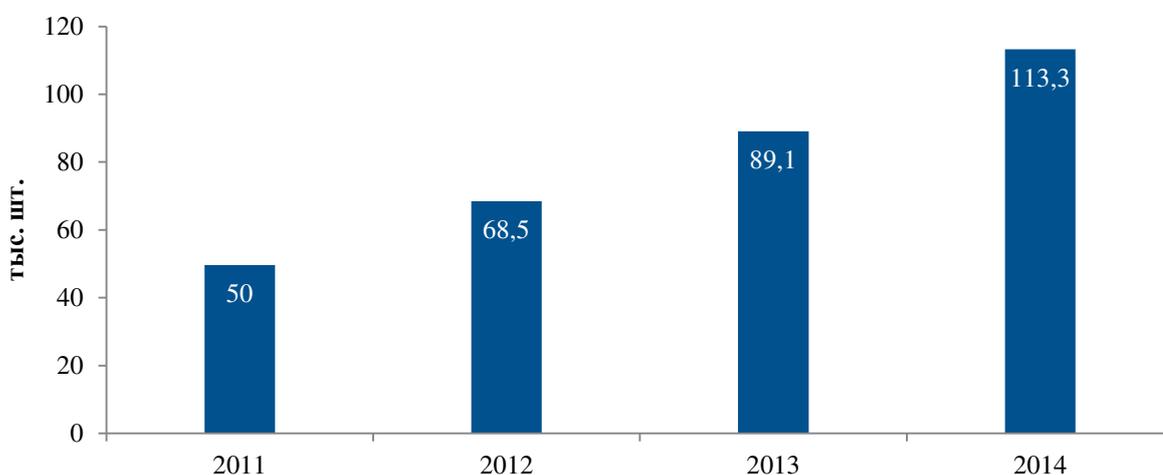
Практически половина всех предлагаемых на продажу квартир – однокомнатное жилье – 46% от всего объема, доля двухкомнатных квартир составляет 36%, на «трешки» приходится 14% рынка, на студии – 3%, многокомнатные площади составляют 1% от всего продаваемого жилья. В течение года структура предложения по комнатности существенно не изменялась, колебания составляли не более 1 п.п.

Порядка 76% экспонируемых на рынке квадратных метров жилья можно отнести к классу «комфорт», 20% площадей в продаже сосредоточено в эконом-сегменте. На долю бизнес и премиум классов приходится только 3% и 1% квартир соответственно.

Спрос

В 2014 году по данным Управления Росреестра по Московской области зарегистрирован 113 341 договор участия в долевом строительстве, что на 27% превышает аналогичный показатель за 2013 год.

Динамика зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве



Количество записей об ипотеке в 2014 году также превышает значения предыдущего года – 250 537 записей (+40% к 2013 году).

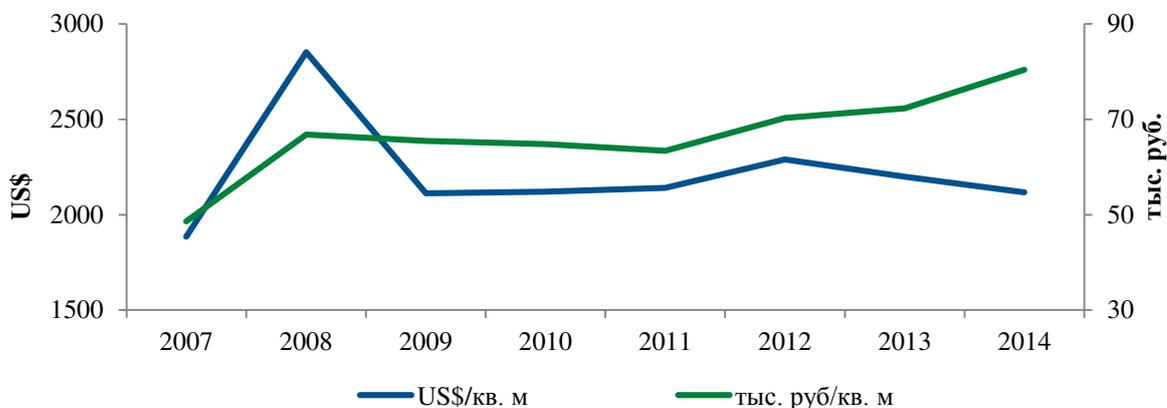
В 4 квартале 2014 года большая часть приобретений на рынке новостроек Московской области носила инвестиционный характер. Падение курса национальной валюты, повышение ключевой ставки ЦБ и начавшийся рост цен привели к тому, что на рынок недвижимости хлынули покупатели с целью если не инвестировать, то хотя бы сохранить накопленные ранее денежные средства, так быстро обесценивающиеся в текущих условиях. И если в Москве инвестировать в покупку недвижимости может не каждый, то приобрести квартиру в области, как показала практика, могут многие. Цены здесь представлены в широком диапазоне, и найти подходящее по бюджету предложение не составит труда. Как следствие, с рынка начали вымываться наиболее ликвидные и доступные по цене квартиры, малогабаритные студии и «однушки».

В результате доля сделок с однокомнатными квартирами выросла до 72% от всех приобретений, 22% покупателей выбрали двухкомнатное жилье, и оставшиеся 6% сделок совершалось с многокомнатными квартирами (от трех и более комнат).

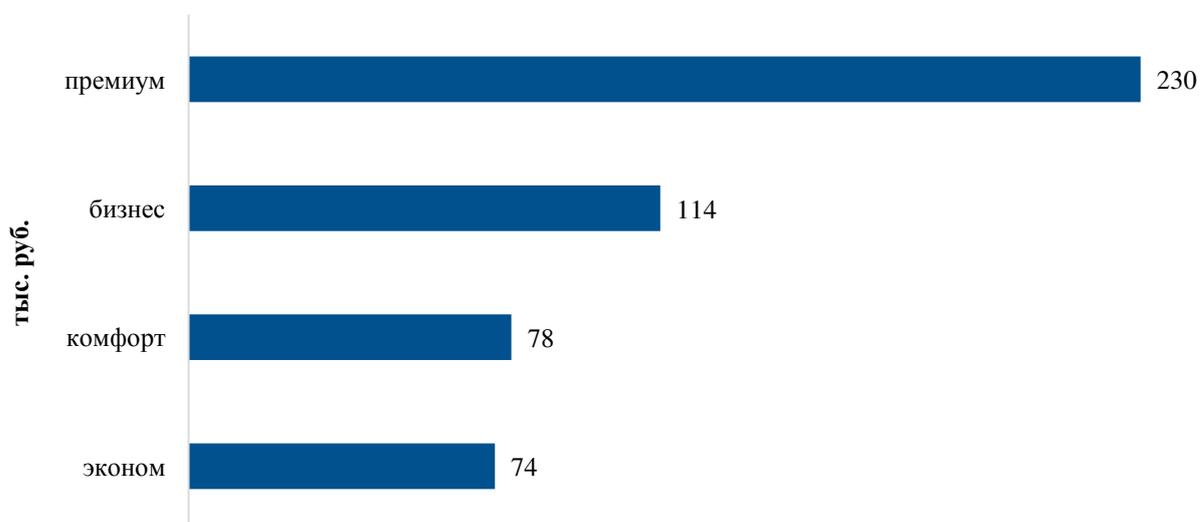
Если рассматривать весь период прошедшего 2014 года, то здесь порядка 65% всех приобретаемых квартир – это «однушки», 27% - «двушки» и 8% - квартиры с тремя и более комнатами.

Цены

В течение 2014 года цены на рынке новостроек Московской области демонстрировали постоянный рост, и по итогам года выросли на 11%, достигнув 80,4 тыс. руб./кв. м. Уровень долларовых цен снизился на 3,8% (по средневзвешенному курсу за весь год) и составил \$2 117 за кв. м.



За прошедший год эконом-класс прибавил в рублях 10%, комфорт-класс – 4% (самый массовый класс в Подмосковье, 72% от всего объема предложения в квадратных метрах, новые проекты выходят преимущественно в этом классе, что обуславливает умеренный рост средней цены). Новостройки бизнес- и премиум-класса (появившегося в качестве отдельного класса в 2014 году) подорожали суммарно на 28%.



Средний бюджет покупки в конце 2014 года составлял 3,5 млн руб., а основной объем платежеспособного спроса находился в диапазоне 70-80 тыс. руб./кв. м.

В топ-5 по уровню цен на рынке новостроек области в конце 2014 года вошли следующие населенные пункты: г.о. Котельники – 107 500 руб./кв. м, г.о. Химки – 101 400 руб./кв. м, Красногорск и Красногорский район – 99 600 руб./кв. м, Одинцово и Одинцовский район – 95 200 руб./кв. м и замыкает список Мытищи и Мытищинский район – 91 100 руб./кв. м.

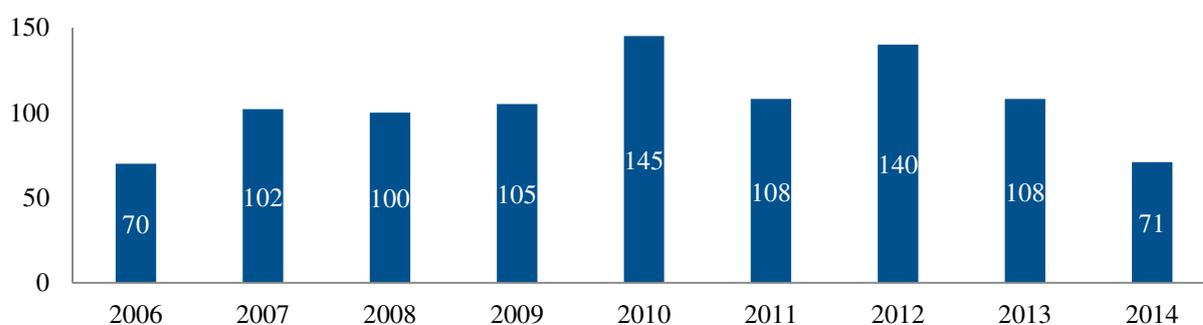
Рынок загородного жилья в Московской области¹

Предложение

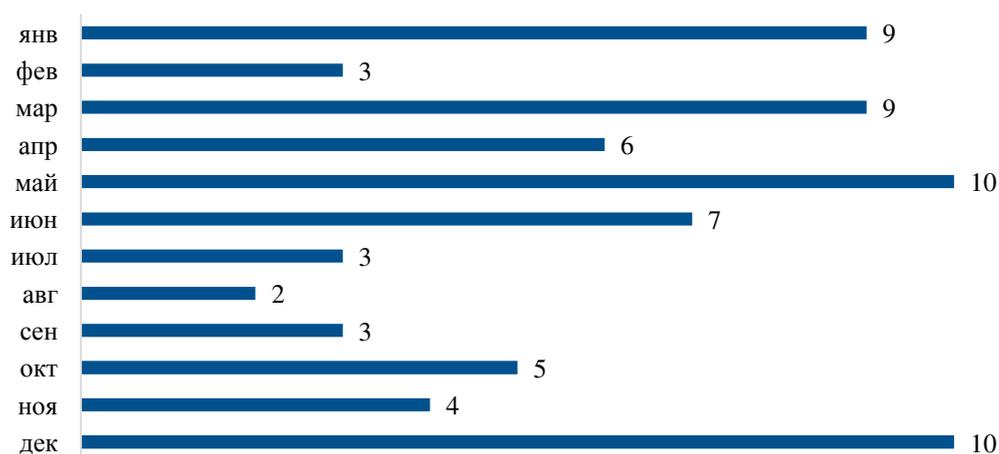
В 2014 году загородный рынок Подмосковья пополнился 71 проектом всех классов и форматов (включая новые очереди существующих проектов), что на 34% ниже показателей 2013 года. Однако в 4 квартале 2014 года на рынок вышло 19 проектов, что на 12% больше, чем в 4 квартале 2013 года, и почти в 2,5 раза больше, чем в 3 квартале 2014 года. Активность девелоперов в 4 квартале, ближе к концу года, резко пошла в рост, что совпало с взрывом покупательской активности по большинству сегментов загородной недвижимости вследствие нестабильной макроэкономической ситуации и ослаблении рубля.

На начало января 2015 года в Подмосковье (без учета поселков в соседних областях, но включая территорию Новой Москвы) насчитывается 736 коттеджных и дачных поселков всех категорий на стадии первичных продаж.

Динамика выхода новых проектов за прошлые годы



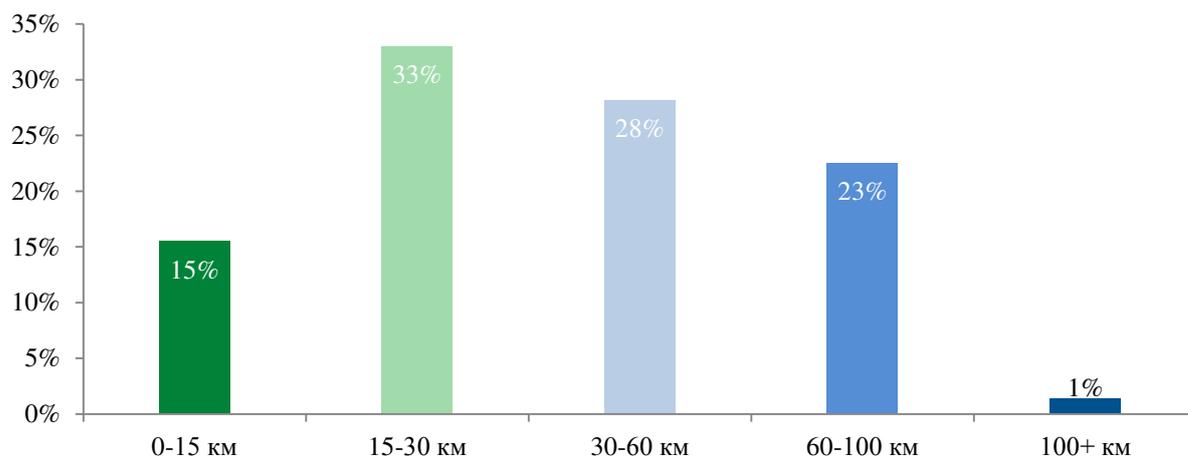
Динамика выхода новых поселков в 2014 году



Наиболее активными девелоперами загородной недвижимости в 2014 году являются такие компании как «Родные земли», «Вектор инвестментс», «Villagio Estate», «Лучшее место», «Сабидом», «Славенка», «Хочу на дачу».

¹ Организованные, концептуальные поселки без учета массовой дачной застройки

Структура предложения новых проектов по удаленности от МКАД



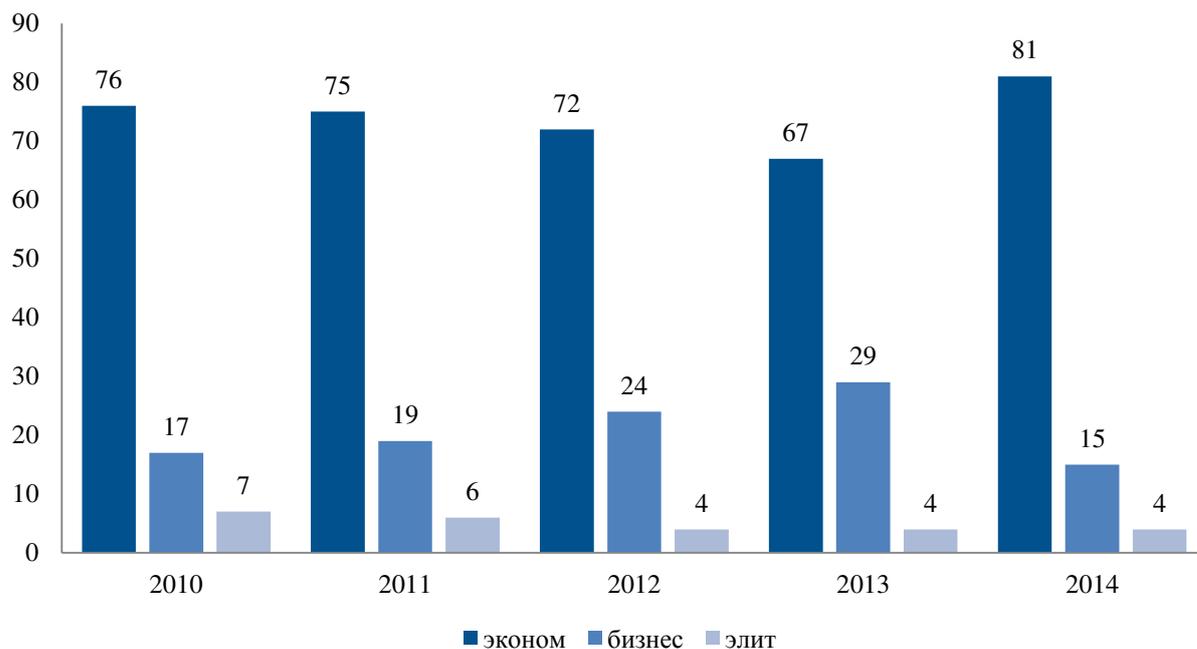
Почти треть новых поселков вышла на расстояниях от 15 до 30 км от МКАД, из них при этом поселки представлены в формате таунхаусов, дуплексов, и других видов сблокированного жилья, а также коттеджей (71%), и только 29% - в формате участков без подряда. Однако по мере удаленности от МКАД количество поселков в формате участков без подряда увеличивается, и на расстоянии более 60 км от МКАД уже 94% новых поселков представлено в формате участков без подряда.

Структура предложения по форматам



Формат участков без подряда (УБП) является лидером и составляет 59% (а в структуре только новых проектов доля этого формата составляет 57%), готовые дома или участки с подрядом предлагаются лишь в 21% поселков. Продолжается тенденция появления участков без подряда как продукта в поселках высокого ценового уровня, ранее ограниченного обязательным подрядом. Еще 15% от общего количества проектов первичного рынка представлены таунхаусами, набирающими популярность (доля проектов с таунхаусами, дуплексами, квадрохаусами и прочими видами сблокированного жилья среди новых проектов 2014 года составила 32%). Мультиформатных проектов, то есть представленных тремя и более форматами жилой недвижимости, на первичном рынке насчитывается 6% от общего числа поселков.

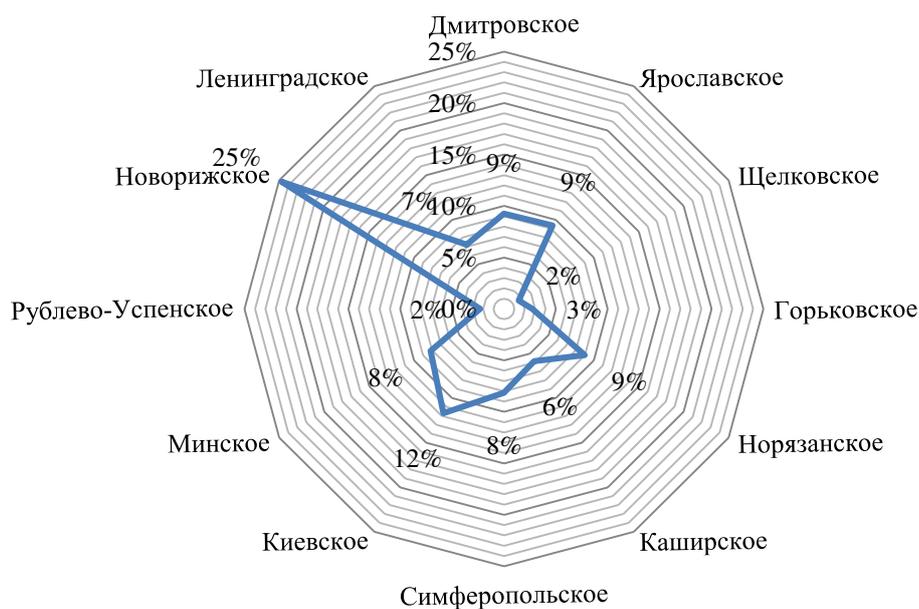
Структура предложения по классам



В 2014 году в структуре первичного предложения на рынке загородной недвижимости наблюдался значительный рост доли поселков эконом-класса (рост до 81%) и сокращение доли бизнес-класса (15%). Это логично, поскольку 76% новых проектов, вышедших в 2014 году, представлено именно в эконом-классе, 22,5% новых поселков – в бизнес-классе, и только 1 поселок вышел в классе элита.

Структура предложения по направлениям

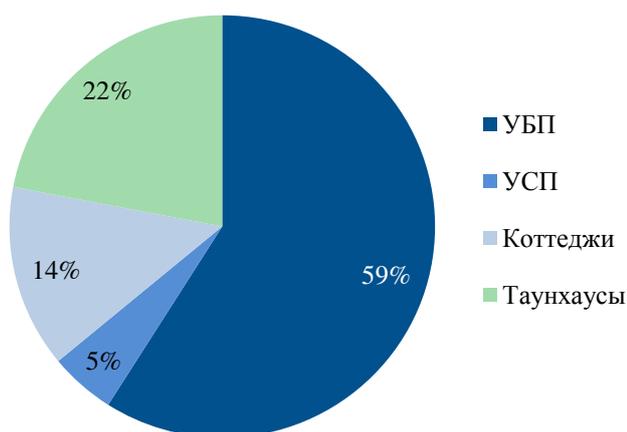
Если рассматривать весь первичный рынок, Новорижское шоссе является многолетним лидером, здесь по итогам 2014 года сосредоточено 25% от всех адресов первичного рынка. В число лидеров по количеству поселков на стадии первичных продаж входят также Киевское (включая территории Новой Москвы), Ярославское, Дмитровское и Новорязанское шоссе (12% и по 9% соответственно).



Рублево-Успенское шоссе возглавляет рейтинг наиболее «обжитых» направлений, а первичное предложение здесь продолжает сокращаться (до 2% в 2014 году) в связи с отсутствием новых проектов по направлению.

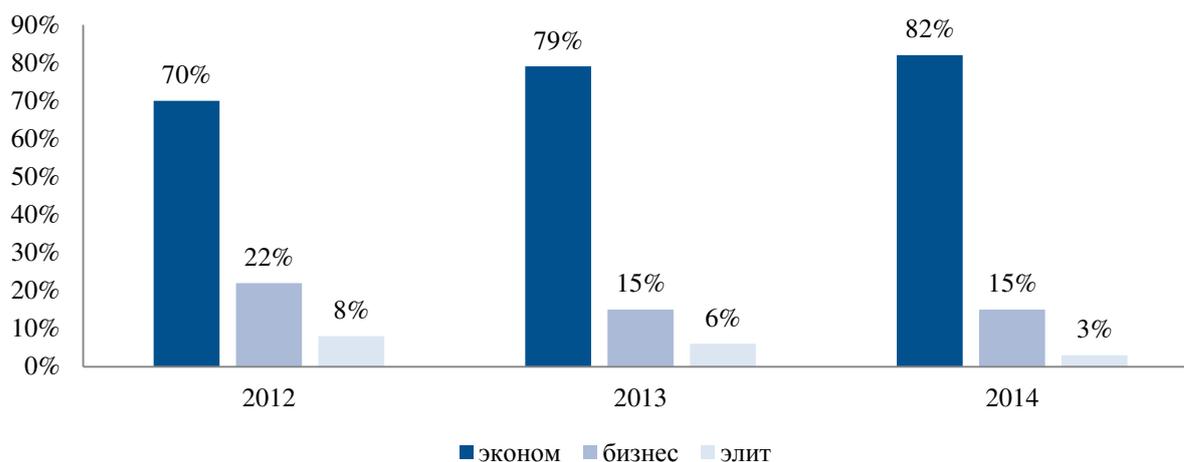
Спрос

Структура спроса по форматам на концептуальные поселки класса элита и бизнес



Седьмой год подряд основная доля спроса в концептуальных поселках приходится на проекты с участками без подряда (УБП). Однако доля таких проектов сократилась с 71 до 59%. В основном, это произошло за счет перераспределения на другие форматы, например, таунхаусы (в первую очередь, в качестве альтернативы многокомнатному жилью), которые вновь стали набирать популярность, в связи с чем их доля выросла с 14% до 22%, а также вновь повысился спрос на готовые дома (с 10% до 14%) в связи с падением курса рубля.

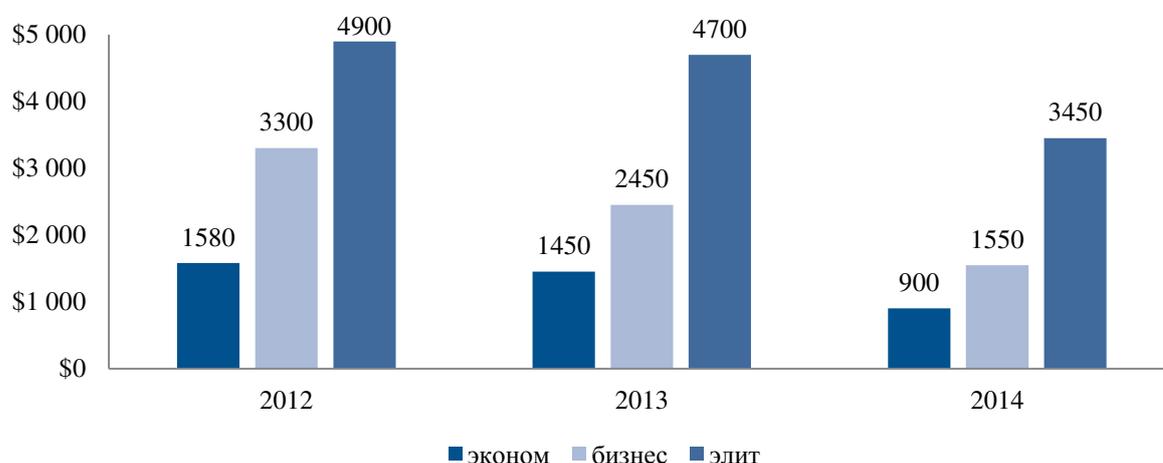
Структура спроса по классу



В 2014 году доля сделок в сегменте «эконом» отмечена на рекордно высоком уровне – 82% в общей структуре сделок первичного рынка загородной недвижимости. Напротив, после ощутимого роста в первой половине года доля сегмента «бизнес» осталась на уровне 2010 года (лишь 15% от расчетной базы). Отметим, что спрос на элитные объекты серьезно снизился (с 6% до 3%).

Цены

В 4 квартале отмечено значительное уменьшение стоимости квадратного метра на коттеджи всех классов в связи с обрушением курса рубля в ноябре-декабре 2014 года. В поселках элитного уровня на «прайсовые» цены предоставлялась значительная скидка или фиксировался курс ниже ЦБ. Многие застройщики именно в классе «элит» оставляют за собой право фиксировать курс на «спросовом» уровне. В поселках «бизнес» и «эконом» класса многие застройщики перешли на «рублевые» прайсы (в большей степени это относится к классу «эконом»). Средняя стоимость квадратного метра домовладений, с учетом стоимости земли и коммуникаций и среднего курса рубля в 4 квартале, составила \$3450 (165 500 руб.), \$1550 (74 500 руб.) и \$900 (43 000 руб.) по классам «элит», «бизнес» и «эконом» соответственно. Снижение цены в долларовом эквиваленте, в среднем по классу «элит», составило 25%, «бизнес» на 23%, и в классе «эконом» на 28% по сравнению с началом 2014 года. Снижение удельной стоимости домовладений в поселках «бизнес» и «эконом» класса обусловлено не только вымыванием небольших (то есть, как правило, удельно более дорогих) предложений и падением курса рубля, но и непосредственно дисконтом от застройщиков.



Многолетние лидеры спроса в сегменте поселков премиального уровня (Новорижское, Киевское (Калужское) и Дмитровское шоссе) имеют следующие средние ценовые показатели по участкам без подряда на конец 2014 года:

- Новорижское шоссе - \$33 500 за сотку (-18% vs 3К 2014);
- Киевское и Калужское шоссе - \$17 800 за сотку (-17% vs 3К 2014);
- Дмитровское шоссе - \$17 350 за сотку (-15% vs 3К 2014).

Риски и управление рисками

Главной задачей деятельности ОАО «ОПИН» является создание добавленной стоимости для акционеров путем повышения капитализации Компании. Рост прибыльности является необходимым условием для повышения капитализации. Данный рост обеспечивается, в том числе, и за счет управления и контроля над рисками.

С целью применения интегрированной модели управления рисками в ОАО «ОПИН» была разработана и внедрена система управления рисками (СУР) на базе стандартов COSO, которая интегрирована в существующую систему управления. Компания стремится к тому, чтобы все риски, которые могут повлиять на достижение целей, были определены, проанализированы и учтены. Система управления рисками не подразумевает, что все риски должны быть исключены, однако они должны быть проанализированы для определения дальнейших действий по их минимизации.

Главным образом СУР должна базироваться на количественных показателях. Должны быть оценены риски на базе следующих показателей: прибыль до налогообложения, стоимость активов и охрана труда.

Система управления рисками должна быть бизнес ориентированной, т.е. идентификация рисков должна быть сфокусирована на целях Компании и базироваться на бизнес процессах. Потенциальные риски зависят от множества факторов. Некоторые из них зависят от условий внутри бизнес-единицы, в то время как другие зависят от внешних факторов. Система управления рисками включает категории: внутренние процессные риски, технологические/производственно-строительные риски, риски менеджмента/контролей/органами управления, риски, возникающие в результате деятельности сотрудников, и категория внешних рисков, таких как внешняя среда, поставщики, покупатели и прочие факторы.

Риски, с которыми сталкивается Компания при осуществлении своей деятельности, в конечном итоге вынуждены принимать на себя акционеры. Поэтому важной функцией Совета директоров, отвечающего за обеспечение прав акционеров, является контроль за созданием системы управления рисками, которая позволила бы оценить риски, с которыми сталкивается общество в процессе осуществления своей деятельности, и минимизировать их негативные последствия.

Эффективный внутренний контроль позволяет регулярно выявлять и оценивать существенные риски, которые могут оказать отрицательное влияние на достижение целей Компании.

Генеральный директор и Совет директоров обеспечивают системное и должное управление рисками Компании. Общая картина рисков также рассматривается Комитетом по аудиту. В дополнение наиболее критические риски регулярно анализируются на предмет приемлемости для группы. Компания стремится к достижению оптимального баланса между риском и доходностью для общества в целом при соблюдении норм законодательства и положений устава общества, а также к выработке адекватных стимулов для деятельности исполнительных органов общества, его структурных подразделений и отдельных работников. Главная цель в долгосрочной перспективе – минимизировать все риски до приемлемого уровня. При принятии стратегических решений касающихся приобретений, продажи или значительных инвестиций, также производится идентификация основных рисков.

Мы определили основные риски, применимые к нашему бизнесу. Их перечень и основные меры преодоления представлены в таблице ниже:

Риск	Описание	Меры по минимизации рисков
Финансовые риски		
Риск ликвидности	Риск недостатка денежных средств для развития текущих проектов и оплаты обязательств при наступлении срока их погашения, в том числе выплаты процентов по кредитам	<p>Строительство всех новых проектов планируется в основном за счет проектного финансирования. Компания обладает положительной кредитной историей, что подтверждено успешным рефинансированием кредитного портфеля в 2014 году.</p> <p>Компания ведет тщательный контроль за состоянием ликвидности таким образом, чтобы денежных средств, поступающих от продажи объектов, а также авансовых платежей по договорам на строительство было достаточно для покрытия текущих обязательств.</p> <p>Кроме того, «ОНЭКСИМ», мажоритарный акционер Компании, неоднократно заявляла о своей готовности при необходимости поддержать деятельность «ОПИН».</p>
Риск изменения процентных ставок	По кредитным договорам Компании есть как фиксированные, так и плавающие процентные ставки (привязанные к LIBOR)	Одним из элементов стратегии Компании является постоянный мониторинг среднерыночной динамики процентных ставок, при существующем колебании которой проводятся специальные сессии с банками-партнерами. По состоянию на 31.12.2014 около 90% от объема кредитования имеет фиксированные ставки.
Операционные риски		
Девелопмент	Риск потери контроля над процессом строительства и риск невостребованности проекта на рынке	<p>В Компании разработаны соответствующие руководства и регламенты.</p> <p>Осуществляется жесткий контроль над подрядчиками, применяются штрафные санкции за несоблюдение сроков выполнения работ.</p> <p>Ведется постоянный контроль и аудит проектов.</p> <p>Проводится тщательное изучение рынка спроса перед началом разработки проектов, в том числе с привлечением независимых экспертов-консультантов, зарекомендовавших себя на рынке.</p>

Управление персоналом	Риск потери ключевых сотрудников и сложность подбора квалифицированного персонала. Риск невозможности поддержания эффективной системы управления	<p>Вознаграждение сотрудников пересматривается согласно результатам периодического анализа изменений рыночного уровня заработной платы.</p> <p>Внедрены системы оценки компетенций сотрудников, обучения, повышения квалификаций и мотивации сотрудников.</p> <p>Компания постоянно стремится к совершенствованию внутреннего контроля и управленческой системы и для этого периодически привлекает независимых международных консультантов.</p>
Разрешительная документация	Риск, связанный с отсутствием возможности изменения категории земель и получения всей необходимой для запуска проекта разрешительной документации	<p>Все проекты Компании обеспечиваются необходимой социальной инфраструктурой согласно требованиям местной администрации.</p> <p>Проводятся благотворительные мероприятия.</p> <p>Репутация серьезной компании на рынке облегчает процесс получения разрешительной документации.</p> <p>В Компании создан специальный департамент по связям с государственными органами.</p>
Стратегические риски		
Бизнес стратегия	Риск выбора стратегии, не соответствующей конъюнктуре рынка	<p>Компания тщательно следит за изменениями на рынке и в конкурентной среде, корректирует свою стратегию с учетом этих изменений и анализа рынка.</p> <p>Фокусирование на потребностях покупателей и изменении спроса.</p> <p>Привлечение экспертов отрасли (аналитики, брокеры, консультанты) для тщательного анализа проектов и рынка.</p> <p>Разделение девелоперских рисков с партнерами.</p> <p>Минимизация риска потери проектов за счет привлечения целевого проектного финансирования.</p>

ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Обращение Генерального директора

Уважаемые акционеры и инвесторы!

В течение нескольких лет ОПИН следует стратегии строительства и реализации многоквартирных проектов в различных ценовых сегментах: от «комфорт» до «премиум». Были запущены жилые комплексы VESNA, «Павловский квартал» и «Парк Рублево». По итогам 2014 года мы зафиксировали рост продаж квартир по нашим объектам на 50% в сравнении с прошлым годом, что подтверждает успешность выбранной политики реализации. Мы в срок сдали в эксплуатацию 1-ую очередь жилого комплекса VESNA, нового микрорайона в городе Апрелевка и нашего первого многоквартирного проекта. Представители власти и СМИ высоко оценили качество комплекса, который стал началом новой жизни для сотен семей. В декабре проект комплексного развития территории, расположенный вдоль Симоновской набережной в Москве, был одобрен государственной земельной комиссией - это отрывает для нас как девелоперов новые перспективы. Наш проект, который отмечен как стратегически важный для города, будет реализован согласно приоритетам градостроительной политики Москвы, направленной на повышение комфортности городской среды и общественных пространств. А Симоновская набережная - речной фасад проекта - станет якорным объектом, который позволит обеспечить город и жилой комплекс важным элементом инфраструктуры.

В 2014 году в макроэкономике страны произошли значительные события: валютные колебания, нестабильность рубля, ограничение возможности привлечения финансирования. Рынок недвижимости гибко реагирует на происходящие события. Мы работаем на внутреннем рынке, с российскими банками в области кредитования и партнёрства - это позволяет предоставлять дополнительные гарантии нашим покупателям, сохранять стабильные операционные показатели и уверенно смотреть на реализацию собственных проектов в будущем.

Объем инвестиций в строительство проектов ОПИН в 2014 году составил 7,5 млрд рублей – мы завершили высокотратный блок строительных работ по текущим проектам. Сегодня мы предлагаем покупателям квартиры как в построенных домах, так и в находящихся на высокой стадии строительства, что является нашим сильным конкурентным преимуществом. Каждый из многоквартирных проектов ОПИН - уникален в своем сегменте. Загородные поселки, где мы завершаем продажи, по-прежнему, отмечаются как лучшие в своем классе. Наличие значительного земельного фонда позволяет в течение продолжительного времени реализовывать девелоперские проекты и получать дополнительную финансовую поддержку.

Таким образом сегодня мы сконцентрировали нашу деятельность в наиболее привлекательных и перспективных сегментах рынка недвижимости. Успешный опыт реализации проектов в Подмоскovie позволяет нам уверенно приступить к развитию крупного и значимого проекта уже на московском рынке недвижимости, что будет способствовать росту капитализации компании.

Крылов Артемий Сергеевич,

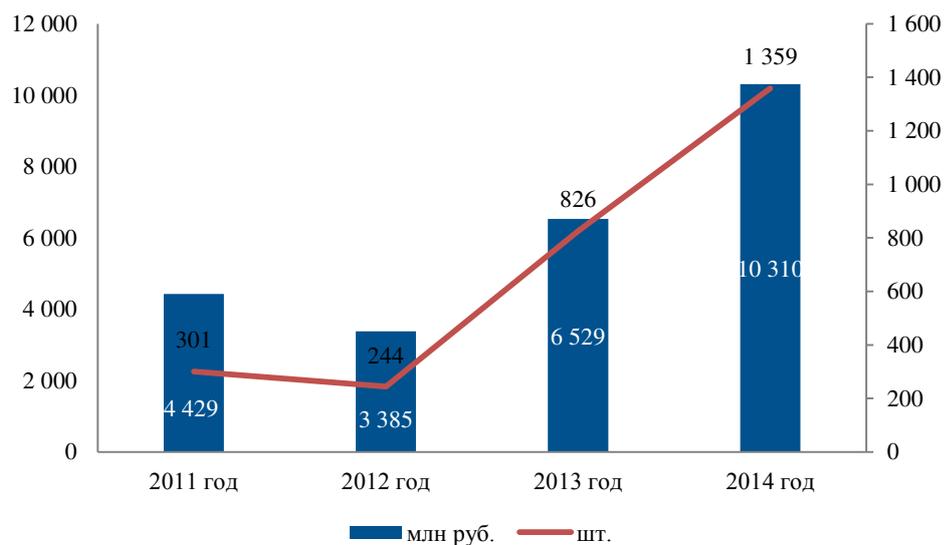
Генеральный директор ОАО «ОПИН»

20 мая 2015

Результаты продаж по основным проектам в 2014 году

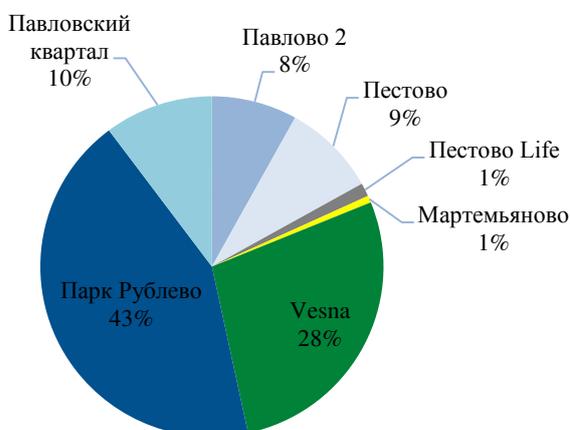
Всего по основным проектам за отчетный период Компания заключила 1 359 договоров купли-продажи объектов жилой недвижимости на общую сумму 10 310 млн руб., что на 58% превышает показатель 2013 года и в 3 раза выше показателя 2012 года. Законтрактованная выручка по «Павлово 2» составила 831 млн руб., «Пестово» 913 млн руб., «Мартемьяново» 68 млн руб. «Пестово Life» 131 млн руб., «Vesna» 2 863 млн руб., «Парк Рублево» 4 448 млн руб и «Павловский квартал» 1 056 млн руб.

Заключенные контракты



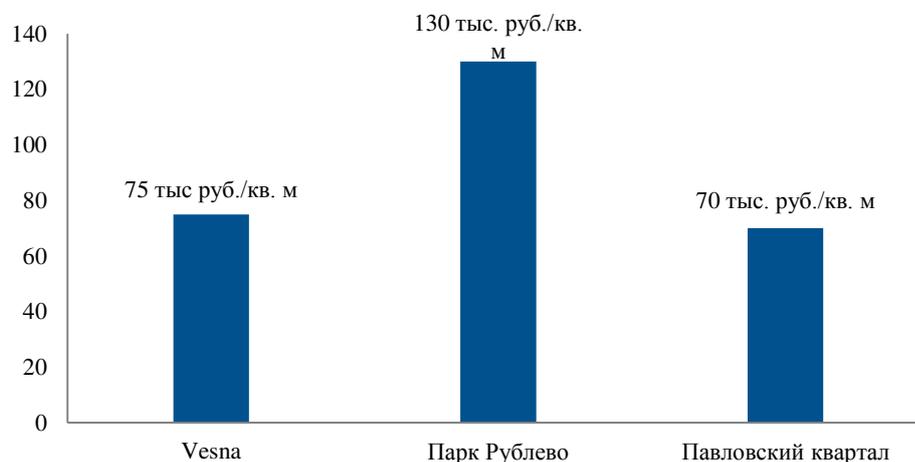
Более 80% законтрактованной выручки в 2014 году приходится на текущие многоквартирные проекты массового жилья ЖК «Парк Рублево», ЖК «Vesna» и ЖК «Павловский квартал», продажи в которых стремительно набирают обороты по мере продвижения строительства. Доля законтрактованной выручки загородных проектов, которые находятся на завершающей стадии реализации, составляет 19%.

Распределение законтрактованной выручки по проектам

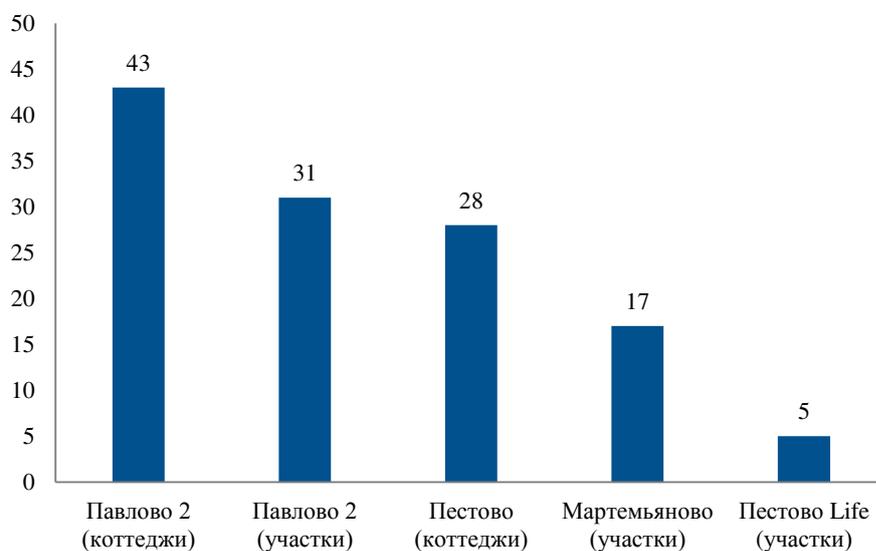


Ипотечные сделки составили 30% в структуре законтрактованной выручки (для покупателей действуют различные ипотечные программы с банками-партнерами такими как Сбербанк, ВТБ, Возрождение, Гранд Инвест Банк, Дельта Кредит, МТС Банк, МКБ, Росвоенипотека и др.), доля договоров на условиях рассрочки (в среднем до 10 месяцев) составила 22%. Денежные поступления составили 8 810 млн руб.

Средние цены в многоквартирных проектах массового жилья в 2014 году



Средние цены продажи за объект в загородных проектах в 2014 году, млн руб.



Портфолио проектов

Проекты на стадии завершения

Павлово 2

Формат: загородное жильё класса *De Luxe*
Местоположение: 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе
Старт: 2007 год
Статус: построен, финальная стадия реализации
Площадь участка: 80 гектаров
Кол-во объектов: 107 коттеджей
290 таунхаусов
380 квартир
40 участков без подряда

Сайт: www.pavlovo.info



Пестово

Формат: загородное жилье премиум класса
Местоположение: 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
Старт: 2005 год
Статус: завершающаяся стадия строительства и реализации
Площадь участка: 123 гектара
Кол-во объектов: 316 коттеджей
112 таунхаусов
Сайт: www.pestovo.com



Мартемьяново

Формат: загородное жилье бизнес класса
Местоположение: 27 км от МКАД по Киевскому шоссе
Старт: 2007 год
Статус: завершающаяся стадия строительства и реализации
Площадь участка: 200 гектар
Кол-во объектов: 316 коттеджей
112 таунхаусов
Инфраструктура: детский сад
Сайт: www.martemianovo.ru



Текущие проекты

Парк Рублево

<i>Формат:</i>	<i>массовое среднетажное жилье премиум класса</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>в непосредственной близости от Москвы между Волоколамским и Новорижским шоссе</i>
<i>Старт:</i>	<i>2012 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>активная фаза строительства и реализации</i>
<i>Площадь участка:</i>	<i>20 гектар</i>
<i>Кол-во домов:</i>	<i>21</i>
<i>Жилая площадь:</i>	<i>47 758 кв. м</i>
<i>Кол-во квартир:</i>	<i>407</i>
<i>Кол-во машиномест:</i>	<i>632</i>
<i>Инфраструктура:</i>	<i>детский сад, школа, фитнес - центр</i>
<i>Окружение:</i>	<i>лес, река</i>
<i>Сайт:</i>	www.parkrublevo.ru



VESNA

<i>Формат:</i>	<i>массовое многоэтажное жилье комфорт класса</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>27 км от МКАД по Киевскому шоссе</i>
<i>Старт:</i>	<i>2012 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>активная фаза строительства и реализации</i>
<i>Площадь участка:</i>	<i>32,8 гектар</i>
<i>Кол-во домов:</i>	<i>16</i>
<i>Жилая площадь:</i>	<i>220 000 кв. м</i>
<i>Кол-во квартир:</i>	<i>Более 4 000</i>
<i>Инфраструктура:</i>	<i>2 детский сада, школа, торговый центр, спортивный комплекс, паркинг</i>
<i>Сайт:</i>	www.vesnadam.ru



Павловский квартал

Формат:	массовое малоэтажное жилье комфорт класса
Местоположение:	14 км от МКАД по Новорижскому шоссе
Старт:	2013 год
Статус:	активная фаза строительства и реализации
Площадь участка:	17 гектар
Кол-во домов:	29
Жилая площадь:	70 000 кв. м
Кол-во квартир:	1 500
Инфраструктура:	торговый центр, частная школа
Окружение:	лес, озеро
Сайт:	www.pavkvartal.ru



Пестово Life

Формат: загородное жилье комфорт класса
Местоположение: 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
Старт: 2011 год
Статус: активная фаза строительства и реализации
Площадь участка: 16 гектар
Кол-во объектов: 102 участка без подряда
Окружение: лес, озеро
Сайт: www.pestovolife.ru



Реализованные проекты

Домников



<i>Формат:</i>	<i>Бизнес-центр</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>Москва, метро Красные Ворота</i>
<i>Год сдачи:</i>	<i>2009</i>
<i>Общая площадь:</i>	<i>132 000 кв. м</i>
<i>Полезная площадь:</i>	<i>70 000 кв. м</i>

Новотель



<i>Формат:</i>	<i>Гостиница</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>Москва, метро Новослободская</i>
<i>Год сдачи:</i>	<i>2002</i>
<i>Общая площадь:</i>	<i>6 250 кв. м</i>
<i>Кол-во номеров:</i>	<i>255</i>

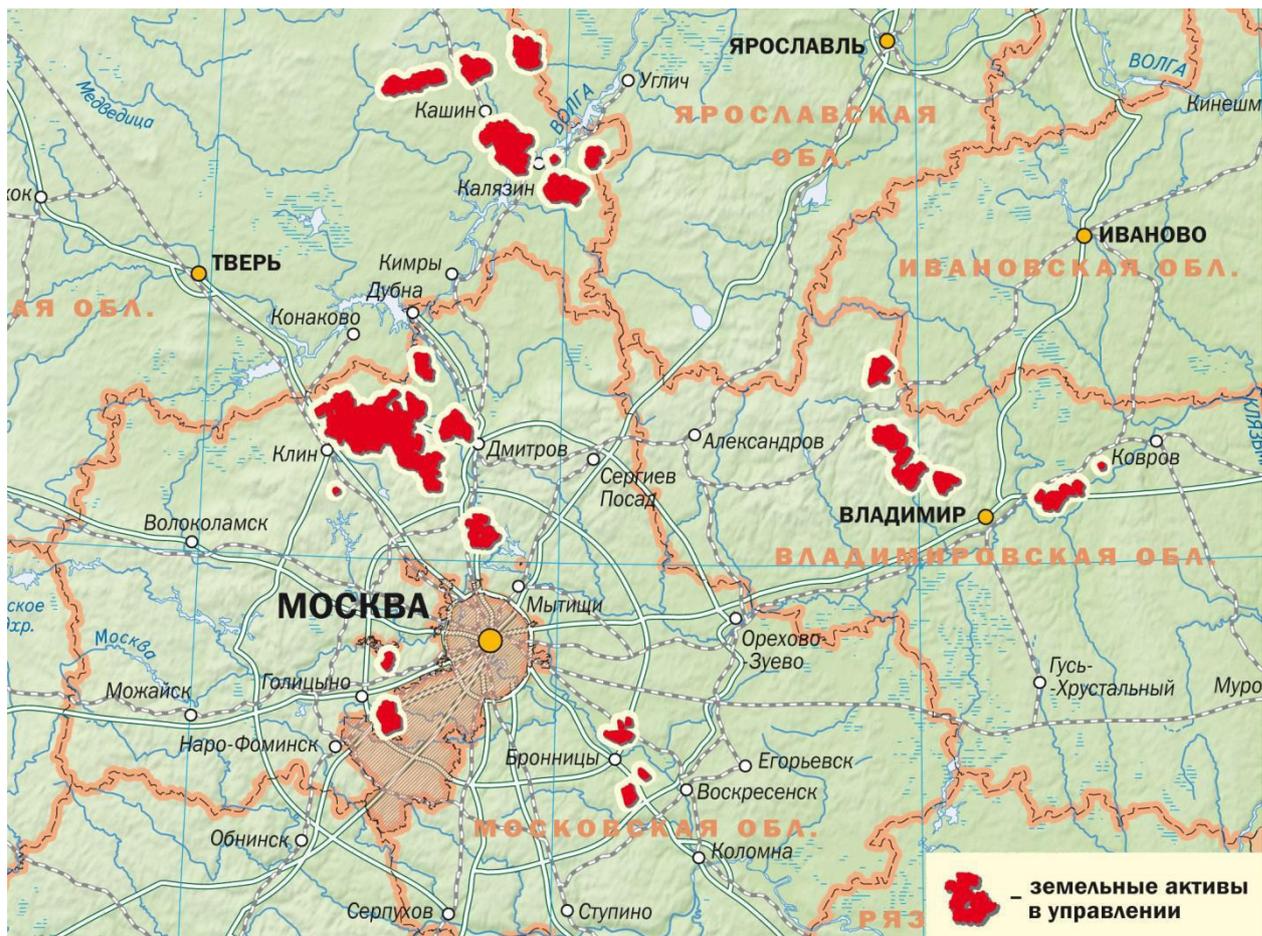
Мейерхольд



<i>Формат:</i>	<i>Бизнес-центр</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>Москва, метро Новослободская</i>
<i>Год сдачи:</i>	<i>2002</i>
<i>Общая площадь:</i>	<i>11 250 кв. м</i>
<i>Полезная площадь:</i>	<i>8 900 кв. м</i>

Земельный банк

«ОПИН» обладает значительными земельными активами в Московской, Тверской и Владимирской областях, общая площадь которых в настоящее время составляет свыше 37 тысяч гектар. При этом общая площадь земельного банка превышает объем необходимый для развития новых проектов Компании в краткосрочной и среднесрочной перспективе. В 2014 году основными задачами в развитии земельного банка были: повышение его ликвидности, продажа непрофильных земельных активов и реализация новых бизнес-проектов в сферах жилищного строительства эконом-класса, объектов промышленности, торговли, аграрного бизнеса, объектов спортивно-развлекательного назначения, в том числе за счет привлечения профильных инвесторов-партнеров.

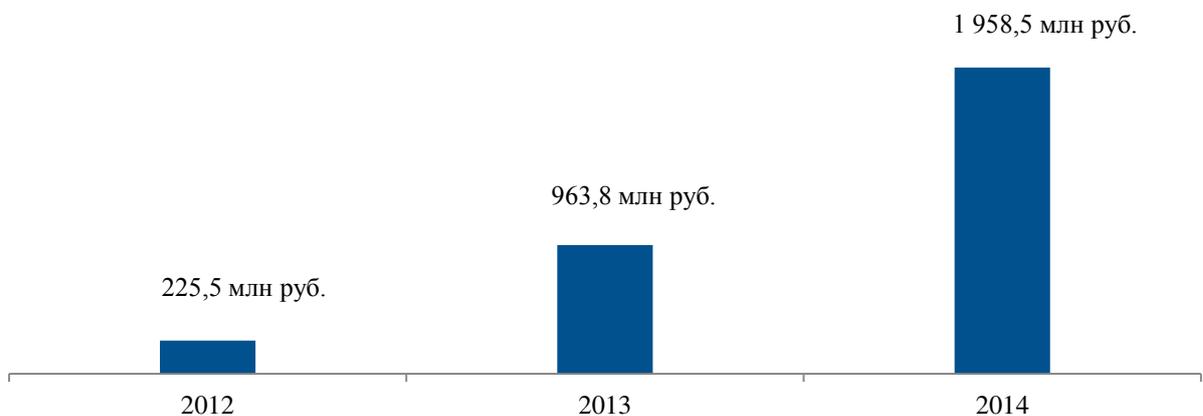


Общая площадь земельных активов в развитии	37 049 га
Московская область	18 051 га
Владимирская область	3 459 га
Тверская область	15 539 га
Площадь участков в девелоперских проектах	1 025 га
Дмитровский район, Московская область	148 га
Мытищинский район, Московская область	367 га
Клинский район, Московская область	198 га
Одинцовский район, Московская область	30 га
Раменский район, Московская область	84 га
Наро-Фоминский район	198 га
Земельные активы в стадии активной реализации	9 247 га
Дмитровский район, Московская область	4 878 га

Мытищинский район, Московская область	492 га
Клинский район, Московская область	3 729 га
Раменский район, Московская область	104 га
Тверская область	27 га
Владимирская область	17 га

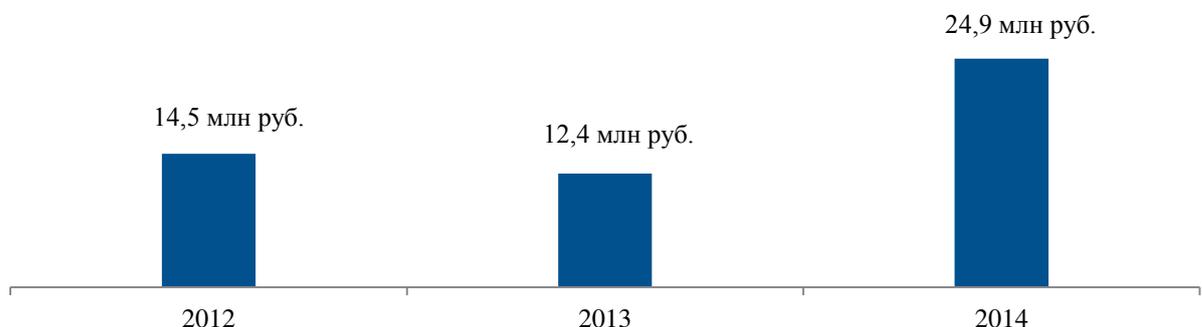
Продажи земельных участков

В 2014 году велись активные работы по реализации земельного банка. Всего сумма поступлений от реализации в отчетном году составила 1,958 млрд руб., что в 2 раза превышает показатели 2013 года и в 9 раз превышает показатели 2012 года. От оптовой продажи земельных участков в 2014 году было получено 815,5 млн руб. (242 га в Мытищинском, Дмитровском, Клином, Раменском районах Московской области). В 2013 году от оптовой продажи земельных участков было получено 524,1 млн руб. (400 га в Мытищинском, Дмитровском, Раменском, Клином районах Московской области, а также Тверской области). Увеличение суммы поступлений при снижении площади проданных земель свидетельствует об увеличении цены продаваемых земель и повышении эффективности продаж.



Аренда земельных участков

Сумма поступлений от аренды земельных участков в 2014 году составила 24,9 млн руб., что в 2 раза превышает показатели 2013 года.



Реализация проектов

В 2014 году сдана в эксплуатацию первая очередь проекта «Солнечный берег» – 66 га, продано 95 % всех участков, заявленные показатели проекта превышены более чем в 2 раза. Запущены продажи второй очереди – 72 га. Разработаны концепции новых проектов дачных поселков эконом-класса

«Лукьянова роща» – 32,5 га и «Семеновские дачи» – 18 га в Дмитровском районе. Начата работа по подготовке градостроительной документации и разработке концепции дачных поселков вблизи д. Ярцево Дмитровского района – 90 га.

Повышение ликвидности земельных участков

В 2014 году специалистами «ОПИН» для повышения ликвидности земель в Московской области проводилась активная работа по изменению категории и вида разрешенного использования земельных участков. В результате проделанной работы за прошедший год включено в категорию «земли населенных пунктов» 165 га в Мытищинском районе. В рамках разработки правил землепользования и застройки сельского поселения Синьковское Дмитровского района изменен вид разрешенного использования земельных участков общей площадью 78 га с сельскохозяйственного назначения на дачное строительство. На двух из них запущены новые проекты дачных поселков эконом-класса общей площадью 50 га. В рамках перераспределения полномочий между муниципальными образованиями и Правительством Московской области фактически была приостановлена работа по утверждению генеральных планов городских и сельских поселений. Совместно с Министерством имущественных отношений Правительства Московской области проведена работа по внесению изменений в расчет платы за изменение вида разрешенного использования земельных участков, что позволило добиться почти десятикратного уменьшения потенциальной нагрузки на проекты. По проекту малоэтажного строительства вблизи деревни Сухарево Мытищинского района утверждена концепция развития территории на Градостроительном Совете при Главархитектуре Московской области. По проекту получено положительное заключение Губернатора Московской области А.Ю. Воробьева.

Снижение налоговой базы по земельному налогу

В 2014 году была проведена работа по снижению кадастровой стоимости земли, и, как следствие, снижение расходов по земельному налогу в размере 68,8 млн руб. В планах дальнейшая работа в данном направлении, что позволит сократить расходы минимум на 9,7 млн руб.

Положительные факторы, влияющие на развитие участков Земельного банка

Из позитивных факторов 2014 года в отношении земель сельскохозяйственного назначения можно отметить появившийся в 3 квартале 2014 года интерес к готовым агропредприятиям и комплексам, располагающим собственным производством с/х продукции. В настоящее время ведутся активные переговоры по покупке у ОПИН молочного бизнеса с инфраструктурой, включающей кормовую базу.

ОПИН является одним из крупнейших землевладельцев в Мытищинском, Дмитровском и Клинском районах Московской области. В результате своевременного проведения работ по включению земли в Генеральные планы и утверждения ПЗЗ сельских поселений, появилась возможность предлагать не только земли под с/х использование, а земли различного целевого назначения. Данное обстоятельство дает конкурентные преимущества по отношению к другим игрокам оптового рынка земли, предлагающим к продаже точечные участки сельскохозяйственного назначения. В 2014 году Компанией проведена активная работа по изменению категории земельных участков в Мытищинском и Дмитровском районах. Однако, уже с 1 января 2015 года, проблема с утверждением Генпланов поселений возникла на новом уровне. Заказчиком всех Генпланов стало Правительство Московской области. В соответствии с новой градостроительной политикой в приоритет ставятся три основных принципа градостроительной политики: создание нового архитектурного облика Подмосковья; обеспечение населения социальной инфраструктурой; рост

плотности сети автомобильных дорог. Изменения затрагивают все новые проекты, стоимость которых увеличится еще на этапе проведения предпроектных работ.

По-прежнему остается стабильным спрос на «упакованные» проекты с подведенными коммуникациями и узаконенным статусом земли, например, под логистические комплексы, организованные поселки с землей без подряда, под малоэтажное строительство. Важным фактором успешности подготовленной площадки является согласование проекта Межведомственной комиссией и Градостроительным советом при Главархитектуре Правительства Московской области.

Сохраняется стабильный спрос на земельные участки с коммуникациями без подряда в организованных поселках эконом класса.

Отрицательные факторы, влияющие на развитие участков Земельного банка

Подъема инвестиционной активности на рынке недвижимости Московской области в 2014 году не наблюдалось. В первой половине года это было связано с неопределенностью инвесторов, вызванной санкциями стран Запада в отношении России, в конце 2014 года решающее значение имел фактор роста процентных ставок по банковским кредитам до запретительного уровня. Если в первой половине 2014 года рост цен на земельные участки Подмоскovie еще опережал инфляцию, то в 3-4 кварталах какой-либо рост прекратился. В целом, в 2014 году, рост цен на землю оказался на уровне 15%, что немного превышает годовую инфляцию и существенно ниже изменения курса доллара за описываемый период.

Следующим важным фактором, влияющим на снижение инвестиционной привлекательности земельных участков в Мытищинском, Дмитровском и Клинском районах, являются замедление темпов реконструкции Дмитровского шоссе и строительства трассы Москва – Санкт-Петербург. Появилась информация о замораживании проекта строительства новой кольцевой автодороги ЦКАД.

По-прежнему сокращается количество сделок с землями сельскохозяйственного назначения. Основным фактором, влияющим на ценообразование земель сельскохозяйственного назначения, является существенная плата за перевод земли в другой вид разрешенного использования. Также на рынок давит возросший объем предложений земель сельскохозяйственного назначения. Компании, банки, физические лица активно избавляются от непрофильных активов, требующих к тому же существенных вложений в виде выросшего земельного налога и возникших требований по целевому использованию земель Россельхознадзором, Адмтехнадзором, органами прокуратуры.

Негативным фактором последнего времени является правительственная кампания по выявлению не используемых по назначению земельных участков. Уже увеличилась налоговая нагрузка на земли сельскохозяйственного назначения, налагаются штрафы за не использование их по целевому назначению, замусориванию земельных участков. Многие, особенно удаленные от МКАД земли становятся очень дорого содержать, т.к. расходы по ним буквально за 4-5 лет могут превысить стоимость земли. На возвращение земельных участков, которые не обрабатывались десятилетиями требуются огромные средства – иногда большие, чем стоимость самих участков.

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Результаты от операционной деятельности и финансовые показатели

Ниже представлен раздел, раскрывающий операционную деятельность за период, к которому относится финансовая отчетность.

Операции Компании на текущий момент сконцентрированы в трех сегментах: многоквартирные жилые комплексы (проекты Vesna, Павловский Квартал), коттеджные и дачные поселки и земельный банк. В 2014 г. ОАО «ОПИН» продолжило комплексное развитие текущих проектов: Vesna, «Павловский квартал» (до ноября 2014 года в качестве fee-девелопера, далее, как собственный проект), «Парк Рублево» (в качестве fee-девелопера), Пестово Life и Солнечный берег. В 2014 году в проекте Vesna была сдана в эксплуатацию первая очередь строительства, соответственно, была признана реализация проданных квартир первой очереди. Группа проводила завершающие работы в проектах Пестово и Мартемьяново. Группа предлагает покупателям высококачественное, с высокой степенью готовности, жилье по конкурентным ценам.

Ниже приведены консолидированные результаты отчета о совокупном доходе за 2014-2013 годы.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Выручка	5 536 931	2 480 443	3 056 488	123%
Себестоимость реализации	(4 714 019)	(2 950 114)	(1 763 905)	(60)%
Валовая прибыль/(убыток)	822 912	(469 671)	1 292 583	275%
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(1 087 115)	(1 070 621)	(16 494)	(2)%
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(935 438)	1 382 772	(2 318 210)	(168)%
Финансовые расходы за вычетом финансовых доходов	(1 207 438)	(1 516 210)	308 772	20%
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	89 854	180 728	(90 874)	(50)%
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты	(2 709 966)	(381 823)	(2 328 143)	н/п
Прочие (расходы)/доходы	(29 678)	180 615	(210 293)	(116)%
Убыток до налогообложения	(5 056 869)	(1 694 210)	(3 362 659)	(198)%
Возмещение/(расходы) по налогу на прибыль	242 056	(614 816)	856 872	139%
Убыток за год	(4 814 813)	(2 309 026)	(2 505 787)	(109)%
ЕБИТДА (справочно)	(3 825 807)	(162 226)	(3 663 581)	н/п
ЕБИТДА % (справочно)	(69)%	(7)%	-	(62)%

Выручка

В таблице ниже приведена разбивка выручки в 2014-2013 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	4 805 827	2 149 752	2 656 075	124%
Выручка по договорам на строительство	193 153	163 153	30 000	18%
Выручка от продажи объектов инфраструктуры	343 573	34 427	309 146	н/п
Выручка от оказания прочих услуг	194 378	133 111	61 267	46%
Итого выручка	5 536 931	2 480 443	3 056 488	123%

Основной фактор роста выручки в 2014 г. по сравнению с 2013 г. – ввод в эксплуатацию первой очереди проекта Vesna, а соответственно, признание реализации квартир первой очереди Vesna.

Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

В таблице ниже приведена разбивка выручки от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков по проектам за 2014-2013 гг.:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Vesna	2 951 097	-	2 951 097	-
Павлово-2	987 436	1 011 279	(23 843)	(2)%
Пестово	670 798	670 594	204	-
Мартемьяново	101 593	336 791	(235 198)	(70)%
Пестово Life	32 261	45 094	(12 833)	(28)%
Солнечный берег	56 442	85 994	(29 552)	(34)%
Прочие	6 200	-	6 200	-
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	4 805 827	2 149 752	2 656 075	124%

Данный вид выручки является основным для Группы (87% выручки в 2014 и 2013 годах). Рост этой выручки более чем в 2 раза связан с фактом признания выручки по реализации проекта Vesna (доля в общей выручке от продажи жилой недвижимости - 61%).

В таблице ниже приведены выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков в количественных показателях:

	2014 штук	2013 штук
Vesna, квартиры	853	-
Павлово-2	48	34
<i>В т.ч.:</i>		
<i>таунхаусы</i>	2	6
<i>квартиры</i>	2	4

<i>коттеджи и зем. участки</i>	44	24
Пестово	62	40
Мартемьяново	10	43
Пестово Life	28	30
Солнечный берег	151	194
Прочие	1	-

Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	1 153	341
--	--------------	------------

Выручка по договорам на строительство

В таблице ниже приведена разбивка факторов, повлиявших на размер выручки по договорам на строительство, признанной в 2014-2013 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	7 073	42 405
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	22 803	(43 477)
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	163 277	164 225
Выручка по договорам на строительство	193 153	163 153

Основной фактор небольшого роста выручки по договорам на строительство – пересмотр корректировок под потенциальные расторжения в связи с уменьшением количества расторжений.

Себестоимость реализации

В таблице ниже приведена разбивка себестоимости реализации в 2014-2013 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	(3 886 360)	(1 566 830)	(2 319 530)	(148)%
Себестоимость по договорам на строительство	(161 711)	(220 887)	59 176	27%
Себестоимость прочих услуг	(105 223)	(62 469)	(42 754)	(68)%
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры	(330 043)	(34 427)	(295 616)	н/п
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(230 682)	(1 065 501)	834 819	78%
Итого себестоимость реализации	(4 714 019)	(2 950 114)	(1 763 905)	(60)%

Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков

В таблице ниже приведена разбивка себестоимости проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков в разбивке по проектам за 2014-2013 гг.:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Vesna	(2 551 009)	-	(2 551 009)	-
Павлово-2	(566 519)	(585 158)	18 639	3%
Пестово	(652 152)	(642 639)	(9 513)	(1)%
Мартемьяново	(69 906)	(268 740)	198 834	74%
Пестово Life	(13 861)	(26 336)	12 475	47%
Солнечный берег	(26 673)	(43 957)	17 284	39%
Прочие	(6 240)	-	(6 240)	-
Итого себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	(3 886 360)	(1 566 830)	(2 319 530)	(148)%

Изменение себестоимости проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков в целом пропорционально изменению аналогичной выручки.

Себестоимость договоров на строительство

В таблице ниже приведена разбивка факторов, повлиявших на размер себестоимости по договорам на строительство, признанной в 2014-2013 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013
<i>Себестоимость по договорам на строительство коттеджей</i>		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(6 014)	(41 349)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(12 116)	44 623
Признание выявленного убытка	-	(374)
<i>Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры</i>		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(142 430)	(164 225)
Признание выявленного убытка	(1 151)	(59 562)
Себестоимость по договорам на строительство	(161 711)	(220 887)

Снижение стоимости товарно-материальных запасов

В 2014 г. общая сумма резерва под снижение стоимости товарно-материальных запасов снизилась по сравнению с 2013 годом (на 834 819 тыс. руб. или 78%). В 2014 году в состав резерва вошли затраты, связанные со строительством детского дошкольного учреждения, в сумме, превышающей цену реализации данного объекта, а также резерв под снижение чистой цены реализации объектов в коттеджных и дачных поселках.

Валовая прибыль и валовая маржа

В таблице ниже представлены валовая прибыль/(убыток) и валовая маржа за годы, закончившиеся 31 декабря 2014 и 2013 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Жилая недвижимость и земельные участки	919 467	582 922	336 545	58%
Договора на строительство	31 442	(57 734)	89 176	154%
Продажа объектов инфраструктуры	13 530	-	13 530	-
Прочие услуги	89 155	70 642	18 513	26%
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(230 682)	(1 065 501)	834 819	78%
Валовый прибыль/(убыток)	822 912	(469 671)	1 292 583	275%
Жилая недвижимость и земельные участки	19%	27%	(8)%	пп.
Договора на строительство	16%	(35)%	51%	пп.
Продажа объектов инфраструктуры	4%	-	4%	пп.
Прочие услуги	46%	53%	(7)%	пп.
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	н/п	н/п		пп.
Валовая маржа	15%	(19)%	34%	

В 2014 году Группа получила валовую прибыль против валового убытка в 2013 году, улучшив валовый результат на 1 292 583 тыс. руб.

Основные причины такого улучшения:

- Признание валовой прибыли по реализации первой очереди проекта Vesna – 400 млн. руб.
- Показатель снижения стоимости товарно-материальных запасов значительно улучшился – на 835 млн. руб.

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

В таблице ниже представлены Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2014 и 2013 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013	Отклонение увеличение/ (уменьшение) тыс. руб.	%
Заработная плата	393 419	367 152	26 267	7%
Расходы на рекламу	149 784	209 300	(59 516)	(28)%
Земельный налог и налог на имущество	136 297	75 919	60 378	80%
Страховые взносы в пенсионный фонд	56 142	54 880	1 262	2%
Расходы на аренду	53 565	57 039	(3 474)	(6)%
Прочие операционные налоги и сборы	52 646	81 890	(29 244)	(36)%
Банковская комиссия	45 019	4 274	40 745	н/п
Аудиторские, консультационные и юридические услуги	39 247	29 086	10 161	35%
Брокерское вознаграждение	33 039	40 466	(7 427)	(18)%
Прочие расходы	127 957	150 615	(22 658)	(15)%
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 087 115	1 070 621	16 494	2%

Заработная плата и страховые взносы

Заработная плата составляла 7,11% и 14,8% по отношению к выручке в 2014 и 2013 годах, соответственно.

Увеличение заработной платы и связанных с ней страховых взносов в 2014 году по сравнению с 2013 годом не значительно и вызвано, главным образом, усилением управленческой команды.

Расходы на рекламу

Расходы на рекламу главным образом связаны с оказанием услуг рекламными агентствами, такими как: внешняя реклама, реклама в средствах массовой информации, размещение информации на сайтах в интернете и прочая реклама. Доля расходов на рекламу по отношению к выручке в 2014 и 2013 годах составляла 2,7 % и 8,4% соответственно.

В 2014 году расходы уменьшились на 59 516 тысяч руб. или 28% по сравнению с 2013 годом.

Земельный налог и налог на имущество

Доля расходов по земельному налогу и налогу на имущество по отношению к выручке в 2014 и 2013 годах составляла 2,5% и 3,1% соответственно.

В 2014 году расходы по земельному налогу и налогу на имущество увеличились на 60 378 тысяч руб. или на 80% по сравнению с 2013 годом. Увеличение земельного налога связано с пересмотром налоговой ставки и кадастровой стоимости по отдельным земельным участкам.

Прочие операционные налоги и сборы

Прочие операционные налоги и сборы включают в себя, главным образом, НДС по расходам, распределенный на необлагаемую деятельность, таким образом, не принимаемый к вычету, а также прочие налоги и сборы. Данная статья составляла 0,95% и 3,3% по отношению к выручке в 2014 и 2013 годах соответственно. Значительное сокращение данной статьи в 2014 году по сравнению с 2013 годом связано, главным образом, с уменьшением расходов, НДС по которым распределялся на необлагаемую деятельность и, соответственно, списывался на расходы в составе данной статьи.

Брокерское вознаграждение

Брокерское вознаграждение, связанное с услугами, оказываемыми риэлторскими компаниями в части реализации недвижимости, составляло 0,6% и 1,6% по отношению к выручке в 2014 и 2013 годах соответственно.

Расходы по брокерским вознаграждениям в 2014 году уменьшились на 7 427 тыс. руб. или 18% по сравнению с 2013 годом за счет уменьшения числа продаж в коттеджных поселках через риэлторские компании.

(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах. На 31 декабря 2014 года Группа владела 37 229 гектаров земли.

(в тысячах российских рублей)

2014

Остаток на 1 января	27 780 815
Поступления	14 126
Перевод из состава товарно-материальных запасов	1 852 192
Выбытия	(849 600)

Остаток на 31 декабря**27 862 095**

Ослабление рубля по отношению к доллару США и общее ухудшение макроэкономической ситуации повлияли на снижение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на конец 2014 года в результате оценки, проведенной независимым оценщиком.

Изменение балансовой стоимости земельных участков в разрезе районов представлено следующим образом:

	31 декабря 2014 г.		31 декабря 2013 г.		Вид разрешенного использования
	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Стоимость за га, тыс. руб.	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Стоимость за га, тыс. руб.,	
Клинский р-н, Московская область	6 560 740	630	7 733 643	741	с/х, ООТ, ЗНП
Мытищинский р-н, Московская область	8 439 184	9 678	8 507 428	9 318	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	7 067 607	1 049	8 200 649	1 185	с/х
Наро-Фоминский р-н, Московская область	2 475 400	18 069	-	-	МЖС
Одинцовский р-н, Московская область	1 485 300	49 510	1 652 942	55 098	с/х, МЖС
Калязинский р-н, Тверская область	373 378	94	333 267	84	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	1 173 888	148	1 059 808	133	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	115 602	32	105 383	29	с/х
Суздальский р-н, Владимирская область	57 650	94	54 102	89	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	67 890	24	75 345	26	с/х
Итого	27 816 639		27 722 567		

Внеоперационные доходы (расходы)

Ниже представлена таблица – внеоперационные доходы/(расходы) за 2014 и 2013 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Финансовые расходы	(1 587 295)	(1 679 255)	91 960	5%
Финансовые доходы	379 857	163 045	216 812	133%
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	89 854	180 728	(90 874)	(50)%
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты	(2 709 966)	(381 823)	(2 328 143)	н/п
Прочие (расходы)/доходы	(29 678)	180 615	(210 293)	(116)%
Итого внеоперационные расходы	(3 857 228)	(1 536 690)	(2 320 538)	(151)%

Финансовые расходы

В 2014 году, по сравнению с 2013 годом, расходы по процентам уплаченным уменьшились на 91 960 тысяч рублей или 5%. Данное незначительное снижение финансовых расходов вызвано снижением средневзвешенной процентной ставки в 2014 году.

Финансовые доходы

Значительный рост финансовых доходов в 2014 году по сравнению с 2013 годом, а именно на 216 812 тыс. руб. или на 133%, связан с признанием доходов по рассрочке долгосрочной дебиторской задолженности покупателей земельных участков из состава земельного банка.

Налог на прибыль

В нижеприведенной таблице показан налог на прибыль за 2014 и 2013 год соответственно.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014	2013
Текущие расходы по налогу на прибыль	(157 133)	(464 258)
Отложенное налогообложение	117 309	(177 876)
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	281 880	27 318
Итого возмещение/(расход) по налогу на прибыль	242 056	(614 816)

Расход по текущему налогу на прибыль в 2014 году уменьшился на 856 872 тыс. руб. Это главным образом связано с корректировкой налога на прибыль за прошлые периоды.

ЕВИТДА

В 2014 году ЕВИТДА составила (3 825 807) тыс. руб. против значения (162 226) тыс. руб. в 2013 году.

Основные факторы, повлиявшие на ухудшение ЕВИТДА, носят «бумажный характер»:

- Снижение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 2 318 210 тыс. руб. по сравнению с изменением справедливой стоимости в 2013 году;
- Курс рубля на 31 декабря 2014 года по сравнению с началом года упал на 72%, вследствие чего убыток от переоценки иностранной валюты вырос на 2 328 143 тыс. руб. по сравнению с 2013 годом, что связано, главным образом, с переоценкой валютных обязательств по кредитам, деноминированных в долларах США.

Чистый убыток

В 2014 г. чистый убыток увеличился на 2 505 787 тыс. руб. или 109% по сравнению с 2013 годом, что связано, главным образом, с «бумажными» эффектами: снижением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и значительным отрицательным эффектом от переоценки иностранной валюты.

Стоимость чистых активов

Нижеприведенная таблица показывает основные факторы, приводящие к изменению стоимости чистых активов за 2014 и 2013 годы.

(в тысячах российских рублей)	2014	2013
"Органические" изменения в стоимости чистых активов		
Чистый текущий убыток	(4 814 813)	(2 309 026)
Эффект пересчета валют	(2 070 790)	(59 660)
Всего "органические" изменения чистых активов за год	(6 885 603)	(2 368 686)
Итого (уменьшение)/увеличение чистых активов за период	(6 885 603)	(2 368 686)
Итого стоимость чистых активов на одну акцию на 31 декабря, руб.	1 369	1 821

Изменение стоимости чистых активов

По сравнению с 31 декабря предыдущего года стоимость чистых активов уменьшилась на 6 885 603 тыс. руб. или на 25%. Чистое уменьшение на 25% связано с отрицательным финансовым результатом за 2014 год (4 814 813 тыс. руб. чистого убытка и 2 070 790 прочего совокупного убытка).

Стоимость чистых активов на одну акцию

По состоянию на 31 декабря 2014 года стоимость чистых активов на одну акцию уменьшилась на 452 рублей или на 25%. Наблюдаемое снижение данного показателя связано с отрицательным финансовым результатом за 2014 год.

Ликвидность

Нижеприведенная таблица показывает основные статьи из консолидированного отчета о движении денежных средств за годы, заканчивающиеся 31 декабря 2014 и 2013 гг.

(в тысячах российских рублей)	2014	2013
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(3 044 265)	(1 906 002)
Чистый приток денежных средств от инвестиционной деятельности	2 194 673	1 382 641
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	1 029 221	317 227

Чистый отток денежных средств от операционной деятельности

В 2014 году чистый отток денежных средств от операционной деятельности увеличился на 1 138 263 тыс. рублей или на 59.72% по сравнению с 2013 годом. Это связано с увеличением оплаты поставщикам и подрядчикам, в связи со строительством новых проектов и, в частности, перечислением аванса связанной стороне за земельные участки по инвестиционному договору на строительство многофункционального жилого комплекса «Симоново» в размере 1 520 000 тыс. рублей.

Уменьшился приток денежных средств от покупателей в связи с сокращением объема продаж объектов жилой недвижимости в коттеджных поселках. При этом, увеличился приток денежных средств за счет поступлений от покупателей квартир в строящемся жилом комплексе «Vesna».

Сумма процентов по заемному финансированию, уплаченных в 2014 году, выросла на 7.8% и составила 1 642 601 тыс. рублей. Увеличение обусловлено ростом долговой нагрузки в связи с привлечением дополнительного заемного финансирования, увеличением суммы валютных кредитов в рублевом выражении из-за роста курса доллара США и некоторым ростом процентных ставок.

Чистый приток денежных средств от инвестиционной деятельности

В 2014 году чистый приток денежных средств от инвестиционной деятельности увеличился на 812 032 тыс. рублей или 58.7% по сравнению с 2013 годом.

Это изменение связано с увеличением сделок по продаже земельных участков из состава инвестиционной недвижимости. Приток денежных средств по таким сделкам в 2014 году составил 1 823 549 тыс. рублей.

В свою очередь, часть денежных средств Группы в 2014 году была использована для размещения в банках депозитов, выдачи займов и приобретения основных средств.

Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности

В 2014 году чистый приток денежных средств от финансовой деятельности увеличился на 711 994 тыс. рублей или 224.44% по сравнению с 2013 годом. Это вызвано увеличением объемов финансовых операций, а именно: в 2014 г. было получено займов и кредитов в размере 9 974 346 тыс. рублей (в 2013 году: 7 012 870 тыс. рублей). Возвращено 8 941 762 тыс. рублей (в 2013 году: 6 689 925 тыс. рублей).

Капитальные и кредитные ресурсы

Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы полученные

Долговые обязательства Группы представлены долгосрочными и краткосрочными кредитами и займами, как показано в таблице ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Краткосрочные кредиты и займы	14 270 663	6 431 450
Долгосрочные кредиты и займы	5 785 897	7 237 910
Итого долг:	20 056 560	13 669 360

На 31 декабря 2014 года долговая нагрузка Группы в рублевом выражении увеличилась на 6 387 200 тыс. рублей. Это связано, главным образом, с переоценкой валютных кредитов при росте курса доллара США на 72% на конец 2014 года по сравнению с началом года. Эффект от данной переоценки на прирост долга на конец года составил примерно 4 410 00 тыс. руб.

В течение 2014 года была погашена часть основного долга по ряду кредитов на общую сумму 6 522 428 тыс. рублей. Была погашена часть небанковских займов на общую сумму 2 419 334 тыс. рублей.

В течение 2014 года были привлечены кредитные средства на общую сумму 6 584 431 тыс. рублей, заемные средства на общую сумму 3 389 915 тыс. рублей.

Ниже приведены данные с разбивкой по срокам погашения долговых обязательств (договорная стоимость):

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
По требованию	10 498 628	261 917
Меньше одного месяца	77 921	252 509
От одного до трех месяцев	884 118	1 996 080
От трех месяцев до года	4 240 948	5 338 098
От одного до пяти лет	7 208 912	7 905 642
Итого:	22 910 527	15 754 246

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Принципы и система корпоративного управления

Важнейшей задачей ОАО «ОПИН» является поддержание высоких международных стандартов в корпоративном управлении и деловой этике. Совершенствование системы корпоративного управления Компании нацелено на обеспечение соблюдения всех предусмотренных законодательством прав акционеров Компании, продуктивное взаимодействие и гармонизацию интересов мажоритарных и миноритарных акционеров, эффективную работу органов управления и контроля, достоверность и полноту раскрытия информации о деятельности Компании.

Практика корпоративного управления в Компании строится на принципах корпоративного управления, закрепленных в Кодексе корпоративного управления, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10.04.2014 г. № 06-52/2463. Корпоративное управление в Компании основывается на следующих принципах:

Прозрачность: Компания следит за своевременным раскрытием достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся ее деятельности, в том числе о ее финансовом положении, результатах деятельности, структуре собственности и управления Компанией, а также обеспечивает свободный доступ к такой информации всех заинтересованных лиц. В Компании разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.

Подотчетность: система корпоративного управления обеспечивает стратегическое руководство Обществом, эффективный контроль за управляющими со стороны Совета директоров, а также подотчетность Совета директоров Обществу и его акционерам. Информация о работе совета директоров регулярно раскрывается и предоставляется акционерам, в том числе в составе годового отчета и в форме сообщений о существенных фактах о проведении заседаний Совета директоров и о принятых решениях.

Справедливость: Компания обязуется защищать права акционеров и обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом. Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли. Совет директоров предоставляет всем акционерам возможность получения эффективной защиты в случае нарушения их прав.

Ответственность: ОАО «ОПИН» признает права всех заинтересованных лиц, предусмотренных действующим законодательством, и стремится к активному сотрудничеству с такими лицами в целях увеличения активов Компании, стоимости акций и иных ценных бумаг, создания новых рабочих мест.

Надежность: ОАО «ОПИН» уделяет пристальное внимание контролю за использованием конфиденциальной и инсайдерской информации, в Компании приняты Положения «Об информационной политике» и «Об инсайдерской информации», направленные на предотвращение неправомерного использования инсайдерской информации и манипулирования рынком. Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам общества.

В Компании также обеспечивается эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества. С целью защиты прав и законных интересов акционеров созданы Комитет по аудиту при Совете директоров и Контрольно-ревизионная служба. Наряду с повышением уровня корпоративного управления важная роль отводится развитию корпоративной культуры, большое значение придается развитию эффективных внешних и внутренних коммуникаций.

Базовыми документами, регулирующими деятельность ОАО «ОПИН» и обеспечивающими соблюдение прав акционеров, являются Устав ОАО «ОПИН», Положение об Общем собрании акционеров ОАО «ОПИН», Положение о Совете директоров ОАО «ОПИН», Положение о Комитете по аудиту ОАО «ОПИН», Положение о Контрольно-ревизионной службе ОАО «ОПИН», Положение об информационной политике ОАО «ОПИН» и Положение об инсайдерской информации ОАО «ОПИН».

Структура органов управления ОАО «ОПИН»:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор.

Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров является высшим органом управления ОАО «ОПИН».

Годовое общее собрание акционеров проводится один раз в год, не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года. Собрания, проводимые помимо годового, являются внеочередными и проводятся по решению Совета директоров на основании собственной инициативы, требования Ревизионной комиссии, аудитора Общества, а также акционеров, являющихся владельцами не менее чем 10 % голосующих акций на дату предъявления требования.

Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 % голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового собрания акционеров, а также выдвинуть кандидатов для избрания в Совет директоров и Ревизионную комиссию Общества. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем 30 дней после окончания финансового года.

Порядок проведения общего собрания акционеров устанавливается Положением О проведении Общего собрания акционеров Общества.

Сообщение о проведении общего собрания акционеров размещается на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу <http://www.opin.ru> не позднее чем за 30 дней до дня проведения внеочередного общего собрания акционеров Общества. Сообщение о проведении общего собрания акционеров направляется также в электронной форме (в форме электронных документов, подписанных электронной подписью) номинальному держателю акций, зарегистрированному в реестре акционеров Общества.

Собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем принимали участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

Голосование на общем собрании акционеров осуществляется по принципу «одна акция- один голос», если иное не предусмотрено действующим законодательством. Выборы членов Совета директоров Общества осуществляется кумулятивным голосованием, при котором число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров, и акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами.

Сведения о проведении общих собраний акционеров в 2014 году.

В 2014 году были проведены три собрания акционеров: годовое общее собрание акционеров состоялось 30 июня 2014 года, также были проведены внеочередные общие собрания акционеров 27 и 28 февраля 2014 года в целях переизбрания членов Совета директоров и одобрения сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

Совет директоров

Действующий состав Совета директоров был избран на годовом Общем собрании акционеров 30 июня 2014 года. Все директора, за исключением Генерального директора, являются неисполнительными. Сведения о должностях, занимаемых членами Совета директоров, приводятся по состоянию на 31.12.2014. Данные приведены в соответствии с Положением «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

1. Разумов Дмитрий Валерьевич

Председатель Совета директоров

Родился в 1975 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Разумов в настоящее время является Генеральным директором ООО «Группа ОНЭКСИМ». Членом Совета директоров ОАО «ОПИН» является с декабря 2008 года и председателем Совета директоров с ноября 2010 года. Также г-н Разумов является председателем Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Согласие», ONEXIM HOLDINGS LIMITED, Renaissance Financial Holdings Limited, «Intergeo MMC Ltd.», ООО «Ё-АВТО» и Brooklyn Basketball Holdings, LLC, входит в состав Совета директоров ООО «Управляющая компания «Интергео», ПАО «Уралкалий», UKRAINIAN AGRARIAN INVESTMENTS S.A., «Nor-Med Limited». Ранее был заместителем генерального директора и членом Совета директоров ОАО «ГМК «Норильский никель», членом Совета директоров «United Company RUSAL PLC», членом Совета директоров «Polyus Gold International Ltd», членом Совета директоров «RENAISSANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED» и председателем Совета директоров ОАО АКБ «Международный финансовый клуб». Г-н Разумов окончил факультет международного права МГИМО МИД России, имеет диплом юриста-международника по специальности «юриспруденция». Акционером Общества не является.

2. Крылов Артемий Сергеевич

Генеральный директор ОАО «ОПИН»

Родился в 1977 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Крылов был назначен на должность Генерального директора ОАО «ОПИН» в ноябре 2010 года. Член Совета директоров Общества с февраля 2011 года. Обладает богатым опытом в сфере

управления проектами и стратегического развития. Ранее работал генеральным директором ООО «Новое жилье», был заместителем генерального директора ООО «АрДиАй Групп», Заместителем генерального директора Общероссийского общественного фонда содействия социально-экономическому развитию России «Национальный Экономический Совет», заместителем генерального директора ЗАО «Стройметресурс», заместителем генерального директора ООО «Домостроитель-Девелопмент». Г-н Крылов окончил МГИМО МИД России по специальности «экономист-международник». Акционером Общества не является.

3. Рябокобылко Сергей Юрьевич

Родился в 1971 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Рябокобылко был избран членом Совета директоров в феврале 2011 года. В настоящее время также является генеральным директором, партнером и членом Совета директоров ООО «Кушман энд Вэйкфилд», членом Совета директоров, членом исполнительного комитета и председателем Комитета по членству Американской торговой палаты в России, вице-председателем Совета директоров и сопредседателем Комитета по распределению грантов благотворительного фонда «Дорога вместе», независимым членом Совета директоров и председателем комитета по стратегии Закрытого акционерного общества "ПСН", ранее был старшим исполнительным директором ООО «Кушман энд Вэйкфилд» и председателем национального комитета в России «Urban Land Institute». Г-н Рябокобылко получил степень бакалавра в Московском Государственном Лингвистическом Университете. Изучал международные отношения и литературу в Калифорнийском Pomona College и финансовые вопросы в области недвижимости в Институте Инвестиций в Коммерческую Недвижимость (CIREI) в Чикаго. В 2006 году завершил обучение по административному управлению в INSEAD (Франция). Акционером Общества не является.

4. Кошеленко Сергей Адольфович

Родился в 1969 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Кошеленко вошел в состав Совета директоров в феврале 2011 года. Также является заместителем генерального директора ООО «Инвестиционная компания Внешэкономбанка» («ВЭБ Капитал») и членом Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «ГЛОБЭКС КАПИТАЛ», Закрытого акционерного общества «Рейтинговое агентство Эксперт РА», Exillon Energy plc, ЗАО «МЕДИАХОЛДИНГ «ЭКСПЕРТ». Ранее г-н Кошеленко занимал должность Заместителя Председателя Правления ОАО АКБ «РОСБАНК», Председателя Правления ОАО «АПР-БАНК» и был генеральным директором ЗАО «Смарт Холдинг». Г-н Кошеленко окончил Государственную Финансовую Академию по специальности «Международные экономические отношения». Акционером Общества не является.

5. Каменской Игорь Александрович

Родился в 1968 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Каменской был избран членом Совета директоров в феврале 2014 года. В настоящее время занимает должность Управляющего директора Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Капитал – Финансовый Консультант», является также членом Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Согласие», ОАО «Аэрофлот». Ранее был членом Совета Федерации РФ (затем Заместителем Председателя комитета). Г-н

Каменской окончил Московский государственный педагогический институт им. В.И.Ленина. Акционером Общества не является.

6. Гриза Наталья Валентиновна

Родилась в 1966 г., гражданка Российской Федерации.

Г-жа Гриза была избрана членом Совета директоров в феврале 2011 года. В настоящее время занимает должность заместителя финансового директора ООО «Группа ОНЭКСИМ». Ранее занимала должность финансового директора ООО «Интегрированные финансовые системы». Г-жа Гриза окончила Академию Водного Транспорта по специальности «инженер-экономист», а также Калифорнийский Государственный Университет, имеет степень МВА. Акционером Общества не является.

7. Сальникова Екатерина Михайловна

Родилась в 1957 г., гражданка Российской Федерации.

Г-жа Сальникова избрана членом Совета директоров в декабре 2008 года. В настоящее время является заместителем финансового директора ООО «Группа ОНЭКСИМ», членом Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Согласие», ОАО «РБК» и ООО «Ё-АВТО», председателем совета директоров ОАО «Квадра» (до декабря 2014 член Совета директоров). Ранее была членом (затем председателем) Совета директоров ОАО «Полюс Золото», членом Совета директоров ОАО АКБ «Международный финансовый клуб», ОАО «ГМК «Норильский никель», ОАО АКБ «РОСБАНК», ЗАО ИД "ПРОФ-МЕДИА", ЗАО «АПК Агрос», ОАО «Силловые машины – ЗТЛ, ЛМЗ, Электросила, Энергомашэкспорт», , а также директором по корпоративным структурам, заместителем финансового директора по вопросам корпоративного управления ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС». Г-жа Сальникова окончила Московский институт управления им. С.Орджоникидзе, а второе образование получила в Российской академии Государственной службы при Президенте РФ по специальности «юриспруденция». Является кандидатом экономических наук. Акционером Общества не является.

8. Сенько Валерий Владимирович

Родился в 1979 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Сенько был избран членом Совета директоров в декабре 2008 года. В настоящее время занимает должность Заместителя Генерального директора - Директора по инвестициям ООО «Группа ОНЭКСИМ», является также членом Совета директоров ООО «Страховая Компания «Согласие», ОАО «РБК», ОАО «Квадра», ООО «Ё-АВТО» и КБ «Ренессанс Капитал» (ООО), ПАО «Уралкалий» . Ранее был председателем Совета директоров ОАО «Полюс Золото», членом Совета директоров ОАО «Квадра», ЗАО «Оптоган» и RUSAL America Corp., занимал ряд должностей в ОАО «ГМК «Норильский никель». Г-н Сенько окончил МГИМО МИД России. Акционером Общества не является.

9. Сосновский Михаил Александрович

Родился в 1975 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Сосновский был избран членом Совета директоров в декабре 2008 года. В настоящее время является заместителем генерального директора ООО «Группа ОНЭКСИМ» и членом Совета директоров Renaissance Financial Holdings Limited, ОАО «Квадра» и ЗАО «Профотек». Ранее г-н Сосновский был членом Совета директоров «Gold Field Limited» (ЮАР), ОАО АКБ «Международный финансовый клуб», ОАО «РБК», «RENAISSANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED», а также занимал должность советника генерального директора и вице-президента в ОАО «ГМК «Норильский никель». Г-н Сосновский окончил с отличием факультет международного права МГИМО МИД России. Акционером Общества не является.

Деятельность Совета директоров

Совет директоров ОАО «ОПИН» является ключевым элементом системы корпоративного управления Компании. Основными задачами Совета директоров ОАО «ОПИН» являются:

- обеспечение реализации и защиты прав акционеров, а также содействие разрешению корпоративных конфликтов;
- осуществление общего руководства деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров Общества;
- определение стратегии развития общества и принятие годового финансово-экономического плана, обеспечение эффективного контроля за финансово-хозяйственной деятельностью;
- обеспечение эффективной деятельности исполнительных органов общества, в том числе посредством осуществления контроля их деятельности.

Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров на срок до следующего годового общего собрания акционеров. Выборы членов Совета директоров осуществляются кумулятивным голосованием.

Решение на заседании Совета директоров Общества принимается большинством голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров, за исключением случаев, предусмотренных Уставом и законодательством. При решении вопросов на заседании Совета директоров каждый член Совета директоров обладает одним голосом. В случае равенства голосов членов Совета директоров Общества, голос председателя Совета директоров Общества является решающим.

Заседание Совета директоров Общества созывается председателем Совета директоров Общества по собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, ревизора, аудитора Общества, Генерального директора Общества, а также акционера, являющегося владельцем не менее чем 10% голосующих акций Общества. Организация и руководство работой Совета директоров осуществляется председателем Совета директоров Общества. Совет директоров проводит свои заседания по мере необходимости, но не реже одного раза в восемь недель. Уведомление о проведении заседания Совета директоров вместе с прилагаемыми материалами направляется каждому члену Совета директоров не менее чем за 3 рабочих дней до проведения заседания.

Основные полномочия Совета директоров

Основными полномочиями Совета директоров, среди прочих, являются:

- определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепций и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов;

- избрание Генерального директора и досрочное прекращение его полномочий, утверждение условий трудового договора с ним, а также размеров выплачиваемых ему вознаграждений и компенсаций;
- одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- одобрение сделок, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- утверждение дивидендной политики Общества;
- предварительное одобрение сделок на сумму 10 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об одобрении такой сделки, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества;
- предварительное одобрение сделок, связанных с выдачей и получением Обществом займов, кредитов и с выдачей Обществом поручительств на сумму свыше 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей;
- утверждение информационной политики Общества, Положения об инсайдерской информации Общества;
- утверждение внутренних процедур Общества по управлению рисками, в том числе Политики управления рисками, обеспечение соблюдения, анализ эффективности и совершенствование процедур по управлению рисками;
- обращение с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества;
- утверждение годовой финансовой отчетности Общества, подтвержденной аудитором Общества, аудированной годовой консолидированной отчетности Общества, подготовленной в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности, а также промежуточной консолидированной отчетности Общества, подготовленной в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности.

Совет директоров Общества действует на основании Федерального закона «Об акционерных обществах», Устава и Положения о Совете директоров.

Количественный состав Совета директоров определяется Уставом Общества. Согласно ст. 26.1 Устава Совет директоров Общества состоит из девяти членов.

В соответствии со ст. 3.2 Положения «О Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утв. Годовым Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» 30.06.2014 г.) в составе Совета директоров должно быть не менее 3 независимых директоров.

Изменения в составе Совета директоров за отчетный период

В течение 2014 года действовало два состава Совета директоров.

Состав Совета директоров, избранный на Годовом общем собрании акционеров Общества 28 июня 2013 года: Кошеленко Сергей Адольфович, Крылов Артемий Сергеевич, Рябокобылко Сергей Юрьевич, Разумов Дмитрий Валерьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сенько Валерий Владимирович, Гриза Наталья Валентиновна и Подсыпанин Сергей Сергеевич.

На внеочередном Общем собрании акционеров Общества, состоявшемся 27 февраля 2014 года, был сформирован следующий состав Совета директоров: Кошеленко Сергей Адольфович, Крылов Артемий Сергеевич, Рябокобылко Сергей Юрьевич, Разумов Дмитрий Валерьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сенько Валерий Владимирович, Гриза Наталья Валентиновна и Каменской Игорь Александрович. На Годовом общем собрании акционеров Общества, состоявшемся 30 июня 2014 года, все члены Совета директоров были переизбраны на новый срок.

Изменения, произошедшие в корпоративной структуре за 2014 год

В целях оптимизации структуры группы, отчуждения непрофильных активов, исключения компаний, не владеющих активами и/или не ведущих в данный момент активной хозяйственной деятельности, снижения общехозяйственных и управленческих расходов, в 2014 году предпринимался ряд мер по сокращению количества хозяйственных обществ, подконтрольных ОАО «ОПИН».

В рамках оптимизации структуры группы ОПИН в целях достижения наиболее эффективных результатов деятельности, улучшения финансового состояния, повышения конкурентоспособности и прибыли обществ, входящих в одну группу лиц с ОАО «ОПИН», рационализации управления и сокращения издержек:

- в январе 2014 года Общество с ограниченной ответственностью «Яхт-клуб «Пестовский» было реорганизовано в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью «Авангард».
- также в январе 2014 года было реорганизовано Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью «Патрисия», Общества с ограниченной ответственностью «Капитальный продукт», Общества с ограниченной ответственностью «Перспектива», Общества с ограниченной ответственностью «ГОРИЗОНТ», Общества с ограниченной ответственностью «Агротек», Общества с ограниченной ответственностью «Калипсо», Общества с ограниченной ответственностью «Активный ряд», Общества с ограниченной ответственностью «Надежда», Общества с ограниченной ответственностью «Колхоз имени Горького», Общества с ограниченной ответственностью «Нива», Общества с ограниченной ответственностью «ПромИнвестБазис», Общества с ограниченной ответственностью «Золотая нива», Общества с ограниченной ответственностью «СК Альянс».
- в апреле 2014 года Общество с ограниченной ответственностью «Проект Строй» было реорганизовано в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью «Капитал Индустрия».
- в ноябре 2014 года принято решение о реорганизации Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Инжиниринг» в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью «Агросистема». Реорганизация Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Инжиниринг» завершилась в марте 2015 года.
- в декабре 2014 года принято решение о ликвидации Общества с ограниченной ответственностью «ИСТОК». Ликвидацию Общества с ограниченной ответственностью «ИСТОК» планируется завершить в 2015 году.
-

Работа Совета директоров в 2014 году

В течение 2014 года было проведено 16 заседаний Совета директоров Общества, из них 7 заседаний состоялось в очной форме.

Наиболее важные вопросы, рассмотренные на заседаниях Совета директоров в отчетном периоде:

- об утверждении консолидированной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с МСФО;
- об одобрении кредитных договоров с ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» и дополнительного соглашения к нему;
- об одобрении кредитных договоров с Акционерным коммерческим банком «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество) и дополнительных соглашений к ним;
- об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;
- принятие решений по вопросам, связанным с оптимизацией структуры группы ОПИН, в частности, принятие решений о прекращении участия Общества в Обществе с ограниченной ответственностью «Эко-Центр»; об участии Общества в Обществе с ограниченной ответственностью «Клинсельхозагро» путем его учреждения;
- об утверждении Положения «О комитете по аудиту» в новой редакции;
- иные вопросы процедурного характера, относящиеся к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.

Участие директоров в заседаниях Совета директоров в 2014 году:

Директор	Участие в очных заседаниях	Участие в заочных заседаниях
Кошеленко Сергей Адольфович	7	9
Крылов Артемий Сергеевич	7	9
Рябокобылко Сергей Юрьевич	7	9
Разумов Дмитрий Валерьевич	7	9
Сальникова Екатерина Михайловна	6	9
Сенько Валерий Владимирович	7	9
Гриза Наталья Валентиновна	7	9
Сосновский Михаил Александрович	7	9
Каменской Игорь Александрович <i>(вошел в состав Совета директоров на внеочередном Общем собрании акционеров Общества, состоявшемся 27 февраля 2014 года)</i>	6	6
Подсыпанин Сергей Сергеевич <i>(член Совета директоров до 27 февраля 2014 года)</i>	1	2
Даты проведения заседаний	24 января; 13 марта; 22 апреля; 26 мая; 18 июля; 28 октября; 09 декабря	27 января; 04 февраля; 19 марта; 14 мая; 26 июня; 23 сентября; 24 октября; 12 ноября; 23 декабря
Количество заседаний за год	7	9

Комитет Совета директоров по аудиту ОАО «ОПИН»

В 2005 году решением Совета директоров Общества был создан Комитет по аудиту, который играет важную роль в корпоративном управлении, выполняя следующие задачи:

- контроль за надежностью и эффективностью системы управления рисками и внутреннего контроля и системы корпоративного управления, включая оценку эффективности процедур управления рисками и внутреннего контроля Общества, практики корпоративного управления и подготовку предложений по их совершенствованию;
- обеспечение независимости и объективности осуществления функции внутреннего и внешнего аудита;
- контроль эффективности функционирования системы оповещения о потенциальных случаях недобросовестных действий работников Общества и третьих лиц, а также об иных нарушениях в Обществе;
- контроль за обеспечением полноты, точности и достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Состав Комитета, действовавшего в течение 2014 года: Сенько Валерий Владимирович (Председатель Комитета по аудиту), Гриза Наталья Валентиновна, Рябокобылко Сергей Юрьевич.

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа ОАО «ОПИН»

В соответствии с п.п. 29.1-29.4 Устава Общества, Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества. Генеральный директор Общества подотчетен Совету директоров Общества и Общему собранию акционеров.

К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества. Генеральный директор Общества организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

В течение 2014 года должность единоличного исполнительного органа занимал Крылов Артемий Сергеевич.

Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления Общества.

Размер вознаграждения Генерального директора определяется Советом директоров и фиксируется в трудовом договоре, подписываемом с Генеральным директором от имени Общества председателем Совета директоров Общества.

Членам Совета директоров, которые признаются Советом директоров Общества «Независимыми директорами» на основании требований пункта 3.2 Положения о Совете директоров Общества и международных стандартов корпоративного управления, выплачивается фиксированное годовое вознаграждение. Размер вознаграждения членам Совета директоров Общества определяется общим собранием акционеров на основании предложения Совета директоров.

В течение 2014 года членам Совета директоров г-ну Рябокобылко Сергею Юрьевичу и г-ну Кошеленко Сергею Адольфовичу выплачивалось вознаграждение в размере 1 813 295,00 рублей за исполнение функций члена Совета директоров ОАО «ОПИН» за год каждому.

Кроме того, в связи с избранием Рябокобылко Сергея Юрьевича членом Комитета по аудиту, ему выплачивалось дополнительное вознаграждение в размере 906 647,51 рублей за год. Размер выплат был одобрен годовым Общим собранием акционеров ОАО «ОПИН» 30 июня 2014 года.

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

Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов управления (за исключением физического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управления эмитента).

Совет директоров

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2014
Вознаграждение за участие в работе органа управления	4 533.24
Заработная плата	18 927.33
Премии	1 500
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации расходов	83.72
Иные виды вознаграждений	1 212.75
ИТОГО	26 257.04

Основные результаты оценки работы Совета директоров Общества

Совет директоров, проведя формализованную самооценку, признал работу Совета директоров и Комитета по аудиту эффективной. Стоит отметить добросовестное выполнение обязанностей всеми членами Совета директоров, регулярное присутствие на заседаниях квалифицированного большинства состава Совета директоров, высокий уровень организации работы Совета и его Комитетов. Наличие в Совете директоров трех независимых директоров обеспечивает соблюдение баланса интересов всех участников системы корпоративного управления, принятие объективных решений и играет ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов. Председатель совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, а также контроль за исполнением решений, принятых советом директоров.

Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления

«ОПИН» стремится соблюдать требования Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10.04.2014 г. № 06-52/2463. Выполнение указанных требований обеспечено закреплением их в уставе Общества и/или во внутренних документах Общества.

В состав Совета директоров входит три независимых члена, с 2005 года действует Комитет по аудиту.

Обществом приняты и неуклонно соблюдаются Положение об информационной политике, Положение об инсайдерской информации, процедуры внутреннего контроля, Положение о контрольно–ревизионной службе. Наличие и соблюдение этих и других внутренних положений и процедур обеспечивает высокий уровень корпоративного управления в Компании, а также соответствие Компании требованиям биржи ММВБ.

Отчет о соблюдении Кодекса корпоративного управления приведен в приложениях к данному годовому отчету.

Информационная политика

«ОПИН» понимает важность поддержания эффективных отношений со всеми своими акционерами и стремится к качественному выполнению этой задачи. Компания всегда предоставляла и продолжает предоставлять равный и своевременный доступ к информации всем акционерам и инвесторам на регулярной основе и в полной мере раскрывает точную информацию по всем существенным вопросам, включая информацию о ценных бумагах, структуре собственности, списке аффилированных лиц и финансовом положении. Данные принципы закреплены в положении «Об информационной политике ОАО «ОПИН», утвержденном 30 мая 2005 года, и отвечают всем требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах», Федерального закона «О рынке ценных бумаг» и Правилам листинга ЗАО «ФБ ММВБ». В Компании разработана объемная программа регулярных встреч с крупнейшими акционерами и потенциальными инвесторами. Кроме того, Компания проводит регулярные конференции инвесторов и роуд-шоу в США и Европе. Отзывы после таких мероприятий и мнения акционеров доводятся до сведения Совета директоров, и отчеты брокеров регулярно распространяются среди всех директоров для рассмотрения.

В течение года акционеры были информированы о прогрессе Компании посредством анонсирования результатов работы и других объявлений, которые распространялись через различные новостные каналы. Новости о Компании и презентации размещаются также на корпоративном сайте, предоставляя всем акционерам полный доступ к информации. Раздел сайта «Акционерам и инвесторам» обновляется на регулярной основе. Акционеры могут также задавать вопросы напрямую в любое время по телефону или через корпоративный сайт.

Внутренний контроль

Частью системы внутреннего контроля в Компании является департамент финансового контроля и отчетности, в том числе исполняющий функции внутреннего аудита. Департамент финансового контроля работает в тесном сотрудничестве с Комитетом по аудиту и внешними аудиторами. Сфера ответственности Департамента финансового контроля и отчетности в части внутреннего аудита включает в себя следующее:

- подтверждение того, что все необходимые процедуры внутреннего контроля, которые позволяют минимизировать риски, внедрены и функционируют правильно;
- разработка системы управления рисками и инструкций для подразделений Компании;
- оказание помощи руководству группы и, при необходимости, Совету директоров проводя экспертизу операционной деятельности подразделений Компании;
- координация выбора внешних аудиторов и отслеживание их деятельности;

- оказание поддержки Комитету по аудиту. В необходимых случаях проведение обсуждения критически важных вопросов непосредственно с Комитетом по аудиту.

В 2015 году планируется создание Службы внутреннего аудита, функционально подчиненной Совету директоров, в том числе планируется:

- 1) утверждение советом директоров политики (положения) о внутреннем аудите, определяющей цели, задачи и функции внутреннего аудита;
- 2) утверждение советом директоров плана деятельности внутреннего аудита;
- 3) предварительное рассмотрение Советом директоров решений о назначении на должность руководителя службы внутреннего аудита, а также определение вознаграждения руководителя подразделения внутреннего аудита.

Корпоративный секретарь Общества

Литвинова Антонина Андреевна.

Родилась в 1987 г., гражданка Российской Федерации.

Назначена Корпоративным секретарем Общества в ноябре 2010 года. В настоящее время занимает должность Начальника Корпоративного управления Юридического департамента ОАО «ОПИН».

Ранее работала юристом в золотодобывающих компаниях ЗАО «Полюс» и ОАО «Полюс Золото».

Окончила Московский городской педагогический университет (специальность- юриспруденция), а также Национальный исследовательский институт «Высшая школа экономики» (специальность – корпоративное управление). Акционером Общества не является.

Ревизор Общества

В соответствии с законодательством и Уставом компании контроль финансово-хозяйственной деятельности ОАО «ОПИН» осуществляет Ревизор Общества, избираемый Общим собранием акционеров сроком на один год. Ревизор не может одновременно являться членом Совета директоров, а также занимать иные должности в органах управления компании.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности компании обязательно осуществляется по итогам деятельности за год, а дополнительно – по инициативе Ревизора, решению Общего собрания акционеров, Совета директоров или требованию акционеров, владеющих не менее 10 % голосующих акций ОАО «ОПИН». Компетенция Ревизора по вопросам, предусмотренным Уставом, определяется Положением О Ревизоре Общества.

В 2014 году на годовом Общем собрании акционеров Ревизором Общества была избрана Рисухина Марина Вилорьевна.

Независимые аудиторы

В соответствии с законодательством Общее собрание акционеров ОАО «ОПИН» ежегодно утверждает независимого аудитора для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности компании.

Для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «ОПИН», подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета, утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза».

Для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «ОПИН», подготовленной в соответствии с требованиями МСФО в 2014 году был привлечен аудитор ЗАО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит».

Основания, в силу которых данными аудиторами не может осуществляться аудит ОАО «ОПИН», указанные в части 1 статьи 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 года № 307-ФЗ, отсутствуют.

Оценка кандидатуры аудитора проводится Комитетом по аудиту при Совете директоров с учетом требований, предъявляемых законодательством к независимости аудитора, опыта работы, репутации организаций, предлагающих аудиторские услуги.

Оценка кандидатуры аудитора проводится Комитетом по аудиту при Совете директоров с учетом требований, предъявляемых законодательством к независимости аудитора, опыта работы, репутации организаций, предлагающих аудиторские услуги.

Стоимость аудиторских услуг в ОАО «ОПИН» фиксирована (850 000 рублей) и не создает угрозы для независимости внешних аудиторов.

Для поддержания принципа объективности внешние аудиторы периодически осуществляют ротацию аудиторских групп.

Дивиденды

В отчетном году решения о выплате (объявлении) дивидендов по итогам 2013 года, первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2014 года уполномоченным органом Общества (Общим собранием акционеров) не принимались, дивиденды в течение отчетного года не выплачивались.

Компания рассматривает вопрос о выплате дивидендов на обыкновенные акции, только когда это коммерчески разумно, принимая во внимание прибыль, денежный поток и запланированные инвестиции в основной капитал.

Деятельность на рынке капитала

Уставный капитал

Уставный капитал «ОПИН» на 31 декабря 2014 года составлял 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей. Номер регистрации выпуска ценных бумаг: 1-01-50020-А.

Акции включены в котировальный список «Б» фондовой биржи ЗАО «ФБ ММВБ».

Доля акций, находящихся в свободном обращении на 31 декабря 2014 года – 16,15%.

Доля акций, обращающихся за пределами Российской Федерации, от общего количества акций соответствующей категории (типа) – 0,0037 %.

Рыночные котировки акций «ОПИН» используются при расчете индекса MICEX SC (MICEX Start Cap Index) – индекс акций компаний базовой капитализации.

Глобальные депозитарные расписки

Глобальные депозитарные расписки на акции Компании обращаются на внебиржевом рынке США (OTC Market) под номером 47972M106. Одна глобальная депозитарная расписка удостоверяет права в отношении восьми обыкновенных акций Компании. Порядок выпуска и обращения установлен Депозитным соглашением от 28 сентября 2004 г., заключенным между Открытым акционерным обществом «Открытые инвестиции» и Нью-йоркской банковской корпорацией «БЭНК ОФ НЬЮ-ЙОРК» и Положением S (под Положением S понимаются Правила 901-904 (включительно) согласно Закону о ценных бумагах США 1933 г. с периодически вносимыми в них изменениями).

Банк-депозитарий: «Бэнк оф Нью-Йорк Меллон».

Банк-хранитель: Банк ВТБ (открытое акционерное общество).

Структура акционерного капитала

Информация о крупнейших акционерах ОАО «ОПИН» на дату составления отчета

Наименование акционера	Доля в уставном капитале, %
RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)	83,85%
Прочие	16,15%
Итого	100 %

Изменения, произошедшие в структуре акционерного капитала в течение 2014 года

В декабре 2014 года, согласно уведомлению, полученному Обществом компания РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД (RINSOCO TRADING CO. LIMITED), место нахождения: Вайронос, 36, Никосия, Кипр (Vayronos, 36, Nicosia, Cyprus) получила право распоряжаться 83,85 % голосов, приходящихся на голосующие акции Общества.

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

**В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО
АУДИТОРА**

31 декабря 2014 года

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности	7
2	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики	11
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	25
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	30
5	Основные средства	36
6	Инвестиционная недвижимость	37
7	Товарно-материальные запасы	39
8	Авансы выданные	41
9	Дебиторская задолженность	42
10	Займы выданные	43
11	Денежные средства и их эквиваленты	44
12	Краткосрочные банковские депозиты	45
13	Уставный капитал	46
14	Добавочный капитал	46
15	Налог на прибыль	46
16	Кредиты и займы полученные	49
17	Кредиторская задолженность	51
18	Резервы по прочим обязательствам и платежам	51
19	Авансы, полученные от покупателей	52
20	Текущие налоговые обязательства	52
21	Договоры на строительство	52
22	Выручка и себестоимость по договорам на строительство	53
23	Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	53
24	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	54
25	Финансовые расходы	54
26	Прочие расходы	55
27	Убыток на акцию	55
28	Приобретение компании	55
29	Выбытие дочерних предприятий	55
30	Операции со связанными сторонами	56
31	Сегментная информация	58
32	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства	62
33	Управление финансовыми рисками и капиталом	64
34	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость	70
35	Основные дочерние компании	71
36	События после отчетной даты	73



Аудиторское заключение

Акционерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2014 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки этих рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством аудируемого лица, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.



Аудиторское заключение (продолжение)

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ЗАО ПрайсвоटरхаусКуперс Аудит

22 апреля 2015 г.

Москва, Российская Федерация

Е.И. Копанева

Е.И. Копанева, Директор (квалификационный аттестат № 01-000398),
ЗАО «ПрайсвоटरхаусКуперс Аудит»



Аудируемое лицо: ОАО «ОПИН»

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 4 сентября 2002 г. за № 1027702002943

Тверской бульвар, дом 13, строение 1, Москва, Российская Федерация, 123104

Независимый аудитор: ЗАО «ПрайсвоटरхаусКуперс Аудит»

Свидетельство о государственной регистрации № 008.890 выдано Московской регистрационной палатой 28 февраля 1992 г.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ № 1027700148431, выдано 22 августа 2002 г.

Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации аудиторов НП «Аудиторская Палата России» № 870. ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций - 10201003683

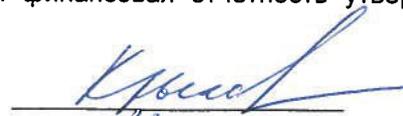
ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)	Прим.	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	127 254	129 179
Инвестиционная недвижимость	6	27 862 095	27 780 815
Отложенные налоговые активы	15	5 242 241	5 450 870
Займы выданные	10	1 305 462	1 170 396
Авансы выданные	8	1 520 000	-
Дебиторская задолженность	9	647 660	805 323
Прочие внеоборотные активы		34 403	41 306
Итого внеоборотные активы		36 739 115	35 377 889
Оборотные активы			
Товарно-материальные запасы	7	10 217 605	10 378 412
Авансы выданные	8	941 272	1 093 576
Дебиторская задолженность	9	691 805	1 478 494
Авансовые платежи по налогу на прибыль		40 011	205 260
Займы выданные	10	440 340	1 039 278
Краткосрочные банковские депозиты	12	68 581	42 739
Денежные средства и их эквиваленты	11	558 672	392 418
Итого оборотные активы		12 958 286	14 630 177
ИТОГО АКТИВЫ		49 697 401	50 008 066
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	13	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	14	44 680 787	44 680 787
Непокрытый убыток		(36 928 822)	(32 114 009)
Эффект от пересчета валют		(2 142 520)	(71 730)
ИТОГО КАПИТАЛ		20 830 238	27 715 841
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	15	2 133 616	2 610 907
Кредиты и займы полученные	16	5 785 897	7 237 910
Кредиторская задолженность	17	513 929	454 804
Итого долгосрочные обязательства		8 433 442	10 303 621
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	16	14 270 663	6 431 450
Кредиторская задолженность	17	2 232 221	1 831 966
Текущие налоговые обязательства	20	560 785	626 535
Резервы по прочим обязательствам и платежам	18	210 952	299 918
Авансы, полученные от покупателей	19	3 159 100	2 798 735
Итого краткосрочные обязательства		20 433 721	11 988 604
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		28 867 163	22 292 225
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		49 697 401	50 008 066

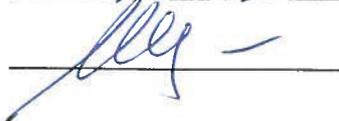
Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 22 апреля 2015 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

ОАО «ОПИН»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2014 год	2013 год
Выручка			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	23	4 805 827	2 149 752
Выручка по договорам на строительство	22	193 153	163 153
Выручка от оказания прочих услуг		194 378	133 111
Выручка от продажи объектов инфраструктуры		343 573	34 427
Итого выручка		5 536 931	2 480 443
Себестоимость реализации			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	23	(3 886 360)	(1 566 830)
Себестоимость договоров на строительство	22	(161 711)	(220 887)
Себестоимость прочих услуг		(105 223)	(62 469)
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры		(330 043)	(34 427)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	(230 682)	(1 065 501)
Итого себестоимость реализации		(4 714 019)	(2 950 114)
Валовая прибыль/(убыток)		822 912	(469 671)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	24	(1 087 115)	(1 070 621)
Чистый (убыток)/ прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(935 438)	1 382 772
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	6	89 854	180 728
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних предприятий	29	(262)	394 813
Восстановление обесценения/(обесценение) основных средств	5	6 055	(125 297)
Резерв под обесценение займов выданных, авансов выданных, и дебиторской задолженности	8,9,10	(85 519)	(19 683)
Восстановление/(начисление) резерва по судебным искам и прочим платежам	18	74 512	(63 578)
Финансовые доходы		379 857	163 045
Финансовые расходы	25	(1 587 295)	(1 679 255)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		(2 709 966)	(381 823)
Прочие доходы		25 013	50 976
Прочие расходы	26	(49 477)	(56 616)
Убыток до налогообложения		(5 056 869)	(1 694 210)
Возмещение/(расходы) по налогу на прибыль	15	242 056	(614 816)
Убыток за год		(4 814 813)	(2 309 026)

Примечания на страницах с 7 по 73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе****(Продолжение)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2014 год	2013 год
Прочий совокупный убыток			
Суммы, которые могут быть впоследствии переклассифицированы в прибыль или убыток			
Эффект пересчета валют		(2 070 790)	(59 660)
Прочий совокупный убыток		(2 070 790)	(59 660)
Итого совокупный убыток за год		(6 885 603)	(2 368 686)
Убыток на одну акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):			
Базовый и разводненный убыток, рассчитанные на основе			
убытка от продолжающейся деятельности	27	(316,33)	(151,70)
Базовый и разводненный убыток, рассчитанный на основе			
убытка от прекращенной деятельности	27	-	-

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал
Остаток на 1 января 2013 года	15 220 793	44 680 787	(29 804 983)	(12 070)	30 084 527
<i>Совокупный убыток</i>					
Убыток за год	-	-	(2 309 026)	-	(2 309 026)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(59 660)	(59 660)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(2 309 026)	(59 660)	(2 368 686)
Остаток на 31 декабря 2013 года	15 220 793	44 680 787	(32 114 009)	(71 730)	27 715 841
<i>Совокупный убыток</i>					
Убыток за год	-	-	(4 814 813)	-	(4 814 813)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(2 070 790)	(2 070 790)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(4 814 813)	(2 070 790)	(6 885 603)
Остаток на 31 декабря 2014 года	15 220 793	44 680 787	(36 928 822)	(2 142 520)	20 830 238

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2014 год	2013 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Убыток до налогообложения		(5 056 869)	(1 694 210)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		23 624	15 774
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних предприятий	29	262	(394 813)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		2 709 966	381 823
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	6	(89 854)	(180 728)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	230 682	1 065 501
Финансовые доходы		(379 857)	(163 045)
Резерв под обесценение займов выданных, авансов выданных и дебиторской задолженности	8,9,10	85 519	19 683
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	18	(66 514)	97 004
Убыток/ (прибыль) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	935 438	(1 382 772)
Восстановление обесценения/(обесценение) основных средств	5	(6 055)	125 297
Финансовые расходы	25	1 587 295	1 679 255
Прочие доходы и расходы		(2 224)	(4 843)
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		(28 587)	(436 074)
Уменьшение/ (увеличение) товарно-материальных запасов		1 071 619	(728 525)
Уменьшение/(увеличение) дебиторской задолженности		136 259	(23 411)
Увеличение авансов выданных		(1 112 555)	(382 676)
Увеличение / (уменьшение) кредиторской задолженности		27 488	(134 618)
(Уменьшение) /увеличение авансов, полученных от покупателей		(1 739 897)	1 538 756
Увеличение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		41 493	4 140
Сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности		(1 604 180)	(162 408)
Проценты уплаченные		(1 642 601)	(1 523 872)
Возврат налога на прибыль/ (налог на прибыль уплаченный)		202 516	(219 722)
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности		(3 044 265)	(1 906 002)

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств (Продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2014 год	2013 год
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(600 321)	(712 359)
Поступления от погашения выданных займов		903 397	598 927
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		40 882	465 328
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(65 143)	(40 882)
Полученные проценты		67 279	17 487
Поступления от продажи финансовых активов		-	356 500
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		1 823 549	797 487
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(14 126)	(4 903)
Поступления от продажи основных средств		19	1 542
Денежные средства, полученные при приобретении дочерней компании		44 875	-
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(5 738)	(96 486)
Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности		2 194 673	1 382 641
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(3 363)	(5 718)
Привлеченные кредиты и займы		9 974 346	7 012 870
Погашенные кредиты и займы		(8 941 762)	(6 689 925)
Чистая сумма денежных средств, полученных от финансовой деятельности		1 029 221	317 227
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		(13 375)	21 619
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		166 254	(184 515)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	11	392 418	576 933
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	11	558 672	392 418

Операция, которая не связана с использованием денежных средств и их эквивалентов и была исключена из консолидированного отчета о движении денежных средств за 2013 год, раскрыта в Примечании 10.

1 Описание деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2014 года, для ОАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент, оказание девелоперских услуг за вознаграждение и инвестиции на рынке недвижимости Российской Федерации. Компания была учреждена в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Акции Компании котируются на Московской бирже. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

По состоянию на 31 декабря 2014 года крупнейшим акционером ОПИН является компания RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД), которая являлась зарегистрированным владельцем 83,85% обыкновенных акций Компании. По состоянию на 31 декабря 2014 года материнской компанией RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) являлась компания Opexim Holdings Limited . Конечный бенефициар Компании Opexim Holdings Limited – господин М.Д. Прохоров.

Краткое описание основных направлений деятельности

Земельный банк

На 31 декабря 2014 года Группа владела 37 229 гектарами земли, расположенной в Московской, Тверской и Владимирской областях Российской Федерации (31 декабря 2013 г.: 37 348 га) (см. Примечание 6).

В 2014 году Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилых комплексов в Московской области:

Коттеджные и дачные поселки

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Коттеджный поселок «Павлово-2» находится в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе и включает три типа застройки: коттеджная застройка на 146 односемейных жилых домов, 71 таунхаус на 290 квартир и 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир. По состоянию на 31 декабря 2014 года данный проект практически полностью завершен. Процент проданных объектов на 31 декабря 2014 года составил 99%.

Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов. По состоянию на 31 декабря 2014 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Строительство инфраструктуры практически полностью завершено. Процент проданных объектов на 31 декабря 2014 года составил 85%.

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без подряда, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2014 и 2013 гг. По состоянию на 31 декабря 2014 года данный проект практически полностью завершен. Процент проданных объектов на 31 декабря 2014 года составил 94%.

1 Описание деятельности (продолжение)Коттеджный поселок «Пестово Life»

Строящийся коттеджный поселок «Пестово Life» находится в 27 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Проект предусматривает продажу 101 участка без подряда с подключением к инженерным сетям. По состоянию на 31 декабря 2014 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2014 года составил 82%.

Дачный поселок «Солнечный берег»

Строящийся дачный поселок «Солнечный берег» расположен в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к инженерным сетям в первой очереди и 375 аналогичных участков во второй очереди. По состоянию на 31 декабря 2014 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2014 года составил 94% для первой очереди и 11% для второй очереди.

Многоквартирные жилые комплексыЖилой комплекс «Vesna»

Строящийся жилой комплекс «Vesna» располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 кондоминиумов (16 многоквартирных домов, 4 309 квартир общей площадью 231 тыс. кв. м.), подземный паркинг, торговый центр, прочие объекты социальной инфраструктуры. Первая очередь проекта предусматривает строительство 4 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами площадью 21-100 кв. м. и подземного паркинга. В декабре 2012 года Группа получила разрешение на строительство первой очереди. В декабре 2013 года Группа получила разрешение на строительство второй очереди. Вторая очередь проекта включает 8 многоквартирных домов со студиями, 1, 2-х и 3-х комнатными квартирами общей площадью 121 тыс. кв. м. (2 229 квартир). По состоянию на отчетную дату строительство первой очереди завершено, построенные дома и объекты инфраструктуры были введены в эксплуатацию (приняты государственной комиссией) в сентябре 2014 года. Ожидается, что строительство второй очереди будет завершено в конце третьего квартала 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2014 года авансы, полученные от покупателей жилого комплекса «Vesna», составляли 1 350 090 тыс. руб.

Жилой комплекс «Павловский квартал»

Павловский квартал – жилой комплекс малоэтажной застройки комфорт класса в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он располагается вблизи коттеджного поселка «Павлово» и торгово-развлекательного центра «Павловское подворье». Данный проект предполагает строительство 29 кондоминиумов (1 440 квартир общей площадью 78 266 кв. м.). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2013 года. В рамках данного проекта до ноября 2014 года Группа ОПИН оказывала девелоперские услуги за вознаграждение, в ноябре 2014 года ОАО «ОПИН» приобрело компанию, которая владеет данным проектом (Примечание 28). В 2013 году был заключен инвестиционный контракт по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов инфраструктуры в данном жилом комплексе. Реализация инвестиционного контракта ожидается в 2017 году.

Многофункциональный жилой комплекс «Симоново»

Группа начала преддевелопмент проекта по строительству жилого комплекса бизнес класса со встроенными нежилыми помещениями, с общей ориентировочной продаваемой площадью квартир 251 500 кв. м., и многофункционального комплекса спортивного и общественно-делового назначения. Комплекс также будет включать в себя детский сад и школу, а также подземную парковку. Предполагается, что согласно инвестиционному контракту Группа будет выступать застройщиком в данном проекте, строительство будет осуществляться на земельных участках, принадлежащих связанным сторонам Группы. Земельные участки под застройку расположены в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы. По результатам реализации инвестиционного проекта 95,87% от общей площади квартир и земельные участки под передаваемыми объектами перейдут в собственность Группы. Приобретение земельных участков в собственность предполагает внесение денежных средств в размере 1 520 000 тыс. руб. и подписание акта о результатах реализации инвестиционного проекта. На текущий момент руководство Группы занимается разработкой плана осуществления данного проекта.

1 Описание деятельности (продолжение)

Проекты, осуществляемые в рамках оказания девелоперских услуг за вознаграждение

Жилой комплекс «Парк Рублево»

Этот жилой комплекс премиум класса имеет уникальное местоположение в лесной зоне на берегу Москва-реки в 1 км от Москвы. Генплан этого проекта включает 12 кондоминиумов, состоящих из 4-8-этажных домов (407 квартир общей площадью 47 757 кв. м.) с подземным паркингом (632 паркомест). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2012 года. В рамках данного проекта Группа ОПИН оказывает девелоперские услуги за вознаграждение. Данный проект осуществляется под брендом ОПИНа. Проект находится на завершающей стадии, ведутся отделочные и инженерные работы.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований (Примечание 32). Снижение цен на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан оказали негативное влияние на российскую экономику в 2014 году. В результате, в течение 2014 года:

- обменный курс ЦБ РФ изменился с 32,7292 руб. до 56,2584 руб. за доллар США;
- ключевая ставка ЦБ РФ увеличилась с 5,5% годовых до 17,0% годовых, в том числе с 12,0% годовых до 17,0% годовых 16 декабря 2014 г.;
- фондовый индекс РТС снизился с 1 443 до 791 пунктов;
- доступ некоторых компаний к международным финансовым рынкам с целью привлечения заемных средств был ограничен;
- увеличился отток капитала по сравнению с предыдущими годами.

Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. После 31 декабря 2014 г.:

- обменный курс ЦБ РФ колебался в диапазоне от 49,6749 руб. до 69,6640 руб. за доллар США;
- В январе 2015 г. кредитный рейтинг России был снижен агентством Fitch Ratings до отметки BBB-, агентство Standard & Poor's понизило его до отметки BB+, а Moody's Investors Service понизило его до отметки Ba1 в феврале 2015 г., т.е. ниже инвестиционного уровня впервые за десять лет. Рейтинг России агентства Fitch Ratings по-прежнему соответствует инвестиционному уровню. Однако все эти рейтинговые агентства дали негативный прогноз на будущее, что означает, что кредитный рейтинг России может быть понижен в будущем.
- фондовый индекс РТС варьировался в диапазоне от 791 до 1059 пунктов;
- объем банковских операций по кредитованию снизился в связи с тем, что банки осуществляют пересмотр бизнес-моделей своих заемщиков и их возможности погашения задолженности в связи с увеличением процентных ставок по кредитам и изменением обменных курсов валют;
- ключевая ставка ЦБ РФ снизилась с 17,0% годовых до 15,0% годовых в феврале 2015 года.

Эти события могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы в будущем, последствия которого сложно прогнозировать. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность Группы могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

1 Описание деятельности (продолжение)

Руководство создавало резервы под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 7) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечания 6) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства.

Допущение о непрерывности деятельности

Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, предполагающего реализацию активов и погашение задолженностей в ходе обычной деятельности.

Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Группы, текущих планов, результатов операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе влияния финансового кризиса на будущие операции Группы.

Чистый отток денежных средств от операционной деятельности за 2014 год составил 3 044 265 тыс. руб. (2013 г.: 1 906 002 тыс. руб.) В состав текущих обязательств включены кредиты и займы в размере 14 270 663 тыс. руб. (2013 г.: 6 431 450 тыс. руб.), подлежащие уплате до 31 декабря 2015 года.

Для оценки возможности Группы погашать свои обязательства по мере наступления сроков их погашения руководство подготовило прогноз движения денежных средств на 2015 год. Основные предпосылки данного прогноза:

- В 2015 году Группа ожидает получения примерно 138 млн. руб. по уже подписанным соглашениям о продаже земельных участков из земельного банка.
- Группа продолжит продажу квартир в проекте «Vesna», общие планируемые поступления по данному проекту в 2015 году ожидаются на уровне примерно 3 400 млн. руб. Также, Группа ожидает продажи в проекте «Павловский квартал» на уровне примерно 1 000 млн. руб.
- В начале 2015 года Группа подписала ряд соглашений с банками-кредиторами, согласно которым краткосрочные обязательства по кредитам в размере примерно 7 900 млн. руб. были пролонгированы на срок более двенадцати месяцев после даты выпуска данной консолидированной отчетности.
- Группа продолжит получать денежные средства от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков по текущим проектам, а также от продажи земли из земельного банка.

В связи с неопределенностью, которая в настоящее время превалирует на рынках заимствований и капитала, контролирующий акционер Группы подтвердил руководству, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

Способность Группы продолжать свою деятельность на основе принципа непрерывности зависит от определенных факторов вне ее прямого контроля, включая фактор продолжения финансирования. Руководство полагает, что вышеуказанные шаги обеспечат возможность Группы продолжить свою деятельность на основе принципа непрерывности и, соответственно, данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данного принципа и не требуются корректировки балансовой стоимости активов и обязательств Группы.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики

Основы представления консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и переоценки инвестиционной недвижимости, имеющих в наличии для продажи финансовых активов и финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка, а также за исключением недвижимости в составе основных средств, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость» по справедливой стоимости на дату такого перевода.

Далее приводятся основные положения учетной политики, которые были использованы при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Принципы и порядок бухгалтерского учета, действующие в странах регистрации дочерних предприятий Группы, существенно отличаются от общепринятых принципов и процедур, соответствующих МСФО. В связи с этим, в консолидированную финансовую отчетность, которая была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета предприятий Группы, зарегистрированных в России и Канаде, соответствующих местным стандартам учета, были внесены корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО.

Валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль (руб.).

Функциональная валюта

Функциональной валютой каждого консолидируемого предприятия Группы является валюта первичной экономической среды, в которой оперирует предприятие. Превалирующей функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий и валютой представления Группы является национальная валюта Российской Федерации - российский рубль (руб.).

Пересчет иностранных валют

Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании Группы по официальному обменному курсу, установленному Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ). Прибыли и убытки, возникающие при осуществлении расчетов и пересчете денежных активов и обязательств в функциональную валюту отдельной компании по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на конец года, отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе отдельной строкой. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей отчета о финансовом положении, измеряемых по исторической стоимости. Неденежные статьи, измеряемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, в том числе инвестиции в капитал, пересчитываются с использованием курсов валют на дату определения справедливой стоимости. Влияние колебаний обменных курсов на изменение справедливой стоимости неденежных статей отражается в составе прибылей или убытков от изменения справедливой стоимости.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Пересчет в российские рубли показателей финансовой отчетности предприятий Группы, функциональной валютой которых не является российский рубль, осуществляется следующим образом:

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;
- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;
- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, пересчитываются по среднему курсу (за исключением случаев, когда средний курс не дает разумного усреднения кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты операций; в таком случае доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);
- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект от пересчета валют»; и
- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты».

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 56,2584 рубля и 32,7292 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2014 и 2013 гг., составили 38,4217 рубля и 31,8480 рубля за один доллар США, соответственно.

Принципы консолидации**Консолидированная финансовая отчетность**

Дочерние предприятия представляют собой такие объекты инвестиций, включая структурированные предприятия, которые Группа контролирует, так как Группа (i) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другого предприятия необходимо рассмотреть наличие и влияние реальных прав, включая реальные потенциальные права голоса. Право является реальным, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия реальных полномочий в отношении объекта инвестиций Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса. Права защиты других инвесторов, такие как связанные с внесением коренных изменений в деятельность объекта инвестиций или применяющиеся в исключительных обстоятельствах, не препятствуют возможности Группы контролировать объект инвестиций. Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения) и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты утери контроля.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли.

Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенного предприятия. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенного предприятия из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенное предприятие, суммы неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенного предприятия, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Возмещение, переданное за приобретенное предприятие, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг. Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

Операции между предприятиями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между предприятиями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Предприятие и все его дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Неконтролирующая доля – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочернего предприятия, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Предприятие не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

В 2014 и 2013 годах Группа не имела каких-либо неконтролирующих долей владения.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, то сохраняющаяся доля в дочерней компании переоценивается по справедливой стоимости, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета сохраняющейся доли в ассоциированной компании, совместном предприятии или финансовом активе. Кроме того, все суммы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе в отношении данной компании, учитываются так, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств. Это может означать, что суммы, ранее отраженные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**Основные средства**

Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости, за исключением недвижимости, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются расходы на модернизацию и замену отдельных частей, позволяющие увеличить срок полезной службы имущества или повысить его способность приносить доход. Затраты на ремонт и обслуживание, не соответствующие указанному критерию капитализации, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе по мере возникновения.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемая по справедливой стоимости при первоначальном признании, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов начинается с момента ввода в эксплуатацию тем же способом, что и для прочих объектов имущества.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных сроков полезного использования:

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания	10-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

Предполагаемый срок полезного использования и методы амортизации подлежат ежегодному пересмотру с отражением эффекта изменений в оценках на перспективной основе.

Результат, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива и учитывается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Амортизация капиталовложений в арендованные основные средства начисляется в течение срока полезного использования соответствующих активов. Расходы на текущий и капитальный ремонт отражаются в учете по мере их осуществления и включаются в состав операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат включению в стоимость основных средств.

Авансы, выданные на капитальные затраты

Авансы, выданные на капитальные затраты, представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиционной недвижимости. Данные авансы учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом (земельными участками, зданиями и/или частями зданий или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды или дохода от повышения его стоимости или от того и другого. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Руководство Группы еще не определило, будут ли эти земельные участки использоваться для собственных нужд или для продажи в процессе операционной деятельности.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние.

Методы оценки справедливой стоимости и основные допущения описаны в Примечании 4 в разделе «Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости».

Перевод в/из категории инвестиционной недвижимости производится тогда и только тогда, когда происходит изменение предназначения объекта, что подкрепляется в основном следующим:

- началом девелопмента в целях продажи, при переводе из инвестиционной недвижимости в товарно-материальные запасы или активы, предназначенные для продажи, на основании пересмотра руководством планов по дальнейшему использованию;
- началом операционной аренды по договору с третьей стороной, при переводе из запасов в инвестиционную недвижимость;
- началом/завершением периода использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, при переводе из инвестиционной недвижимости/в инвестиционную недвижимость в категорию/из категории недвижимости, занимаемой владельцем.

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы (или «запасы») оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости, учитываемые по справедливой стоимости при первоначальном признании, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: стоимости при первоначальном признании и возможной чистой цены реализации.

При списании запасов на себестоимость реализации их оценка производится с учетом идентификации затрат по каждому объекту в отношении коттеджей и по методу средневзвешенной стоимости в отношении квартир в малоэтажных жилых домах, таунхаусах и многоквартирных домах.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Стоимость земельных участков, относящаяся к таунхаусам и квартирам, списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере реализации таунхаусов и квартир и пропорционально доле владения реализованных таунхаусов и квартир в общей долевой собственности.

Возможная чистая цена реализации представляет собой оценочную цену реализации для запасов за вычетом оценочных затрат на завершение производства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией.

В состав готовой продукции и незавершенного производства включается соответствующая часть производственных накладных расходов на основе нормальной операционной производительности.

Обесценение основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования для определения признаков, свидетельствующих о возможном обесценении стоимости активов. Если любой такой признак существует, оценивается возмещаемая стоимость актива с целью определения размера убытка от обесценения.

Возмещаемая стоимость представляет собой наибольшую из двух величин: чистой стоимости реализации и стоимости использования. При оценке стоимости использования применяется приведение ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до вычета налогов, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу.

Если какой-либо актив не генерирует самостоятельного денежного потока независимо от других активов, то для целей проверки на предмет обесценения такой актив объединяется вместе с другими активами в минимальную по размеру группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, и в отношении такой группы активов определяется стоимость использования. Корпоративные активы распределяются на такую группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, только если база для распределения может быть обоснованно и последовательно определена. В иных случаях группы активов, генерирующие самостоятельные денежные потоки, объединяются в более укрупненные группы активов, в отношении которых возможно произвести обоснованное и последовательное распределение части балансовой стоимости корпоративных активов.

Если возмещаемая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) оценивается ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до его возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Если в последующие периоды убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) увеличивается с учетом измененной оценки возмещаемой стоимости, но до той степени, пока она не превышает стоимости, которую имел бы актив за вычетом амортизации в случае, если бы убыток от обесценения в его отношении не был отражен. Восстановление убытка от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за отчетный период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады и Кипра на отчетную дату.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Отложенный налог

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков в той мере, в какой существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения бизнеса) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период сторнирования временных разниц или использования перенесенных на будущие периоды налоговых убытков, на основе действующих или объявленных на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в чистой сумме, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом.

Текущий и отложенный налоги на прибыль признаются доходом или расходом в прибыли или убытке за год, кроме тех случаев, когда они касаются статей, включаемых в прочий совокупный доход или непосредственно в капитал, и в таком случае налоги также признаются в прочем совокупном доходе или непосредственно в капитале, или когда они являются результатом первичного учета объединения бизнеса. В случае объединения бизнеса, налоговый эффект принимается во внимание при расчете гудвилла или при определении превышения доли приобретателя в чистой справедливой стоимости приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения компании.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные банковские депозиты с изначальным сроком погашения в пределах трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег и риск изменения стоимости которых является незначительным. Для целей оценки финансовых инструментов денежные средства относятся к категории «Займы выданные и дебиторская задолженность». Денежные средства и их эквиваленты оцениваются по амортизированной стоимости.

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости, первоначальной стоимости или амортизированной стоимости, в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Справедливая стоимость

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как сумма, полученная при умножении котировочной цены на отдельный актив или обязательство на их количество, удерживаемое предприятием. Так обстоит дело даже в том случае, если обычный суточный торговый оборот рынка недостаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у предприятия, а размещение заказов на продажу позиций в отдельной операции может повлиять на котировочную цену.

Финансовый инструмент является котировочным на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

Для определения справедливой стоимости некоторых финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах из внешних источников, используются такие методы оценки, как модель дисконтированных денежных потоков, модели, основывающиеся на информации о недавних сделках между независимыми сторонами, а также анализ финансовой информации об объектах инвестирования. Применение методов оценки может потребовать допущений, не подкрепленных наблюдаемыми рыночными данными. В данной консолидированной финансовой отчетности сделаны соответствующие раскрытия, если изменения любого из данных допущений на возможную альтернативу приведут к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств.

Первоначальная стоимость представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющим котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче права собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

Амортизированная стоимость представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая начисленный купонный доход и неамортизированный дисконт или премию (включая отложенную при первоначальном признании комиссию, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей активов и обязательств в отчете о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, которая точно дисконтирует расчетные будущие денежные выплаты или поступления (не включая будущие убытки по кредитам) в течение ожидаемого срока действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, в течение более короткого срока, до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет дисконтированной стоимости включает все комиссионные, выплаченные и полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

Первоначальное признание и классификация финансовых активов

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые первоначально признаются по справедливой стоимости.

Финансовые активы классифицируются в следующих категориях: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы в наличии для продажи, займы и дебиторская задолженность. Классификация зависит от сущности и целей использования финансовых активов и определяется в момент первоначального признания.

Покупка или продажа финансовых активов, передача которых предусматривается в сроки, установленные законодательно или правилами данного рынка (покупка и продажа на стандартных условиях), признаются на дату совершения сделки, т.е. на дату, когда Группа приняла на себя обязательство передать финансовый актив. Все прочие операции по приобретению признаются, когда предприятие становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента

Займы выданные и дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные и прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты и не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве займов и дебиторской задолженности. Займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом накопленного обесценения. Процентные доходы учитываются с применением эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, для которой признание процентов было бы несущественным.

Обесценение финансовых активов

Финансовые активы, за исключением тех, чья справедливая стоимость отражается через прибыли и убытки, оцениваются на предмет признаков обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесцененными, когда существует объективное доказательство того, что события, произошедшие после первоначального признания финансового актива, негативно повлияли на оцениваемые будущие денежные потоки.

Для определенных категорий финансовых активов, таких как дебиторская задолженность от покупателей, которые по их индивидуальной оценке не были обесценены, в дальнейшем оцениваются на предмет обесценения по совокупности. Объективные доказательства обесценения портфеля дебиторской задолженности могут включать прошлый опыт Группы по сбору платежей, рост просроченных свыше среднего периода отсрочки платежей в портфеле, а также обозримых изменений в национальных и местных экономических условиях, которые коррелируют с дефолтом по дебиторской задолженности.

Балансовая стоимость финансовых активов уменьшается на убыток от обесценения напрямую, за исключением дебиторской задолженности от покупателей, для которой используется счет резерва. Когда дебиторская задолженность признается невозможной к возврату, она списывается за счет резерва. Последующий возврат сумм, уже списанных, кредитруется за счет резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Если в последующих периодах сумма убытка от обесценения уменьшается и уменьшение объективно связано с событиями после даты признания обесценения, признанный в прошлых периодах убыток от обесценения восстанавливается через консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе до той степени, пока восстанавливаемая балансовая стоимость инвестиций на дату обесценения не превышает той амортизированной стоимости, которая была бы у актива, если бы не был признан убыток от обесценения.

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает учитывать финансовые активы, (а) когда эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства, включая займы, первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом прямых расходов по совершению сделки, и в дальнейшем признаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Выбытие финансовых обязательств

Группа списывает финансовые обязательства тогда и только тогда, когда обязательства Группы погашены, отменены или срок их действия истек.

Капитализация затрат по кредитам и займам

Расходы по кредитам и займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к предполагаемому использованию или продаже.

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы для создания квалифицируемого актива. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

Группа не капитализирует расходы по кредитам и займам в отношении квалифицируемых активов, оцениваемых по справедливой стоимости – инвестиционная недвижимость.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Авансы выданные

Авансы выданные отражаются в консолидированной финансовой отчетности по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансы выданные классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ним, превышает один год, или если аванс относится к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Прочая предоплата списывается на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит уменьшению и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Взаимозачет

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

Уставный и добавочный капитал

Обыкновенные акции и не подлежащие выкупу привилегированные акции, дивиденды по которым объявляются по усмотрению руководства, отражаются как уставный капитал. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как добавочный капитал.

Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций (кроме случаев объединения), отражаются как уменьшение капитала за вычетом всех применимых налогов на прибыль.

Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

Аренда

Аренда, по условиям которой к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда. Все прочие виды аренды классифицируются как операционная аренда.

Группа в качестве арендодателя

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий и оформлением договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость арендуемого актива и распределяются равномерно в течение срока аренды.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Группа в качестве арендатора

Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Группы по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде в составе краткосрочной кредиторской задолженности.

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, если только они непосредственно не относятся к активам, отвечающим определенным требованиям для капитализации. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Активы, приобретенные по договорам финансовой аренды, амортизируются в течение срока их полезного использования или срока аренды, если он более короткий, если у Группы нет достаточной уверенности в том, что она получит право собственности на этот актив на момент окончания срока аренды.

Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором они были понесены.

Резервы по прочим обязательствам и платежам

Резервы по прочим обязательствам и платежам отражаются в учете при наличии у Группы текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), возникших в результате прошлых событий, для погашения которых, вероятно, потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, причем размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности.

Сумма, отраженная в качестве резерва по прочим обязательствам и платежам, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. В случаях, когда резерв определяется с использованием денежных потоков, оцениваемых для погашения текущего обязательства, его балансовая стоимость равна текущей стоимости этих денежных потоков.

Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС), относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, в общем случае подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, облагаемой НДС, по получении счета-фактуры продавца. Такой зачет производится в соответствии с налоговым законодательством. НДС уплаченный и НДС к уплате раскрываются в отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств, соответственно. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Признание выручки

Группа признает выручку от реализации объектов жилой недвижимости, если существует достаточная вероятность того, что существенные риски и выгоды, связанные с владением активами, передаются покупателю; существует высокая вероятность получения суммы выручки; связанные с этим затраты и вероятность возврата недвижимости можно оценить с достаточной степенью надежности; прекращено управление данным активом; сумму выручки можно оценить с достаточной степенью надежности.

Выручка от реализации квартир в многоквартирных жилых домах по договорам долевого участия признается по факту вынесения решения государственной комиссией о признании соответствующего жилого дома пригодным к эксплуатации, при условии полной оплаты покупателями стоимости по договору.

Выручка отражается за вычетом НДС, если применимо, и скидок.

Договоры на строительство

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции либо их предназначения или целевого использования. Выручка по договорам на строительство включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку, и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

Группа заключает договоры, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах. Затраты по договорам включают затраты, приходящиеся непосредственно на конкретный договор, затраты, которые в целом относятся к деятельности по договору и могут быть отнесены на договор, а также прочие затраты, оплачиваемые заказчиком в соответствии с договором.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

Договоры на строительство коттеджей предусматривают определенный срок строительства, согласованный с покупателем. Время от времени возникают ситуации, когда сроки строительства нарушаются по различным причинам, в результате чего у покупателя возникает право расторгнуть договор на строительство. На каждую отчетную дату в составе действующих договоров на строительство Группа идентифицирует договоры, по которым зафиксировано или ожидается нарушение сроков строительства, и оценивает вероятность расторжения таких договоров на основе исторической информации о фактических расторжениях. На основе проведенного анализа Группа останавливает признание выручки и себестоимости по договорам на строительство, вероятность расторжения которых оценивается как высокая, и сторнирует в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Если сумма понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков превышает счета к оплате, разница отражается как суммы, причитающиеся от покупателя к оплате (дебиторская задолженность). Когда счета к оплате превышают сумму понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков, превышение отражается как сумма, причитающаяся покупателю (кредиторская задолженность). Денежные средства, полученные до завершения работ, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как авансы, полученные от покупателей. Счета, выставленные к уплате, но еще не оплаченные покупателем, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении в составе дебиторской задолженности как дебиторская задолженность по договорам на строительство.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов во внебюджетные фонды.

Условные активы и обязательства

Условные обязательства отражаются в консолидированной финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуется выбытие ресурсов, величина которых может быть определена с достаточной степенью точности. Условные активы не отражаются в консолидированной финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

Прибыль или убыток на акцию

Прибыль или убыток на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на долю акционеров Компании, на средневзвешенное количество акций, участвующих в прибыли, находившихся в обращении в течение отчетного года.

Неопределенные налоговые позиции

Руководство проводит переоценку неопределенных налоговых позиций Группы в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются по тем позициям налога на прибыль, которые, по оценке руководства, скорее всего, могут привести к дополнительным налоговым начислениям в случае оспаривания этих позиций налоговыми органами. Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу в конце отчетного периода, и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств, в конце отчетного периода.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Сегментная информация

Сегментная информация раскрывается на основе профессионального суждения руководства и относится к компонентам Группы, определяемым как операционные сегменты. Операционные сегменты выделяются на основании управленческой отчетности, которую использует руководитель, отвечающий за принятие операционных решений, чтобы отслеживать операции и принимать решения о распределении ресурсов. Группа определила, что Генеральный директор Компании является ключевым лицом в принятии операционных решений, и управленческая отчетность, используемая ключевым руководством для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации. Управленческая отчетность составляется в соответствии с теми же требованиями, что и консолидированная финансовая отчетность.

Основываясь на текущей структуре управления, Группа определила три сегмента: земельный банк, коттеджные и дачные поселки, многоквартирные жилые комплексы. Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

Данные о выручке, расходах и деятельности по каждому сегменту включают эффект операций между сегментами. Такие операции отражаются на основании рыночных цен, использованных в аналогичных операциях с неаффилированными контрагентами. Эффект от операций между сегментами исключается из консолидированной финансовой отчетности.

Расходы, напрямую не относимые на сегмент, не распределяются между сегментами.

Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска

Вносить изменения в консолидированную финансовую отчетность после ее выпуска разрешается только после одобрения руководства Группы, которое утвердило данную консолидированную финансовую отчетность к выпуску.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2014 года:

«Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» - Поправки к МСФО (IAS) 32 (выпущены в декабре 2011 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты). Данное изменение вводит руководство по применению МСФО (IAS) 32 с целью устранения противоречий, выявленных при применении некоторых критериев взаимозачета. Это включает разъяснение значения выражения «в настоящее время имеет законодательно установленное право на зачет» и того, что некоторые системы с расчетом на нетто-основе могут считаться эквивалентными системам с расчетом на валовой основе. Стандарт разъясняет, что рассматриваемое право на взаимозачет 1) не должно зависеть от возможных будущих событий и 2) должно иметь юридическую возможность осуществления при следующих обстоятельствах: (а) в ходе осуществления обычной финансово-хозяйственной деятельности, (б) при невыполнении обязательства по платежам (событии дефолта) и (в) в случае несостоятельности или банкротства. Данная поправка к стандарту не оказала существенного воздействия на Группу.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

«Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27 – Инвестиционные предприятия» (выпущены 31 октября 2012 г. и вступают силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г.). Это изменение вводит определение инвестиционного предприятия как предприятия, которое (i) получает средства от инвесторов для цели предоставления им услуг по управлению инвестициями; (ii) принимает на себя перед своими инвесторами обязательство в том, что целью ее бизнеса является инвестирование средств исключительно для получения дохода от прироста стоимости капитала или инвестиционного дохода; и (iii) оценивает и определяет результаты деятельности по инвестициям на основе их справедливой стоимости. Инвестиционное предприятие должно будет учитывать свои дочерние предприятия по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, и консолидировать только те из них, которые предоставляют услуги, относящиеся к инвестиционной деятельности предприятия. В соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 12, требуется раскрывать дополнительную информацию, включая существенные суждения, которые используются, чтобы определить, является ли предприятие инвестиционным или нет. Кроме того, необходимо раскрывать информацию о финансовой или иной поддержке, оказываемой дочернему предприятию, не включенному в консолидированную финансовую отчетность, независимо от того, была ли эта поддержка уже предоставлена или только имеется намерение ее предоставить. Данная поправка к стандарту не оказала существенного воздействия на Группу.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 – «Сборы» (выпущено 20 мая 2013 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г.). Данное разъяснение объясняет порядок учета обязательств по выплате сборов, кроме налога на прибыль. Обязывающее событие, в результате которого появляется обязательство, представляет собой событие, которое определяется законодательством как приводящее к обязательству по уплате сбора. Тот факт, что предприятие в силу экономических причин будет продолжать деятельность в будущем периоде или что предприятие готовит финансовую отчетность на основании принципа непрерывности деятельности предприятия, не приводит к возникновению обязательства. Для целей промежуточной и годовой финансовой отчетности применяются одни и те же принципы признания. Применение разъяснения к обязательствам, возникающим в связи с программами торговли квотами на выбросы, не является обязательным. Данное разъяснение не оказало существенного воздействия на Группу.

Поправки к МСФО (IAS) 36 «Раскрытие информации о возмещаемой сумме для нефинансовых активов» (выпущены в мае 2013 г. и вступают силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г.; досрочное применение разрешается в случае, если МСФО (IFRS) 13 применяется в отношении того же учетного и сравнительного периода). Данные поправки отменяют требование о раскрытии информации о возмещаемой стоимости, если единица, генерирующая денежные средства, включает гудвилл или нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования, и при этом отсутствует обесценение. Данная поправка к стандарту не оказала существенного воздействия на Группу.

Поправки к МСФО (IAS) 39 – «Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования» (выпущены в июне 2013 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г.). Данные изменения разрешают продолжать учет хеджирования в ситуации, когда производный инструмент, определенный в качестве инструмента хеджирования, обновляется (т.е. стороны договариваются о замене первоначального контрагента на нового) для осуществления клиринга с центральным контрагентом в соответствии с законодательством или нормативным актом при соблюдении специальных условий. Данная поправка к стандарту не оказала существенного воздействия на Группу.

Новые учетные положения

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2015 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: классификация и оценка» (с изменениями, внесенными в июле 2014 г., вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). Основные отличия стандарта, выпущенного в ноябре 2009 года, с изменениями, внесенными в октябре 2010 года, в декабре 2011 года и в ноябре 2013 года, заключаются в следующем:

- Финансовые активы должны классифицироваться по трем категориям оценки: оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, и оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.
- Классификация долговых инструментов зависит от бизнес-модели предприятия по управлению финансовыми активами и от того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств лишь платежами в счет основного долга и процентов. Если долговой инструмент предназначен для получения денег, он может учитываться по амортизированной стоимости, если он при этом также предусматривает лишь платежи в счет основного долга и процентов. Долговые инструменты, которые предусматривают лишь платежи в счет основного долга и процентов и удерживаются в портфеле, могут классифицироваться как оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если предприятие и удерживает их для получения денежных потоков по активам, и продает активы. Финансовые активы, не содержащие денежных потоков, являющихся лишь платежами в счет основного долга и процентов, необходимо оценивать по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка (например, производные финансовые инструменты). Встроенные производные инструменты больше не отделяются от финансовых активов, но будут учитываться при оценке условия, предусматривающего лишь платежи в счет основного долга и процентов.
- Инвестиции в долевые инструменты должны всегда оцениваться по справедливой стоимости. При этом руководство может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Если долевой инструмент предназначен для торговли, то изменения справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к предприятию раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска по финансовым обязательствам, отнесенным к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка, в составе прочего совокупного дохода.
- МСФО (IFRS) 9 вводит новую модель признания убытков от обесценения: модель ожидаемых кредитных убытков. Существует «трехэтапный» подход, основанный на изменении кредитного качества финансовых активов с момента первоначального признания. На практике новые правила означают, что предприятия при первоначальном признании финансовых активов должны будут сразу признать убытки в сумме ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев, не являющихся кредитными убытками от обесценения (или в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок финансового инструмента для торговой дебиторской задолженности). Если в кредитном риске произошло существенное повышение, то обесценение оценивается исходя из ожидаемых кредитных убытков на срок финансового инструмента, а не ожидаемых кредитных убытков на 12 месяцев. Модель предусматривает операционные упрощения торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по финансовой аренде.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

- Требования к учету хеджирования были скорректированы для большего соответствия учета управлению рисками. Стандарт предоставляет предприятиям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, и продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макروهеджирования.

В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования МСФО, 2012 год (выпущены в декабре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты, если не указано иное). Усовершенствования представляют собой изменения в семи стандартах. В МСФО (IFRS) 2 были внесены поправки для уточнения определения термина «условия перехода» и введены отдельные определения для «условий достижения результатов деятельности» и «условий срока службы». Поправка вступает в силу для операций с платежами, основанными на акциях, для которых дата предоставления приходится на 1 июля 2014 года или более позднюю дату. В МСФО (IFRS) 3 были внесены поправки, разъясняющие, что (1) обязательство по выплате условного возмещения, отвечающее определению финансового инструмента, классифицируется как финансовое обязательство или капитал на основании определений МСФО (IAS) 32 и (2) любое условное возмещение, не являющееся капиталом, как финансовое, так и нефинансовое, оценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, а изменения справедливой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Поправки к МСФО (IFRS) 3 вступают в силу для объединений бизнеса, в которых дата приобретения приходится на 1 июля 2014 года или более позднюю дату.

В соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 8 необходимо (1) представлять раскрытие информации относительно профессиональных суждений руководства, вынесенных при агрегировании операционных сегментов, включая описание агрегированных сегментов и экономических показателей, оцененных при установлении того факта, что агрегированные сегменты обладают схожими экономическими особенностями, и (2) выполнять сверку активов сегмента и активов компании при отражении в отчетности активов сегмента. Поправка, внесенная в основу для выводов в МСФО (IFRS) 13, разъясняет, что удаление некоторых абзацев в МСФО (IAS) 39 после публикации МСФО (IFRS) 13 было сделано не для того, чтобы отменить возможность оценивать краткосрочную дебиторскую и кредиторскую задолженность по сумме, указанной в счете, в тех случаях, когда влияние дисконтирования не является существенным. В МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 были внесены поправки, разъясняющие, каким образом должны отражаться в учете валовая балансовая стоимость и накопленная амортизация при использовании предприятием модели учета по переоцениваемой стоимости. В соответствии с пересмотренным МСФО (IAS) 24 связанной стороной считается также компания, оказывающая услуги по предоставлению старшего руководящего персонала отчитывающейся компании или материнской компании отчитывающейся компании («управляющая компания») и вводит требование о необходимости раскрывать информацию о суммах, начисленных отчитывающейся компании управляющей компанией за оказанные услуги. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2013 год (выпущены в декабре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты, если не указано иное). Усовершенствования представляют собой изменения в четырех стандартах. Поправка, внесенная в основу для выводов в МСФО (IFRS) 1, разъясняет, что новая версия стандарта еще не является обязательной, но может применяться досрочно; компания, впервые применяющая МСФО, может использовать старую или новую версию этого стандарта при условии, что ко всем представляемым в отчетности периодам применяется один и тот же стандарт. В МСФО (IFRS) 3 внесена поправка, разъясняющая, что данный стандарт не применяется к учету образования любой совместной деятельности в соответствии с МСФО (IFRS) 11. Эта поправка также разъясняет, что исключение из сферы применения стандарта действует только для финансовой отчетности самой совместной деятельности. Поправка к МСФО (IFRS) 13 разъясняет, что исключение, касающееся портфеля в МСФО (IFRS) 13, которое позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на нетто-основе, применяется ко всем договорам

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

(включая договоры купли-продажи нефинансовых статей) в рамках сферы применения МСФО (IAS) 39 или МСФО (IFRS) 9. В МСФО (IAS) 40 внесена поправка, разъясняющая, что стандарты МСФО (IAS) 40 и МСФО (IFRS) 3 не являются взаимоисключающими. Руководство в МСФО (IAS) 40 помогает составителям отчетности проводить различие между инвестиционным имуществом и недвижимостью, занимаемой владельцем. Составителям отчетности также необходимо изучить руководство в МСФО (IFRS) 3 для того, чтобы определить, является ли приобретение инвестиционного имущества объединением бизнеса. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

«Учет сделок по приобретению долей участия в совместных операциях» – Поправки к МСФО (IFRS) 11 (выпущены 6 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты). Данная поправка вводит новое руководство в отношении учета сделок по приобретению доли участия в совместной операции, представляющей собой бизнес. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

«Разъяснение приемлемых методов начисления амортизации основных средств и нематериальных активов» - Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 (выпущены 12 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты). В данной поправке Правления КМСФО разъясняет, что использование методов, основанных на выручке, для расчета амортизации актива неприменимо, так как выручка от деятельности, предусматривающей использование актива, обычно учитывает факторы, отличные от потребления экономических выгод, связанных с этим активом. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами» (выпущен 28 мая 2014 г. и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты). Новый стандарт вводит ключевой принцип, в соответствии с которым выручка должна признаваться, когда товары или услуги передаются клиенту, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с контрактной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер вознаграждения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены существенному риску пересмотра. Затраты, связанные с обеспечением договоров с клиентам, должны капитализироваться и амортизироваться в течение срока получения выгоды от договора. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

«Применение метода долевого участия в отдельной финансовой отчетности» - Поправки к МСФО (IAS) 27 (выпущены в августе 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.). Эти поправки позволяют предприятиям применять метод долевого участия для учета инвестиций в дочерние, совместные и ассоциированные предприятия в своей отдельной финансовой отчетности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

«Продажа или взнос активов в ассоциированное или совместное предприятие инвестором» – Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированное или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, признается только часть прибыли или убытка, даже если этими активами владеет дочернее предприятие. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2014 год (выпущены в 25 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты). Поправки оказывают влияние на четыре стандарта. Цель поправки к МСФО (IFRS) 5 – разъяснить, что изменение способа выбытия (перенос из категории «предназначенные для продажи» в категорию «предназначенные для распределения» или наоборот) не является изменением плана продажи или распределения и не должно отражаться в учете в качестве изменения данного плана. В поправке к МСФО (IFRS) 7 содержатся дополнительные указания, помогающие руководству определить, означают ли условия соглашения по обслуживанию переданного финансового актива наличие продолжающегося участия для целей раскрытия информации в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 7. Кроме того, в поправке разъясняется, что требования относительно раскрытия информации о проведении взаимозачета, изложенные в МСФО (IFRS) 7, применительно к промежуточной финансовой отчетности отсутствуют, за исключением случаев, когда это требуется в соответствии с МСФО (IAS) 34. В поправке к МСФО (IAS) 19 разъясняется, что применительно к обязательствам по выплате вознаграждений по окончании трудовой деятельности решения, касающиеся ставки дисконтирования, наличия развитого рынка («глубокого рынка») высококачественных корпоративных облигаций, или решения о том, какие государственные облигации использовать в качестве ориентира, должны быть основаны на той валюте, в которой выражены обязательства, а не валюте той страны, в которой данные обязательства возникают. В МСФО (IAS) 34 введено требование, согласно которому промежуточная финансовая отчетность должна содержать перекрестную ссылку на местоположение «в других формах промежуточной финансовой отчетности». В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Ожидается, что следующие новые положения не будут иметь существенных последствий для Группы после их принятия:

- *Поправки к МСФО (IAS) 19 – «Пенсионные планы с установленными выплатами: взносы работников» (выпущены в ноябре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года).*
- *МСФО (IFRS) 14 «Отсроченные платежи по деятельности, осуществляемой по регулируемым тарифам» (выпущен в январе 2014 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты).*
- *Сельское хозяйство: Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 - «Сельское хозяйство: Растения, которыми владеет предприятие» (выпущены 30 июня 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.).*

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Группы формирования оценок и допущений, влияющих на балансовую стоимость активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытие условных активов и обязательств, которые не могут быть получены из других источников. Оценки и связанные с ними допущения основываются на историческом опыте и других соответствующих факторах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения анализируются Группой на постоянной основе. Изменение учетных оценок признается в периоде, в котором оценка пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, или в периоде, в котором произошло изменение, и будущих периодах, если изменение влияет и на текущий, и на будущие периоды.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)***Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости***

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Текущее использование инвестиционной недвижимости соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков - для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства. Группа также имеет несколько объектов недвижимости с земельными участками, которые представлены детскими садами и офисным зданием, расположенными в коттеджных поселках Группы. Расшифровки инвестиционной недвижимости представлены в Примечании 6.

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости Группы, учитываемой по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года, следующая:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	27 862 095	27 780 815

Руководство использует профессиональные суждения в классификации инвестиционной недвижимости с использованием иерархии оценки справедливой стоимости. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года относится к Уровню 3.

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года не было реклассификаций между уровнями оценки по сравнению с 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года. Определение руководством справедливой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

В течение 2014 и 2013 годов не было изменений в методике возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2014 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Диапазон ставок дисконтирования	11,3%-28%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2015-2029
Диапазон цен продажи земельных участков в 2015 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков), получен в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	466-1 194 700
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от -15% до -10%
Прогнозируемый рост цены продажи	7%-8% рост в 2016-2018, далее снижение до 2%-3% (Одинцовский р-он – 8% и 3% роста)

Допущение	31 декабря 2013 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Диапазон ставок дисконтирования	11,3%-28%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2014-2028
Диапазон цен продажи земельных участков в 2014 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	465 – 1 145 110
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от -25% до 5%
Прогнозируемый рост цены продажи	7%-8% рост в 2015-2017, далее снижение до 2%-3% (Одинцовский р-он – 8% и 3% роста)

Процесс возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

У Группы есть специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание операций с земельными участками и опыт в таких операциях. Они участвуют ежедневно в управлении различными операциями с земельными участками (межевание земельных участков, изменение разрешенного использования земель, продажи и др.). Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика.

Кроме того, в составе финансового департамента Группы есть несколько квалифицированных специалистов, анализирующих тенденции на рынке капитала.

Процесс оценки инвестиционной недвижимости Группы и ее результаты рассматриваются и утверждаются Финансовым директором минимум один раз в год, в соответствии с годовой датой консолидированной финансовой отчетности Группы. Финансовый директор анализирует предположения оценщика, лежащие в основе моделей оценки, и подтверждает, что предположения были надлежащим образом определены с учетом рыночных условий по состоянию на конец года. Несмотря на вышесказанное, руководство Группы считает, что оценка инвестиционной недвижимости в настоящее время является объектом повышенного уровня суждения и существует повышенная вероятность того, что фактические поступления от продаж могут отличаться от балансовой стоимости.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Группа периодически анализирует основные факторы, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости. Главные исходящие данные для Уровня 3, используемые Группой, получены и оценены следующим образом:

- Корректировки к цене продажи – они представляют собой корректировки к ценам предложения на торг по сделкам, месторасположению и размерам земельных участков для оценки в сравнении с сопоставимыми земельными участками и т.д.
- Рост цены продажи – отражает уровень развития территории или поселения. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Период продаж – земельные участки для оценки поделены на определенные лоты, продаваемые ежегодно. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Ставки дисконтирования - определяются на основе средневзвешенной стоимости капитала с использованием рыночных данных.

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10% (2013 г.: 5%), балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 3 313 284 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 624 363 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 3 144 778 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 2 433 440 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 1 250 748 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 263 312 тыс. руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В течение первых трех кварталов 2014 года сохранялась относительная стагнация на российском рынке недвижимости, в четвертом квартале 2014 года наблюдался спекулятивный рост активности девелоперов на рынке Московской области, что совпало с взрывом покупательской способности ближе к концу 2014 года вследствие нестабильной макроэкономической ситуации и ослабления рубля. Доступ к финансированию ухудшился к концу года в связи с рядом факторов, в первую очередь в связи с коррекцией Банком России ключевой ставки. В настоящее время существует значительная неопределенность, в том числе в отношении оценки земельного банка Группы, для которого нет активного рынка.

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов производится на основе наиболее надежных данных на момент проведения такой оценки. При этом учитываются колебания цены или себестоимости товарно-материальных запасов, в том числе в результате событий, происходящих после отчетной даты, в той мере, в которой эти события подтверждают ситуацию, существующую по состоянию на конец отчетного периода.

При оценке возможной чистой стоимости реализации земельных участков и коттеджей в коттеджных поселках, входящих в состав товарно-материальных запасов, руководство использовало цену продажи в соответствии с действующими прайс-листами с применением ожидаемого дисконта для покупателей.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 годов, руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2014 года цены продажи выросли или снизились на 10% (2013 г.: 5%), балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 70 861 тыс. рублей или уменьшилась бы на 154 309 тыс. рублей (31 декабря 2013 г.: увеличилась бы на 125 600 тыс. рублей или уменьшилась бы на 144 761 тыс. рублей), соответственно.

Оценка обесценения других товарно-материальных запасов (объектов инфраструктуры)

На каждую отчетную дату Группа оценивает возмещаемую стоимость объектов инфраструктуры, находящихся в процессе строительства или полностью построенных. Производится оценка того, покрываются ли данные затраты подписанными договорами на строительство инфраструктуры или будущими потенциальными к подписанию договорами купли-продажи либо за счет повышения стоимости продаваемых объектов жилой недвижимости и земельных участков в соответствующих коттеджных поселках или жилых комплексах.

Группа несет определенные расходы в связи с развитием инфраструктуры, которые подлежат включению в стоимость объектов в процессе строительства. Основываясь на текущих планах строительства данные затраты либо капитализируются в составе балансовой стоимости товарно-материальных запасов посредством распределения расходов на объекты инфраструктуры, находящиеся в процессе строительства, или списываются в расходы в тот период, в котором принимается решение о приостановке дальнейшего строительства.

Признание выручки от реализации квартир в многоквартирных домах

Группа определяет момент признания выручки по квартирам в многоквартирных жилых комплексах, исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

При реализации квартир в многоквартирных жилых домах этот переход, как правило, происходит, когда соответствующие дома вводятся в эксплуатацию решением государственной комиссии. Это применимо к реализации квартир по договорам долевого участия. Группа оценивает риск расторжения договоров на реализацию квартир (договоров долевого участия) после ввода домов в эксплуатацию, как минимальный, при условии полной оплаты договоров покупателями.

Резервы по искам

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 годов включен резерв по искам в размере 39 026 тыс. рублей и 72 946 тыс. рублей, соответственно, который отражен в состав резервов по прочим обязательствам и платежам. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат по договорам на строительство зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать все или часть отложенных налоговых активов. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Группа признает отложенный налог на прибыль в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применяя налоговую ставку, действующую в Российской Федерации. Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности.

В случаях, когда Группа владеет объектами инвестиционной недвижимости через отдельные холдинговые компании и предполагается, что продажа инвестиционной недвижимости будет осуществляться путем продажи акций этих холдинговых компаний, Группа не отражала отложенные налоги в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

5 Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2013 года	830	13 216	16 172	60 929	407 614	498 761
Поступления	650	-	4 060	8 395	62 740	75 845
Выбытия	-	-	(2 751)	(1 021)	-	(3 772)
Выбытия дочерних предприятий	-	-	-	(201)	-	(201)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	-	-	-	-	(73 138)	(73 138)
Остаток на 31 декабря 2013 года	1 480	13 216	17 481	68 102	397 216	497 495
Поступления	269	-	15	2 273	170	2 727
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	3 207	-	3 207
Выбытия	-	-	(768)	(886)	-	(1 654)
Остаток на 31 декабря 2014 года	1 749	13 216	16 728	72 696	397 386	501 775
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2013 года	688	4 700	7 716	41 127	214 249	268 480
Начисление за год	48	1 255	2 837	6 396	-	10 536
Обесценение основных средств	-	-	-	-	125 297	125 297
Выбытия	-	-	(744)	(2 398)	-	(3 142)
Выбытия дочерних предприятий	-	-	-	(12)	-	(12)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	-	-	-	-	(32 843)	(32 843)
Остаток на 31 декабря 2013 года	736	5 955	9 809	45 113	306 703	368 316
Начисление за год	116	1 152	3 753	8 692	-	13 713
Восстановление обесценения основных средств	-	-	-	-	(6 055)	(6 055)
Выбытия	-	-	(572)	(881)	-	(1 453)
Остаток на 31 декабря 2014 года	852	7 107	12 990	52 924	300 648	374 521
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2013 года	744	7 261	7 672	22 989	90 513	129 179
На 31 декабря 2014 года	897	6 109	3 738	19 772	96 738	127 254

По состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 гг. основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой. В 2014 году Группа не капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства.

В 2013 году Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства в размере 17 871 тыс. руб.

5 Основные средства (продолжение)

В 2014 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа было выявлено уменьшение обесценения основных средств в размере 6 055 тыс. руб.

В 2013 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 125 297 тыс. руб. Часть этого убытка в сумме 40 806 тыс. руб. относится к реконструкции очистных сооружений. Их стоимость использования была определена посредством определения будущих денежных потоков с применением ставки дисконтирования 15%. Другая часть убытка от обесценения в размере 32 843 тыс. руб., относящаяся к справедливой стоимости нежилого здания в одном из коттеджных поселков Группы, была выявлена до перевода данного здания в состав инвестиционной недвижимости. Оценка была проведена независимым оценщиком с использованием доходного подхода. Оставшаяся сумма в размере 51 648 тыс. руб., относится к объектам недвижимости, полностью обесцененным.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах России с неопределенным в настоящий момент типом будущего использования. Основные принципы оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и допущения, применяемые в оценке, приведены в Примечании 4.

	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	ИТОГО
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Остаток на 1 января 2013 года	28 445 694	9 550	28 455 244
Поступления	11 929	-	11 929
Перевод (в) /из состава товарно-материальных запасов	(63 820)	8 762	(55 058)
Перевод из состава основных средств (Примечание 5)	-	40 295	40 295
Выбытия	(2 054 367)	-	(2 054 367)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	1 383 131	(359)	1 382 772
Остаток на 31 декабря 2013 года	27 722 567	58 248	27 780 815
Поступления	10 440	3 686	14 126
Перевод из состава товарно-материальных запасов	1 852 192	-	1 852 192
Выбытия	(849 600)	-	(849 600)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(918 960)	(16 478)	(935 438)
Остаток на 31 декабря 2014 года	27 816 639	45 456	27 862 095

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2014 года		31 декабря 2013 года		Вид разрешенного использования
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Клинский р-н, Московская область	10 421	6 560 740	10 438	7 733 643	с/х, ООТ,ЗНП
Мытищинский р-н, Московская область	872	8 439 184	913	8 507 428	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	6 740	7 067 607	6 922	8 200 649	с/х
Наро-Фоминский р-н, Московская область	137	2 475 400	-	-	МЖС
Одинцовский р-н, Московская область	30	1 485 300	30	1 652 942	с/х, МЖС
Калязинский р-н, Тверская область	3 986	373 378	3 986	333 267	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	7 950	1 173 888	7 966	1 059 808	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	3 635	115 602	3 635	105 383	с/х
Суздальский р-н, Владимирская область	611	57 650	611	54 102	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	2 847	67 890	2 847	75 345	с/х
Итого	37 229	27 816 639	37 348	27 722 567	

с/х – сельскохозяйственного назначения;
 ООТ – особо охраняемые территории;
 ЗНП – земли населенных пунктов;
 ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;
 МЖС – малоэтажное жилищное строительство.

По состоянию на 31 декабря 2014 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 16 443 508 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 14 898 824 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

В течение 2014 года Группа понесла операционные расходы в размере 70 188 тыс. руб. (2013 г.: 25 561 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В 2014 году Группа продала 166 га земли в Дмитровском районе, 41 га в Мытищинском районе и 17 га в Клиновском районе за 939 454 тыс. руб. В 2014 году Группа передала 16 га земли в Дмитровском районе и 16 га в Кашинском районе органам местного самоуправления. Совокупная прибыль от данных операций составила 89 854 тыс. руб. Данная прибыль отражена в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в составе прибыли от выбытия инвестиционной недвижимости.

В течение 2013 года Группа продала 174 га земли в Мытищинском районе, 371 га в Дмитровском районе и 9 га в Кашинском районе за 2 235 095 тыс. руб. В течение 2013 года Группа также передала 78 га земли в Дмитровском районе и 13 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. Совокупная прибыль от данных операций составила 180 728 тыс. руб. Данная прибыль отражена в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в составе прибыли от выбытия инвестиционной недвижимости.

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

В 2014 году Группа перевела 137 га земли в Наро-Фоминском районе из состава товарно-материальных запасов в инвестиционную недвижимость в связи с изменением намерений в отношении данного земельного участка. Справедливая стоимость этого земельного участка составила 2 475 400 тыс. руб. на дату перевода.

В 2013 году Группа перевела 3 га земли в Мытищинском районе из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в составе товарно-материальных запасов, в связи со строительством объектов инфраструктуры коттеджного поселка «Пестово» на этих земельных участках. Справедливая стоимость данных земельных участков на момент перевода составила 63 820 тыс. руб.

В 2013 году Группа перевела земельный участок со зданием детского сада, построенного в 2013 году, в коттеджном поселке «Мартемьяново», из запасов в инвестиционную собственность в связи с началом сдачи в аренду данного объекта.

7 Товарно-материальные запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	2 415 196	4 438 984
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	5 134 511	3 460 091
Инфраструктура (в)	89 453	15 408
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	7 639 160	7 914 483
Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	361 713	426 688
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	98 739	335 089
Инфраструктура (в)	-	383 573
Готовая продукция (г)	2 079 685	1 284 075
Прочие товарно-материальные запасы	38 308	34 504
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года	2 578 445	2 463 929
Итого товарно-материальные запасы	10 217 605	10 378 412

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
По себестоимости	8 035 983	8 156 911
По чистой цене реализации	2 181 622	2 221 501
Итого	10 217 605	10 378 412

7 Товарно-материальные запасы (продолжение)

(а) Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, представлены земельными участками в коттеджных поселках Группы (Примечание 1) и включают следующие основные группы:

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства;
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда; и
- Земельные участки, которые Группа планирует использовать в дальнейшем под развитие жилых проектов.

Значительное сокращение стоимости земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, связано с переводом земельного участка в Наро-Фоминском районе из состава товарно-материальных запасов в инвестиционную недвижимость (Примечание 6).

(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает квартиры в многоквартирных жилых комплексах, коттеджи, квартиры в малоэтажных домах, таунхаусы и другую жилую недвижимость в процессе строительства и девелопмента, являющуюся составляющей частью многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков Группы (Примечание 1).

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает объекты, по которым Группа заключила договоры на строительство на стадии завершенности более 70%, а также объекты, строящиеся Группой для продажи без подписания договоров на строительство.

(в) Инфраструктура

Инфраструктура представлена объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи или передачи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам.

(г) Готовая продукция

Готовая продукция представлена квартирами в многоквартирных жилых комплексах, коттеджами, квартирами в малоэтажных домах и таунхаусами с завершенным строительством по состоянию на отчетную дату.

В течение 2014 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 396 782 тыс. рублей (2013 г.: 466 085 тыс. руб.).

В 2014 году Группа признала чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 230 682 тыс. руб., (2013 г.: чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов 1 065 501 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2014 года составил 2 159 223 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 2 702 129 тыс. руб.). В 2014 году снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 116 331 тыс. руб. связано с обесценением объекта инфраструктуры проекта Vesna. Частью снижения стоимости товарно-материальных запасов в 2013 году является списание затрат, связанных со строительством объектов инфраструктуры, в размере 440 311 тыс. руб. Эти расходы относятся к объектам инфраструктуры коттеджного поселка «Мартемьяново», и их возмещение не представлялось возможным в связи с практически полным завершением строительства данного коттеджного поселка на конец 2013 года. Помимо этого, сумма в размере 400 879 тыс. руб. в 2013 году относится к затратам по займам, капитализированным в стоимость товарно-материальных запасов, учитываемых по чистой цене реализации.

7 Товарно-материальные запасы (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2014 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 2 613 722 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 4 498 202 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

8 Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Авансы выданные в составе внеоборотных активов	1 520 000	-
Авансы выданные в составе оборотных активов	966 769	1 158 331
За вычетом резерва под обесценение авансов выданных в составе оборотных активов	(25 497)	(64 755)
Итого авансы выданные	2 461 272	1 093 576

Авансы выданные в составе внеоборотных активов представляют собой сумму, внесенную связанной стороне за земельные участки по инвестиционному договору на строительство многофункционального жилого комплекса «Симоново» (Примечание 30).

В 2014 году Группа капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам в размере 39 395 тыс. руб. (2013 г.: 35 878 тыс. руб.). Данные авансы относятся к девелопменту объектов недвижимости.

На 31 декабря 2014 года были выданы авансы связанной стороне, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево», в размере 452 880 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 452 880 тыс. руб.). Данные авансы были отражены в составе оборотных активов и по ним не было признано обесценение на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. (Примечание 30).

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2014 и 2013 года, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Остаток на 1 января	64 755	75 255
Начисление резерва	2 051	4 451
Восстановление начисленного резерва	(68)	(6 048)
Списание безнадежной задолженности по авансам выданным	(41 241)	(3 777)
Выбытие дочерних предприятий	-	(5 126)
Остаток на 31 декабря	25 497	64 755

9 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность	587 373	805 323
Оборотные активы		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 21)	212 926	337 043
Дебиторская задолженность по основной деятельности	495 388	967 474
Прочая дебиторская задолженность	19 632	59 842
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(92 969)	(26 034)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	1 222 350	2 143 648
Нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Внеоборотные активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	60 287	-
Оборотные активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	46 685	117 151
Авансовые платежи по прочим налогам	5 750	19 973
Расходы будущих периодов	4 393	3 045
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	117 115	140 169
Итого дебиторская задолженность	1 339 465	2 283 817

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2014 и 2013 годы представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Остаток на 1 января	26 034	4 754
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности	71 598	21 280
Списание дебиторской задолженности безнадежной к взысканию	(4 663)	-
Остаток на 31 декабря	92 969	26 034

Долгосрочная дебиторская задолженность представляет собой часть задолженности покупателей за земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в размере 587 373 тыс. руб. на 31 декабря 2014 года (31 декабря 2013 г.: 805 323 тыс. руб.). На 31 декабря 2014 года краткосрочная дебиторская задолженность покупателей за земельные участки составляет 215 628 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 786 443 тыс. руб.).

9 Дебиторская задолженность (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
<i>Не просроченные и не обесцененные суммы</i>	1 140 534	2 082 700
Итого не просроченные и не обесцененные суммы	1 140 534	2 082 700
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	81 455	30 354
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	89	15 659
- с задержкой платежа свыше 360 дней	272	14 935
Итого просроченные, но не обесцененные суммы	81 816	60 948
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	8 033	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	8 163	382
- с задержкой платежа свыше 360 дней	76 773	25 652
Итого просроченные и обесцененные суммы	92 969	26 034
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(92 969)	(26 034)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	1 222 350	2 143 648

По состоянию на 31 декабря 2014 года дебиторская задолженность в размере 1 140 534 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 2 082 700 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не было случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. На 31 декабря 2014 года Группа имела двух контрагентов (31 декабря 2013 г.: четыре контрагента) с совокупной дебиторской задолженностью 907 441 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 976 474 тыс. руб.) или 74% от общей суммы торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам строительного подряда и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2013 г.: 92%).

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составляла 1 148 448 тыс. руб. По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2013 года оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности эквивалентна их балансовой стоимости.

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 33. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 30.

10 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Внеоборотные активы				
Займы выданные (без рейтинга)	13,5-14%	Рубли РФ	1 305 462	1 170 396
Оборотные активы				
Займы выданные (без рейтинга)	3,0-14%	Долл. США, рубли РФ	440 340	1 039 278
Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов			1 745 802	2 209 674

10 Займы выданные (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ непогашенных займов по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>	1 745 802	2 209 674
Итого не просроченные и не обесцененные	1 745 802	2 209 674
<i>Займы, в индивидуальном порядке определенные как обесцененные (общая сумма)</i>		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	11 938	-
Итого индивидуально обесцененные займы (общая сумма)	11 938	-
За вычетом резерва под обесценение	(11 938)	-
Итого займы выданные	1 745 802	2 209 674

Займы выданные в размере 1 745 802 тыс. руб. не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2014 года (31 декабря 2013 г.: 2 209 674 тыс. руб.). Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года.

В июле 2013 года Группа получила вексель связанной стороны номинальной стоимостью 1 112 700 тыс. руб. по соглашению о новации обязательств (неденежная операция). Вексель учтен в составе долгосрочных займов выданных.

На 31 декабря 2014 года займы балансовой стоимостью 1 305 462 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 170 396 тыс. руб.) были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево» (Примечание 30).

По состоянию на 31 декабря 2013 года займы балансовой стоимостью 633 761 тыс. руб. были выданы компании, владеющей проектом «Павловский квартал». По состоянию на 31 декабря 2014 года эта компания была консолидирована в данную консолидированную финансовую отчетность в связи с ее приобретением Группой.

Обязательства Группы по невыбранным суммам займов выданных на 31 декабря 2014 года составляют 808 631 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 152 806 тыс. руб.)

Оценочная справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составляла 1 584 124 тыс. руб. По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2013 года оценочная справедливая стоимость займов выданных эквивалентна их балансовой стоимости.

11 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Текущие счета в банках	132 575	235 758
Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	426 017	156 603
Касса	80	57
Итого денежные средства и их эквиваленты	558 672	392 418

11 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2014 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 11,97-12% годовых на срок до 12 января 2015 года (31 декабря 2013 г.: рублевые депозиты под 5% годовых на срок до 9 января 2014 года).

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству (рейтинги условно приведены к классификации, применяемой рейтинговым агентством Fitch Ratings):

	31 декабря 2014 года		31 декабря 2013 года	
	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
- рейтинг BBB+	-	-	60 874	156 603
- рейтинг BBB	89 632	426 017	-	-
- рейтинг BB	642	-	1 489	-
- рейтинг BB-	14	-	97	-
- рейтинг B+	8 989	-	16 124	-
- рейтинг B	30 622	-	95 624	-
- без рейтинга	2 676	-	61 550	-
Итого эквиваленты денежных средств	132 575	426 017	235 758	156 603

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов приблизительно равна их балансовой стоимости.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 30.

12 Краткосрочные банковские депозиты

Краткосрочные банковские депозиты были размещены в банке под 10% годовых в размере 68 581 тыс. руб. (2013 г.: 7,5-8,25% годовых в размере 42 739 тыс. руб.) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Данные депозиты не могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения.

В таблице ниже представлен анализ краткосрочных банковских депозитов по кредитному качеству (на основании рейтинга Fitch Ratings):

	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
- рейтинг BB-	10%	Рубли РФ	68 581	42 739
Итого краткосрочные банковские депозиты			68 581	42 739

13 Уставный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (тыс. штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 1 января 2013 г.	15 220 793	15 220 793	15 220 793
На 31 декабря 2013 г.	15 220 793	15 220 793	15 220 793
На 31 декабря 2014 г.	15 220 793	15 220 793	15 220 793

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 26 220 793 тысяч акций (2013 г.: 26 220 793 тысяч акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2013 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В течение года дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

14 Добавочный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Эмиссионный доход от выпуска акций	45 465 964	45 465 964
Доход от выкупа собственных акций	2 636	2 636
Услуги андеррайтеров	(675 613)	(675 613)
Юридические и консультационные услуги	(112 200)	(112 200)
Итого добавочный капитал	44 680 787	44 680 787

15 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	157 133	464 258
Отложенное налогообложение	(117 309)	177 876
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(281 880)	(27 318)
Итого (возмещение)/расходы по налогу на прибыль	(242 056)	614 816

Доходы и расходы Группы подлежали обложению налогом на прибыль по следующим ставкам:

	2014 год	2013 год
Российская Федерация	20%	20%
Кипр	12,5%	12,5%
Канада	26,5%	26,5%

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2014 и 2013 гг. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

15 Налог на прибыль (продолжение)

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету за отчетный год представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Убыток до налогообложения	(5 056 869)	(1 694 210)
Налог по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(1 011 374)	(338 842)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	170 632	42 821
Поправки на доходы, не увеличивающие, и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
• проценты за пользование кредитными средствами	28 526	112 690
• прочие	(254 615)	227 810
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	253 507	163 207
Стоимость земельных участков, не уменьшающая налогооблагаемую базу	286 796	989 071
Разницы, возникающие в результате продаж доли в уставном капитале третьим сторонам и внутригрупповых продаж	(228 680)	(554 623)
Налоговые убытки, по которым не признан отложенный налоговый актив	795 032	-
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(281 880)	(27 318)
(Возмещение)/расходы по налогу на прибыль	(242 056)	614 816

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Приобретение дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2014 года
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	44 683	(41 397)	(2 057)	-	1 229
Нематериальные активы	982	(1 344)	362	-	-
Инвестиционная недвижимость	1 963 492	(699 893)	-	-	1 263 599
Перенесенные убытки прошлых лет	1 224 065	324 642	2 622	47 483	1 598 812
Товарно-материальные запасы	-	93 953	-	-	93 953
Займы выданные	14 020	(8 948)	-	-	5 072
Кредиторская задолженность	226 235	(33 947)	20 993	-	213 281
Итого отложенные налоговые активы	3 473 477	(366 934)	21 920	47 483	3 175 946
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(592 922)	591 370	1 552	-	-
Нематериальные активы	-	(3 255)	-	-	(3 255)
Дебиторская задолженность	(35 120)	(100 930)	80 398	-	(55 652)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(5 472)	(2 942)	-	-	(8 414)
Итого отложенные налоговые обязательства	(633 514)	484 243	81 950	-	(67 321)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	2 839 963	117 309	103 870	47 483	3 108 625

15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31 декабря 2013 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Приобретение дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2014 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	5 450 870	(359 982)	103 870	47 483	5 242 241
Отложенное налоговое обязательство	(2 610 907)	477 291	-	-	(2 133 616)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	2 839 963	117 309	103 870	47 483	3 108 625
<hr/>					
	1 января 2013 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	31 147	13 387	149	-	44 683
Нематериальные активы	-	982	-	-	982
Инвестиционная недвижимость	2 757 109	(793 617)	-	-	1 963 492
Перенесенные убытки прошлых лет	664 425	552 470	(12 071)	19 241	1 224 065
Займы выданные	-	14 020	-	-	14 020
Кредиторская задолженность	91 087	135 209	(61)	-	226 235
Итого отложенные налоговые активы	3 543 768	(77 549)	(11 983)	19 241	3 473 477
<hr/>					
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(491 569)	(101 202)	(151)	-	(592 922)
Нематериальные активы	(56)	56	-	-	-
Инвестиции, удерживаемые до погашения	(1 656)	1 656	-	-	-
Дебиторская задолженность	(28 167)	(6 959)	6	-	(35 120)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(11 594)	6 122	-	-	(5 472)
Итого отложенные налоговые обязательства	(533 042)	(100 327)	(145)	-	(633 514)
<hr/>					
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	3 010 726	(177 876)	(12 128)	19 241	2 839 963

15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	1 января 2013 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	5 721 732	(277 975)	(12 128)	19 241	5 450 870
Отложенное налоговое обязательство	(2 711 006)	100 099	-	-	(2 610 907)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	3 010 726	(177 876)	(12 128)	19 241	2 839 963

У Группы существуют признанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 1 598 812 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 224 065 тыс. руб.). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	149 511	149 509
31 декабря 2017 года	5 124	6 627
31 декабря 2018 года	13 489	27 669
31 декабря 2019 года	141 641	65 217
После 31 декабря 2019 года	7 680 292	5 542 881
Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	7 990 057	5 791 903

Итого перенесенных убытков на 31 декабря 2014 г. признано в сумме 7 990 057 тыс. руб., не признано в сумме 3 975 160 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 5 791 903 тыс. руб. и ноль), соответственно.

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 4 592 870 тыс. рублей (31 декабря 2013 г.: 4 332 177 тыс. руб.), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

16 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Банковские кредиты	4 330 237	7 237 910
Выпущенные векселя	1 455 660	-
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств	5 785 897	7 237 910
Банковские кредиты	12 282 563	4 769 164
Займы	1 842 654	1 317 507
Выпущенные векселя	145 446	344 779
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств	14 270 663	6 431 450
Итого кредиты и займы полученные	20 056 560	13 669 360

16 Кредиты и займы полученные (продолжение)

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 33. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 34

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2014 года варьировались от 11% до 20% (2013 г.: от 11% до 14%). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2014 года варьировались от 10,25% до 11% (2013 г.: от 10,25% до 11%). В течение 2014 и 2013 годов Группа не имела кредитов и займов с плавающей процентной ставкой.

Фиксированные процентные ставки по валютным займам в течение 2014 года варьировались от 12% до 15% (2013 г.: 12%-15%). В течение 2014 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам составила 9% (2013 г.: 9-10%).

Номинальная процентная ставка по выпущенным рублевым векселям составила 10% (2013 г.:0). Эффективные процентные ставки по выпущенным валютным векселям варьировались от 10% до 11,5% (2013 г.: от 5,53% до 11,72%).

По состоянию на 31 декабря 2014 года Группа не соблюдала несколько финансовых ковенант по нескольким краткосрочным кредитам балансовой стоимостью 10 178 332 тыс. руб., а именно: ковенанты по величине чистых активов, отношению размера совокупной задолженности по кредитам к размеру чистых активов и отношению размера чистых активов к размеру совокупных активов.

По состоянию на 31 декабря 2014 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 16 443 508 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 14 898 824 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2014 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 2 613 722 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 4 498 202 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2014 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ПАО АКБ «Росбанк», ОАО «Московский Кредитный Банк», ОАО АКБ «Российский Капитал», ОАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» и ОАО «Сбербанк России». По состоянию на 31 декабря 2013 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ОАО АКБ «Росбанк», ОАО «Московский Кредитный Банк» и ОАО АКБ «Российский Капитал».

По состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 годов связанные стороны Группы выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ОАО «Московский Кредитный Банк» (Примечание 30).

По состоянию на 31 декабря 2014 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 2 072 883 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 333 973 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 30.

17 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность	513 929	454 804
Краткосрочные обязательства		
Начисленные обязательства	989 255	989 255
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	551 895	391 140
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	628 794	398 523
Задолженность по финансовой аренде	18 495	19 152
Итого финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	2 702 368	2 252 874
Нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (краткосрочные обязательства)		
Авансы полученные	10 857	6 701
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	31 741	21 007
Убыток по договорам на строительство (Примечание 21)	1 184	6 188
Итого нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	43 782	33 896
Итого кредиторская задолженность	2 746 150	2 286 770

Начисленные обязательства представляют собой возможное возмещение третьим сторонам.

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 33.

Оценочная справедливая стоимость финансовых обязательств в составе кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составляла 2 668 164 тыс. руб. По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2013 года оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости.

18 Резервы по прочим обязательствам и платежам

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
Остаток на 1 января 2013 года	118 602	125 164	42 298	286 064
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(3 177)	33 426	66 755	97 004
Использование резерва	(42 479)	(40 671)	-	(83 150)
Остаток на 31 декабря 2013 года	72 946	117 919	109 053	299 918
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(32 214)	7 998	(42 298)	(66 514)
Использование резерва	(1 706)	(20 746)	-	(22 452)
Остаток на 31 декабря 2014 года	39 026	105 171	66 755	210 952

18 Резервы по прочим обязательствам (продолжение)**Судебные иски**

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года Группа не соблюдала сроки завершения строительства по некоторым договорам на строительство. В прошлом Группе предъявлялось некоторое количество исков со стороны покупателей в результате задержек такого рода. Резерв представляет собой оценку Группой обязательств, возникающих по договорам на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных квартир, коттеджей и таунхаусов. Резерв в сумме 105 171 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2014 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2013 г.: 117 919 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2019 года. Изменение резерва по гарантийным обязательствам в размере 7 998 тыс. руб. (2013 г.: 33 426 тыс. руб.) было признано в составе себестоимости реализации в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

19 Авансы, полученные от покупателей

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Авансы, полученные за жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	3 127 303	2 652 321
Авансы, полученные за инвестиционную недвижимость	8 228	83 184
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 21)	23 569	63 230
Итого авансы, полученные от покупателей	3 159 100	2 798 735

20 Текущие налоговые обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Текущие обязательства по налогу на прибыль	479 301	569 199
Прочие налоги к уплате	81 484	57 336
Итого текущие налоговые обязательства	560 785	626 535

21 Договоры на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	1 052 210	1 118 796
За вычетом промежуточных счетов	(864 037)	(851 171)
Итого	188 173	267 625
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 9)	212 926	337 043
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 19)	(23 569)	(63 230)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 17)	(1 184)	(6 188)
Итого	188 173	267 625

21 Договоры на строительство (продолжение)

Группа заключает договоры на строительство коттеджей и объектов инфраструктуры. Часть договоров на строительство коттеджей и большинство договоров на строительство объектов инфраструктуры классифицируются как договоры, по которым выручка и себестоимость признаются по мере завершения (Примечание 2).

В 2014 году Группа передала часть объектов инфраструктуры некоммерческим партнерствам коттеджного поселка «Пестово» на сумму 28 845 тыс. руб.

В 2013 году Группа закончила строительство и передала значительную часть объектов инфраструктуры обслуживающей компании и некоммерческому партнерству коттеджных поселков «Павлово-2» и «Пестово», соответственно. Общая стоимость переданных объектов инфраструктуры в 2013 году составила 1 620 975 тыс. руб.

22 Выручка и себестоимость по договорам на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершения	7 073	42 405
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	22 803	(43 477)
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершения	163 277	164 225
Выручка по договорам на строительство	193 153	163 153

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершения	(6 014)	(41 349)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(12 116)	44 623
Признание выявленного убытка	-	(374)
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершения	(142 430)	(164 225)
Признание выявленного убытка	(1 151)	(59 562)
Себестоимость по договорам на строительство	(161 711)	(220 887)

23 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Квартиры	2 962 295	25 801
Коттеджи и земельные участки	1 812 205	2 013 364
Таунхаусы	31 327	110 587
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	4 805 827	2 149 752

23 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Услуги подрядных организаций	2 908 139	858 973
Косвенные расходы	88 022	88 397
Стоимость земельных участков	510 675	566 448
Капитализированные проценты по кредитам и займам	379 524	53 012
Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	3 886 360	1 566 830

В составе себестоимости было признано начисление резерва по гарантийным обязательствам в размере 7 998 тыс. руб., в том числе восстановление резерва в размере 40 109 тыс. руб. (2013 г.: 33 426 тыс. руб., в том числе восстановление – ноль).

Значительный рост выручки от продажи объектов жилой недвижимости в 2014 году по сравнению с 2013 годом связан с признанием реализации квартир в первой очереди проекта «Vesna».

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 30.

24 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Заработная плата	393 419	367 152
Расходы на рекламу	149 784	209 300
Земельный налог и налог на имущество	136 297	75 919
Страховые взносы в пенсионный фонд	56 142	54 880
Расходы на аренду	53 565	57 039
Банковская комиссия	45 019	4 274
Консультационные услуги	39 247	29 086
Брокерское вознаграждение	33 039	40 466
Амортизация основных средств и нематериальных активов	23 624	15 774
Ремонт и техническое обслуживание	19 588	27 999
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	16 810	12 949
Расходы на страхование	12 106	12 358
Прочие расходы	108 475	163 425
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 087 115	1 070 621

Прочие расходы включают, в том числе, прочие операционные налоги и сборы.

25 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Проценты по банковским кредитам	1 747 436	1 831 801
Проценты по прочим займам	276 036	367 288
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 7), основных средств (Примечание 5) и авансов на строительство (Примечание 8)	(436 177)	(519 834)
Итого финансовые расходы	1 587 295	1 679 255

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 30.

26 Прочие расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Списание невозмещаемого НДС	9 974	10 203
Благотворительные взносы	6 211	12 954
Штрафы уплаченные	4 253	836
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты	3 289	13 897
Прочие расходы	25 750	18 726
Итого прочие расходы	49 477	56 616

27 Убыток на акцию

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности рассчитывается следующим образом:

Базовый и разводненный убыток на акцию	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистый убыток за период, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)	Убыток на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2014 года	15 220 793	(4 814 813)	(316,33)
За год, закончившийся 31 декабря 2013 года	15 220 793	(2 309 026)	(151,70)

28 Приобретение компании

В ноябре 2014 года Группа приобрела 100%-ную долю в компании, владеющей правами на активы проекта «Павловский квартал», у третьих сторон. Вознаграждение в размере 50 тыс. евро (2 871 тыс. руб. по обменному курсу на дату сделки) было полностью выплачено при приобретении. По сути данная транзакция представляла собой приобретение активов, представляющих, главным образом, строящийся многоквартирный жилого комплекс «Павловский квартал» и принятие обязательств перед третьими лицами в связи со строительством данного многоквартирного жилого комплекса (подрядчиками и участниками долевого строительства). Часть обязательств этой компании в размере 1 549 909 тыс. руб. представляли собой обязательства перед компаниями Группы. Товарно-материальные запасы, приобретенные в рамках данной сделки, составили 2 596 904 тыс. руб. на дату приобретения.

29 Выбытие дочерних предприятий

В июле 2014 года Группа продала свою 100%-ную долю в дочернем предприятии. Данное дочернее предприятие владело земельными участками, классифицируемыми как инвестиционная недвижимость, и, по сути, эта транзакция представляла собой продажу Группой инвестиционной недвижимости. Активы данного дочернего предприятия на дату выбытия составляли 13 023 тыс. руб., его обязательства – 70 тыс. руб.

В августе 2014 года Группа вышла из состава участников другого дочернего предприятия. Активы данного дочернего предприятия на дату выбытия составляли 268 тыс. руб., его обязательства – 5 тыс. руб. Убыток от выбытия данного дочернего предприятия составил 262 тыс. руб.

29 Выбытие дочерних предприятий (продолжение)

В мае 2013 года Группа продала свою 100%-ную долю в нескольких дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 6 566 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 815 467 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются, главным образом, предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 5 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 1 807 858 тыс. руб. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий за вычетом списания долгов составила 1 048 тыс. руб.

В сентябре 2013 года Группа продала свою 100%-ную долю в двух дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 622 306 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 562 619 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью, запасами и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются частично предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 11 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от частичного списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 545 024 тыс. руб. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий за вычетом списания долгов составила 395 300 тыс. руб.

В четвертом квартале 2013 года Группа продала свою 100%-ную долю в двух дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 3 864 тыс. руб., общие обязательства составляли 914 593 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются, главным образом, предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 9 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 912 273 тыс. руб. Убыток от выбытия данных дочерних предприятий включая списание долгов составил 1 535 тыс. руб.

30 Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны Группы, с которыми Группа осуществляла операции в течение отчетного периода, подразделяются на следующие категории:

- (а) компании, которые, прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу или вместе с ней находятся под общим контролем;
- (б) компании, которые находятся под существенным влиянием у компаний, которые контролируют Группу
- (в) ключевой управленческий персонал, то есть те лица, которые уполномочены и ответственны за осуществление планирования, управления и контроля за деятельностью Группы, в том числе директора и старшие должностные лица.

30 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 г. представлено ниже:

	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	30 622	95 624
Авансы выданные	453 002	452 880
Займы выданные	20 206	41 937
Дебиторская задолженность	46 275	24 459
Кредиты и займы полученные	(1 988 015)	(1 477 395)
Кредиторская задолженность	(82 697)	(77 384)
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Займы выданные	1 305 462	1 170 396
Авансы выданные	1 520 000	-
Кредиты и займы полученные	(1 455 660)	-
Кредиторская задолженность	(513 929)	(454 804)

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года связанные стороны Группы, находящиеся под общим контролем, выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ОАО «Московский Кредитный Банк» (Примечание 16).

В течение 2014 года Группа получила займы от связанных сторон, находящихся под общим контролем, в рублях на сумму 1 713 717 тыс. рублей под 9% годовых (2013 г.: 343 400 тыс. руб. под 9-10%).

В течение 2014 года Группа предоставила займы связанным сторонам, находящимся под общим контролем, в размере 79 585 тыс. руб. под 10% годовых (2013 г.: 109 140 тыс. руб. под 10%).

В течение 2013 года Группа получила займы от связанных сторон, находящихся под общим контролем, в долларах США на сумму 52 000 тыс. долл. США (1 690 567 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по обменному курсу на дату поступления) под 12% годовых.

В апреле 2013 года Группа подписала со связанной стороной, находящейся под общим контролем, договор на использование товарного знака «ОПИН» в течение пяти лет. Вознаграждение определено в размере 1% от суммы поступивших денежных средств по договорам между связанной стороной и третьими лицами.

В июле 2013 года Группа получила вексель связанной стороны, находящейся под общим контролем номинальной стоимостью 1 112 700 тыс. руб. под 13,5% годовых по соглашению о новации обязательств (неденежная операция). Вексель учтен в составе долгосрочных займов выданных.

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны (Примечание 32).

30 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Операции со связанными сторонами в течение 2014 и 2013 гг. представлены ниже:

	2014 год		2013 год	
	Операции со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	92 618	-	33 597	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(61 201)	(60 058)	(69 912)	(56 627)
Себестоимость прочих услуг	(19 699)	-	(16 082)	-
Процентные доходы	140 533	-	59 417	-
Процентные расходы	(266 808)	-	(287 731)	-

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Заработная плата и соответствующие налоги, в том числе	58 845	54 517
- отчисления в Пенсионный фонд	824	750
Страхование	1 213	2 110
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала	60 058	56 627

31 Сегментная информация**Продукты и услуги, подлежащие к раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

Группа определила, что Генеральный директор является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

Группа определила операционные сегменты на основе информации, предоставляемой ключевому лицу, принимающему операционные решения, для распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов. Для управленческих целей Группа организована в бизнес единицы на основе своих продуктов и оказываемых услуг. Группа имеет четыре операционных сегмента:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- коттеджные и дачные поселки (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);
- многоквартирный жилой комплекс;
- прочие

Прочие операции в основном включают консультационные услуги, оказываемые Группой, и договоры на строительство прочей недвижимости.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

31 Сегментная информация (продолжение)

Сегментная выручка и результаты

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

2014 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирный жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	28 210	2 385 578	2 957 298	165 845	-	5 536 931
Реализация между сегментами	-	1 750	7 202	-	(8 952)	-
Итого выручка	28 210	2 387 328	2 964 500	165 845	(8 952)	5 536 931
Операционные расходы	(71 494)	(1 941 421)	(2 621 790)	(120 992)	-	(4 755 697)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	(192 370)	(35 500)	(2 812)	-	(230 682)
Восстановление обесценения основных средств	-	6 055	-	-	-	6 055
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(921 631)	-	-	(13 807)	-	(935 438)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	89 854	-	-	-	-	89 854
Резерв по искам	-	32 214	-	-	-	32 214
Резерв по сомнительным долгам	-	(18 710)	-	-	-	(18 710)
(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности	(875 061)	273 096	307 210	28 234	(8 952)	(275 473)
Финансовые расходы						(1 587 295)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(2 709 966)
Чистые нераспределенные расходы						(484 135)
Возмещение по налогу на прибыль						242 056
Убыток за год						(4 814 813)

31 Сегментная информация (продолжение)

2013 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирный жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	15 993	2 347 404	-	117 046	-	2 480 443
Реализация между сегментами	-	2 505	8 381	-	(10 886)	-
Итого выручка	15 993	2 349 909	8 381	117 046	(10 886)	2 480 443
Операционные расходы	(26 658)	(2 139 970)	(88 317)	(43 025)	-	(2 297 970)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	(1 064 544)	-	(957)	-	(1 065 501)
Убыток от обесценения основных средств	-	(92 454)	-	(32 843)	-	(125 297)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	1 383 131	-	-	(359)	-	1 382 772
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	180 728	-	-	-	-	180 728
Резерв по искам	-	3 177	-	-	-	3 177
Резерв по сомнительным долгам	-	(20 897)	-	-	-	(20 897)
Резервы по прочим платежам	(66 755)	-	-	-	-	(66 755)
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности	1 486 439	(964 779)	(79 936)	39 862	(10 886)	470 700
Финансовые расходы						(1 679 255)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(381 823)
Чистые нераспределенные расходы						(103 832)
Налог на прибыль						(614 816)
Убыток за год						(2 309 026)
Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:						
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
				2014 год	2013 год	
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы				(814 755)	(657 264)	
Финансовые доходы				379 857	163 045	
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних предприятий				(262)	394 813	
Списание кредиторской задолженности				12 379	-	
Прочие доходы				12 634	50 976	
Восстановление резерва по прочим платежам				42 298	-	
(Резерв под обесценение)/ восстановление резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и займов выданных				(66 809)	1 214	
Штрафы уплаченные				(4 253)	(836)	
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты				(3 289)	(13 897)	
Благотворительные взносы				(6 211)	(12 954)	
Списание невозмещаемого НДС				(9 974)	(10 203)	
Прочие расходы				(25 750)	(18 726)	
Итого чистые нераспределенные расходы				(484 135)	(103 832)	

В операционные расходы в разрезе сегментов включена себестоимость реализованных объектов, а также общехозяйственные и административные расходы, которые могут быть распределены на сегмент.

31 Сегментная информация (продолжение)

Учетная политика сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 2. Прибыль/(убыток) до налога на прибыль в разрезе сегментов представлена заработанной прибылью или понесенными расходами каждого сегмента без распределения определенных общехозяйственных и административных расходов, прочих нераспределенных доходов/(расходов), процентных расходов, прибыли/убытка от операций в иностранной валюте и налога на прибыль. Это показатель предоставляется ключевому лицу, принимающему операционные решения, для целей распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов.

Сегментные активы и обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	32 362 995	33 501 819
Коттеджные и дачные поселки	4 806 363	8 629 555
Многоквартирный жилой комплекс	8 625 363	3 671 406
Прочие	107 633	107 015
Итого активы по сегментам	45 902 354	45 909 795
Нераспределенные активы	3 795 047	4 098 271
Итого активы	49 697 401	50 008 066
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	2 524 453	2 535 100
Коттеджные и дачные поселки	1 545 302	4 049 980
Многоквартирный жилой комплекс	9 092 656	4 647 267
Прочие	77 372	65 737
Итого обязательства по сегментам	13 239 783	11 298 084
Нераспределенные обязательства	15 627 380	10 994 141
Итого обязательства	28 867 163	22 292 225

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные активы включены денежные средства и их эквиваленты, займы выданные, банковские депозиты, авансовые платежи по налогам и часть отложенных налоговых активов, нераспределенных по сегментам.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные обязательства включены текущие налоговые обязательства, частично суммы кредиторской задолженности, кредитов и займов полученных, нераспределенные по сегментам.

31 Сегментная информация (продолжение)**Прочая сегментная информация**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Поступления внеоборотных активов		
Земельный банк	13 112	4 905
Коттеджные и дачные поселки	457	47 015
Многоквартирный жилой комплекс	-	201
Прочие	1 071	658
Нераспределенные капитальные затраты	2 214	9 513
Итого поступления внеоборотных активов	16 854	62 292
Амортизация по сегментам		
Коттеджные и дачные поселки	4 787	4 770
Многоквартирный жилой комплекс	-	12
Прочие	341	256
Нераспределенная амортизация основных средств	8 585	5 498
Итого амортизация по сегментам	13 713	10 536

32 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства**Обязательства по договорам инвестирования**

В течение 2014 года Группа подписывала договоры долевого участия с физическими лицами. Согласно условиям договоров Группа принимает на себя договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2014 обязательства Группы по этим договорам составили примерно 3 457 185 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 5 258 418 тыс. руб.). Эти обязательства включают в себя расходы на строительство многоквартирных домов.

Операционная аренда

Группа не имела существенных минимальных будущих платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 гг.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

32 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)**Финансовые гарантии, предоставленные по займам связанных сторон**

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны, владеющей проектом ЖК «Рублево» (Примечание 30). Условия данного кредитного соглашения подразумевают кредитную линию в размере 3 216 млн. руб. по 12,2% в год с датой финального погашения в сентябре 2017 года. Данная сумма предоставляет собой максимальную величину кредитного риска по данной финансовой гарантии. Руководство оценило возможные будущие денежные оттоки в связи с исполнением финансовой гарантии. Руководство оценивает вероятность возникновения будущих денежных оттоков как низкую. Это основано на оценке возможности заемщика исполнить свои обязательства по кредиту, характере и справедливой стоимости дополнительного обеспечения, предоставленного банку заемщиком.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Поправки в Налоговый Кодекс в части трансфертного ценообразования вступили в силу с 1 января 2012 года. Новые правила трансфертного ценообразования являются более технически сложными и, в определенной степени, больше соответствуют международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития. Новое законодательство предусматривает возможность доначисления налогов по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Российское законодательство в области трансфертного ценообразования, применимое к сделкам, совершенным 31 декабря 2011 года или ранее, также предусматривает право налоговых органов на доначисление налогов по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой в сделке и рыночной ценой превышает 20%. Контролируемые операции включают сделки между взаимозависимыми лицами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе Российской Федерации, все внешнеторговые сделки (независимо от того, осуществляются ли они между взаимозависимыми или независимыми лицами), сделки, при которых цены, применяемые одним и тем же налогоплательщиком по идентичным операциям, различаются более чем на 20% в пределах непродолжительного периода времени, а также товарообменные (бартерные) операции. Существуют значительные трудности в толковании и применении законодательства в области трансфертного ценообразования.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития интерпретации правил трансфертного ценообразования эти трансфертные цены могут быть оспорены. Влияние подобного рода развития событий не может быть оценено руководством Группы с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового состояния и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

32 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

В состав Группы входит ряд компаний, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения, что данные компании не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций не могут быть оценены руководством Группы с достаточной степенью надежности. Вместе с тем, они могут быть существенными для финансового положения и/или деятельности Группы в целом.

По состоянию на 31 декабря 2014 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и продажи земельных участков. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая приводит к снижению общей налоговой ставки по Группе. Руководство в настоящее время считает, что существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов, в том случае если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

Пенсионные выплаты

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

33 Управление финансовыми рисками и капиталом

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Кредитный риск

Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками.

33 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Контрагенты/покупатели Группы – это, главным образом, подрядчики, покупатели имущества, банки и другие финансовые учреждения. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

Подрядчики: Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных надежными банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

Покупатели имущества: Предоплата, как правило, требуется от каждого потенциального покупателя.

Банки и другие финансовые учреждения: Группа проводит процедуру анализа благонадежности финансового состояния банков и других финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и другим финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. Группа имеет счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные (Примечание 10)	1 305 462	1 170 396
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	587 373	805 323
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	634 977	1 338 325
Займы выданные (Примечание 10)	440 340	1 039 278
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	558 592	392 361
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 12)	68 581	42 739
Итого максимальная величина кредитного риска	3 595 325	4 788 422

На 31 декабря 2014 года Группа имела 2 контрагента (31 декабря 2013 г.: 4 контрагента), суммарная дебиторская задолженность по которым составляла 907 441 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 976 474 тыс. руб.) или 74% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2013 г.: 92%).

Банковские депозиты Группы размещены в четырех банках (31 декабря 2013 г.: в трех банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже В по международной шкале.

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

33 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

Группа подвержена валютному риску в отношении выручки, закупок и заемных средств, деноминированных в валюте, отличной от функциональной валюты дочерних предприятий Группы. Большинство указанных операций номинировано в долларах США.

Руководство Группы на постоянной основе отслеживает колебания курсов валют и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля по отношению к доллару США, Группа осуществляет хранение части денежных средств в иностранной валюте – долларах США. Кроме того, цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США, установленному Центральным Банком Российской Федерации. Таким образом, Группа косвенным образом имеет возможность уменьшать валютные риски.

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2014 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	7 035	551 637	-	558 672
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 12)	-	68 581	-	68 581
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 220 830	1 520	1 222 350
Займы выданные (Примечание 10)	370 016	1 375 786	-	1 745 802
Итого финансовые активы	377 051	3 216 834	1 520	3 595 405
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	2 701 695	673	2 702 368
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	10 615 998	9 440 562	-	20 056 560
Итого финансовые обязательства	10 615 998	12 142 257	673	22 758 928
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2014 года	(10 238 947)	(8 925 423)	847	(19 163 523)

33 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	529	391 889	-	392 418
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 12)	-	42 739	-	42 739
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	476 978	1 649 324	17 346	2 143 648
Займы выданные (Примечание 10)	292 856	1 916 818	-	2 209 674
Итого финансовые активы	770 363	4 000 770	17 346	4 788 479
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	2 252 352	522	2 252 874
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	7 617 107	6 052 253	-	13 669 360
Итого финансовые обязательства	7 617 107	8 304 605	522	15 922 234
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2013 года	(6 846 744)	(4 303 835)	16 824	(11 133 755)

Укрепление/ослабление доллара США на 50% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2014 года и на 20% на 31 декабря 2013 года (уменьшило)/увеличило бы прибыль за 2014 год на 5 119 050 тыс. руб. (2013 г.: 1 365 984 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Финансовые активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года и на 31 декабря 2013 года имеют только фиксированные процентные ставки.

Анализ чувствительности фиксированных процентных ставок не представлен, так как Группа не имеет каких-либо активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости. Таким образом, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

33 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются низкой ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 гг. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2014 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	1 069 932	456 656	205 650	221 460	959 169	2 912 867
Кредиты и займы полученные	10,3	10 498 628	77 921	884 118	4 240 948	7 208 912	22 910 527
Итого финансовые обязательства		11 568 560	534 577	1 089 768	4 462 408	8 168 081	25 823 394
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2013 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	1 247 658	410 783	66 762	57 099	742 923	2 409 308
Кредиты и займы полученные	11,9	261 917	252 509	1 996 080	5 338 098	7 905 642	15 754 246
Итого финансовые обязательства		1 509 575	663 292	2 062 842	5 395 197	8 648 565	18 279 471

33 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны. Условия данного кредитного соглашения подразумевают кредитную линию в размере 3 216 млн. руб. по 12,2% в год с датой финального погашения в сентябре 2017 года. Данная сумма предоставляет собой максимальную величину кредитного риска по данной финансовой гарантии. Руководство оценило возможные будущие денежные оттоки в связи с исполнением финансовой гарантии. Руководство оценивает вероятность возникновения будущих денежных оттоков как низкую. Это основано на оценке возможности заемщика исполнить свои обязательства по кредиту, характере и справедливой стоимости дополнительного обеспечения, предоставленного банку заемщиком.

Руководство Группы предпринимает меры по урегулированию краткосрочных долговых обязательств (см. Примечание 1).

Управление капиталом

Группа идентифицирует свой капитал в качестве уставного и добавочного капитала и нераспределенной прибыли. Управление капиталом направлено, прежде всего, на сохранение возможности продолжения деятельности Группы в целях обеспечения доходности средств, инвестированных акционерами и кредиторами Группы, и на поддержание оптимальной структуры капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2014 года, составляла 20 830 238 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 27 715 841 тыс. руб.).

Основными источниками финансирования Группы являются дополнительные эмиссии акций, размещение акций на рынках капитала и привлечение заемных средств от кредитных и прочих организаций.

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Для анализа капитала рассчитывается показатель отношения чистых заемных средств к собственному капиталу, для чего чистые заемные средства делятся на собственный капитал. Для расчета используются показатели по МСФО.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	20 056 560	13 669 360
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	(558 672)	(392 418)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 12)	(68 581)	(42 739)
Займы выданные (Примечание 10)	(1 745 802)	(2 209 674)
Чистые заемные средства	17 683 505	11 024 529
Собственный капитал	20 830 238	27 715 841
Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу	84,89%	39,78%

34 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года представлена следующим образом:

Финансовые активы	Займы выданные и дебиторская задолженность	
	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	587 373	805 323
Займы выданные (Примечание 10)	1 305 462	1 170 396
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	634 977	1 338 325
Займы выданные (Примечание 10)	440 340	1 039 278
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	558 672	392 418
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 12)	68 581	42 739
Итого финансовые активы	3 595 405	4 788 479
	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
Финансовые обязательства	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	5 785 897	7 237 910
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	513 929	454 804
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	14 270 663	6 431 450
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	2 188 439	1 798 070
Итого финансовые обязательства	22 758 928	15 922 234

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составила 3 359 825 тыс. руб. Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых активов на 31 декабря 2013 года существенно не отличалась от их балансовой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2014 года, по оценке руководства, составляет 21 900 059 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 15 435 617 тыс. руб.).

35 Основные дочерние компании

Основными дочерними компаниями Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года являются:

Предприятие	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2014 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2013 года	Страна регистрации и место ведения деятельности
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект ЖК «Весна»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Проект «Солнечный берег»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	Проект «Пестово Лайф»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	Проект «Павловский квартал»	100%	-	Россия
ООО «Проект Строй»	Проект «Симоновский»	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Технический надзор	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Финансовые операции	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Владение землей в Одинцовском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Исток»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агросистема»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	Владение землей в Наро-Фоминском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агроиндустрия»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Русская земля»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Волжские просторы»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Фарафоновка»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Солнечный берег»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Родник» (выход из состава участников)	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	-	100%	Россия
ООО «Вальда»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Старт Мастер Ресурс»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Геоальянс»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Агро Триумф»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия

35 Основные дочерние компании (продолжение)

Предприятие	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2014 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2013 года	Страна регистрации и место ведения деятельности
ООО «Раздолье»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимирязевские просторы»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Спектрум»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Верес»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агропром»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Хлорис»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агродолина»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агро Резерв»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «РозИнвест»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Вектор»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Земля-Инвест»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Остара»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Проспект»	Владение землей в Мытищинском, Дмитровском, Клинском районах Московской области	100%	100%	Россия
ООО «СК Альянс» (на 31 декабря 2014 г. присоединено к ООО «Проспект»)	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	н.п.	100%	Россия
ООО «Танаис»	Владение землей во Владимирской области	100%	100%	Россия
ООО «Агросервис»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Колхоз имени Горького» (на 31 декабря 2014 г. присоединено к ООО «Проспект»)	Владение землей в Клинском районе Московской области	н.п.	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агротек» (на 31 декабря 2014 г. присоединено к ООО «Проспект»)	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	н.п.	100%	Россия

35 Основные дочерние компании (продолжение)

Предприятие	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 марта 2014 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2013 года	Страна регистрации и место ведения деятельности
ООО «Орион»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агротех»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Сервис»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия

36 События после отчетной даты

В феврале 2015 года Группа подписала соглашения с одним из банков-кредиторов, согласно которым срок выплаты части кредитов в размере 7 313 592 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по курсу на 31 декабря 2014 года перенесены с 2015 года на июль 2016 года. Также, процентная ставка по данным кредитам в долларах США снижается на 1,6 % пункта, при этом только половина из начисляемых процентов подлежит погашению ежемесячно, оставшаяся часть должна быть выплачена вместе с основным долгом в июле 2016 года.

В марте 2015 года Группой было подписано дополнительное соглашение с еще одним банком-кредитором, согласно которому суммы ежеквартальных платежей по новому графику погашения были значительно сокращены и соответственно, общий срок погашения кредита был увеличен до июня 2017 года.

Директор закрытого акционерного общества
«ПрайсвогтерхаусКуперс Аудит»
Е. И. Копанева
22 апреля 2015 года



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 78 (семьдесят восемь) листов.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Отчет Совета директоров По приоритетным направлениям деятельности

Для Компании 2014 год был достаточно насыщенным с точки зрения работы над текущими и перспективными проектами. В целом Совет директоров оценивает результаты работы Компании в 2013 году как удовлетворительные.

Загородные проекты Общества находятся на завершающей стадии реализации, в коттеджных поселках остались единичные предложения. В таких условиях (остаточные продажи) на фоне сокращения выбора вариантов закономерно некоторое замедление темпов продаж. С другой стороны, темпы продаж в многоквартирных проектах ОПИН, а также в относительно новом проекте «Пестово LIFE» внушают оптимизм.

Основной объем выручки от реализации приходится на многоквартирные проекты ОАО «ОПИН», количество продаж в проектах ЖК VESNA и ЖК «Парк Рублево» увеличилось по отношению к 2013 году на 37 % и 69 % соответственно. Благодаря успешному формату и ценовой политике жилые комплексы были востребованы и пользовались спросом, в том числе в рамках меняющейся макроэкономической ситуации.

По проекту ЖК VESNA введена в эксплуатацию первая очередь строительства, строительство второй очереди ведется в соответствии с графиком. В Жилом комплексе «Павловский квартал» ведется активное строительство 12 многоквартирных домов. ЖК «Парк Рублево» уверенно занимает позицию лучшего проекта Подмосковья в сегменте премиальной недвижимости, «Парк Рублево» был объявлен победителем премии Urban Awards сразу в двух номинациях: «Лучший строящийся объект бизнес-класса в Подмосковье» и «Жилой комплекс с лучшей архитектурой».

Совет директоров ОАО «ОПИН» рассматривает возможность реализации в ближайшей перспективе новых проектов по строительству объектов жилой недвижимости в Москве, Обществом ведется планомерная работа в этом направлении.

Денежные поступления от продаж в 2014 году составили 8 810 млн. рублей, что на 62 % больше показателей предыдущего года.

Потребление энергоресурсов

Использование энергетических ресурсов в 2014 году

№ п/п	Наименование ТЭР	Ед. изм.	Всего по Группе	
			Кол-во ед.	Сумма, руб.
1	Электрическая энергия	кВт/час	886 436	3 823 753
2	Тепловая энергия	тыс. Гкал	216	309 867,12
3	Бензин	литры	42539,95	1260325,67
4	Дизельное топливо	литры	10849,09	309805,24
5	Уголь	тонн	0	0
6	Нефть	тонн	0	0
7	Мазут топочный	тонн	0	0
8	Дрова	м3	0	0
9	Керосин	тонн	0	0
10	Кокс	тонн	0	0

Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность

Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о её одобрении:

1. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – соглашение о прощении долга, существенными условиями которого являются:

Стороны соглашения о прощении долга:

Кредитор: Общество с ограниченной ответственностью «Проект Капитал» (ОГРН 1047796674420);

Должник: Общество.

Предмет соглашения о прощении долга:

Частичное освобождение Кредитором Должника от исполнения обязательства по оплате цены векселей в соответствии с Договором купли-продажи векселей б/н от 22.10.2010 г. с момента подписания соглашения о прощении долга, на сумму 3 200 000 000 (три миллиарда двести миллионов) рублей.

Цена соглашения о прощении долга: 3 200 000 000 (три миллиарда двести миллионов) рублей.

Срок действия соглашения о прощении долга: Соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Общества 28 февраля 2014 года (Протокол № 02-14 от 28.02.2014 года).

2. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – договор поручительства, существенными условиями которого являются:

Стороны договора поручительства:

Поручитель: Общество;

Банк: Открытое акционерное общество «Сбербанк России».

Заемщик (выгодоприобретатель): Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (ОГРН 1055005602475).

Предмет договора поручительства:

Поручитель обязуется отвечать перед Банком за исполнение Заемщиком Обществом с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (местонахождение: г. Москва, ул. Черемушкинская Б., д.21, ИНН5030048376, ОГРН 1055005602475), всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00160013/60013200 от “26” декабря 2013г., именуемому далее Кредитный договор, заключенному между Банком (он же Кредитор) и Заемщиком.

Сумма Кредитного договора (лимит кредитной линии): 5 345 000 000 (Пять миллиардов триста сорок пять миллионов) рублей.

Период действия лимита	Сумма лимита
С «26» декабря 2013г. по «25» августа 2014 г.	1 830 000 000 (Один миллиард восемьсот тридцать миллионов) рублей
С даты выборки 100% кредитных средств по 1 траншу по «25» апреля 2015г.	3 330 000 000 (Три миллиарда триста тридцать миллионов) рублей
С даты выборки 100% кредитных средств по 1 и 2 траншу по «25» декабря 2015 г.	4 330 000 000 (Четыре миллиарда триста тридцать миллионов) рублей
С даты выборки 100% кредитных средств по 1, 2 и 3 траншу по «15» июля 2016 г.	5 345 000 000 (Пять миллиардов триста сорок пять миллионов) рублей

Размер процентов по Кредитному договору: 12% (Двенадцать) процентов годовых.

Порядок уплаты процентов по Кредитному договору: Уплата процентов производится ежемесячно «15» числа каждого календарного месяца и 25 октября 2017 года (дата полного погашения кредита в соответствии с условиями Кредитного договора), или в дату полного погашения кредита, осуществленного ранее 25 октября 2017 года, при условии выбора лимита кредитной линии в полном объеме и/или после даты окончания периода доступности, в сумме начисленных на указанную дату процентов (включительно).

Размер комиссионного вознаграждения по Кредитному договору: С Заемщика взимается плата за резервирование в размере 1 (Одного) процента от лимита кредитной линии по Кредитному договору, что составляет 53 450 000 (Пятьдесят три миллиона четыреста пятьдесят тысяч) рублей.

С Заемщика взимается плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 0,7% годовых от свободного остатка лимита кредитной линии на дату окончания периода доступности.

Порядок уплаты комиссионного вознаграждения по Кредитному договору:

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору в следующем порядке:

Дата платежа	Сумма платежа с учетом предыдущих платежей
до первой выдачи кредита	18 300 000 (Восемнадцать миллионов триста тысяч) рублей
до установления лимита кредитования в сумме 3 330 000 000 (Три миллиарда триста тридцать миллионов) рублей.	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
до установления лимита кредитования в сумме 4 330 000 000 (Четыре миллиарда триста тридцать миллионов) рублей.	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
до установления лимита кредитования в сумме 5 345 000 000 (Пять миллиардов триста сорок пять миллионов) рублей.	10 150 000 (Десять миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей

Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается Заемщиком Кредитору в установленные условиями Кредитного договора даты уплаты процентов, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) платы.

Сумма Кредитного договора с учетом процентов, платы за резервирование и платы за пользование лимитом кредитной линии: не более 8 000 574 167 (Восемь миллиардов пятьсот семьдесят четыре тысячи сто шестьдесят семь) рублей 00 копеек.

Целевое использование кредита:

Кредит предоставляется на финансирование затрат по строительству I и II очереди жилых домов (корп.5-16) и объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры ЖК «Весна» в Наро-Фоминском районе Московской области.

Срок возврата кредита: «25» октября 2017 года.

Порядок погашения кредита:

Дата погашения	Размер платежа в процентах от выбранного лимита кредитной линии на Дату окончания периода доступности
С «16 » июля 2016 г. по «15» сентября 2016 г.	6,97 (Шесть целых девяносто семь сотых)
С «16» сентября 2016 г. по «15» декабря 2016 г.	28,76 (Двадцать восемь целых семьдесят шесть сотых)
С «16» декабря 2016 г. по «15» марта 2017 г.	23,53 (Двадцать три целых пятьдесят три сотых)
С «16» марта 2017 г. по «15» июня 2017 г.	18,30 (Восемнадцать целых три десятых)
С «16» июня 2017 г. по «15» сентября 2017 г.	15,69 (Пятнадцать целых шестьдесят девять сотых)
С «16» сентября 2017 г. по «25» октября 2017 г.	6,75 (Шесть целых семьдесят пять сотых)
Итого	100,0 (Сто)

Срок действия Кредитного договора: Кредитный договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Кредитному договору.

Срок действия договора поручительства: Договор поручительства вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует по «25» октября 2021 г. года включительно.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Общества 28 февраля 2014 года (Протокол № 02-14 от 28.02.2014 года).

3. Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении – договоры купли-продажи недвижимого имущества, существенными условиями которого являются:

1. *Договор купли-продажи № 1-П объектов недвижимого имущества со следующими существенными условиями:*

Стороны:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575);

Покупатель: Общество.

Предмет договора: Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество:

1) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2000 кв.м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.1, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0059 (далее **Участок-1**).

Участок-1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Договора купли-продажи (купчей) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устава ООО «Пестово», утвержденного Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решения Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности на Участок-1 зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-36 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435852;

и расположенный на Участке-1 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 290,2 кв.м., инв. № 141:110-14378, лит. А,а,а1,а2,а3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.1, с кадастровым (условным) номером 50:12:0030314:980 (далее – **Жилой дом-1**), принадлежащий

Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 06.06.2013 года №RU50501301-000322 (выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района).

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-199, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 18.09.2013 года, бланк серия 50-АЕ №690994;

2) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1953 кв.м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.71, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0095 (далее **Участок-2**);

Участок-2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-217 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435818;

и расположенный на Участке-2 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 317,1 кв.м., инв. № 141:110-14473, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Мытищинский, с/о Сухаревский, вблизи д. Румянцево, уч.71, кадастровый (условный) номер 50:12:0010101:83 (далее – **Жилой дом-71**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 06.06.2013 года №RU50501301-000324, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-257, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.11.2013 года, бланк серия 50-АЕ №108855;

3) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1996 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.143, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0164 (далее **Участка-3**);

Участка-3 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-134 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751913;

и расположенный на Участке-3 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 295,7 кв.м., инв. № 141:045-7847, лит. А,а адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, вблизи д. Румянцево, уч.143, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:859 (далее – **Жилой дом-143**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2013 года №RU50501301-000304, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/080/2013-435, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 29.08.2013 года, бланк серия 50-АЕ №692258;

4) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2061 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.149, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0170 (далее **Участок-4**);

Участок-4 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м.

в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-140 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751907;

и расположенный на Участке-4 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 292,9 кв.м., инв. № 141:045-8129, лит. А,А1 адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, вблизи д. Румянцево, уч.149, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:863 (далее – **Жилой дом-149**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 06.06.2013 года №RU50501301-000319, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/080/2013-419, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 29.08.2013 года, бланк серия 50-АЕ №692255;

5) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2005 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.153, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0174 (далее **Участок-5**);

Участок-5 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-144 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751903;

и расположенный на Участке-5 **Жилой дом**, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 308,2 кв.м., инв. № 141:045-7795, лит. А,А1,а адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, вблизи д. Румянцево, уч.153, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:864 (далее – **Жилой дом-153**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2013 года №RU50501301-000301, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/080/2013-437, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 29.08.2013 года, бланк серия 50-АЕ №692257;

6) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1944 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.188, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0202 (далее **Участок-6**);

Участок-6 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-95 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 10.02.2006 года, бланк серия НА № 0751875;

и расположенный на Участке-6 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 318,9 кв.м., инв. № 141:110-14445, лит. А,а,а1,а2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.188, кадастровый (условный) номер 50:12:0030319:281 (далее – **Жилой дом-188**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 27.06.2013 года №RU50501301-000331, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-189, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.11.2013 года, бланк серия 50-АЕ №106712;

7) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2534 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.332, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0340 (далее **Участок-7**);

Участок-7 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-348 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751762;

и расположенный на Участке-7 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 323,2 кв.м., инв. № 141:110-14441, лит. А,а,а1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.332, кадастровый (условный) номер 50:12:0010101:87 (далее – **Жилой дом-332**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 27.06.2013 года №RU50501301-000330, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-201, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 24.09.2013 года, бланк серия 50-АЕ №501091;

8) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1910 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.354, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0362 (далее **Участок-8**);

Участок-8 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-244 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435870;

и расположенный на Участке-8 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 397,1 кв.м., инв. № 141:110-14543, лит. А, а, а1, а2, а3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.354, кадастровый (условный) номер 50:12:0030319:283 (далее – **Жилой дом-354**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 27.06.2013 года №RU50501301-000325, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-206, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 01.11.2013 года, бланк серия 50-АЕ №693487;

9) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1906 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.355, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0363 (далее **Участок-9**);

Участок-9 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-245 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435871;

и расположенный на Участке-9 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 377,1 кв.м., инв. № 141:110-14524, лит. А, а, а1, а2, а3, а4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.355, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:983 (далее – **Жилой дом-355**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2013 года №RU50501301-000308, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-235, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 18.09.2013 года, бланк серия 50-АЕ №690993;

10) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1900 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.357, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0365 (далее **Участок-10**);

Участок-10 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-248 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435873;

и расположенный на Участке-10 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 392,8 кв.м., инв. № 141:110-14562, лит. А,а,а1,а2, адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Мытищинский, с/о Сухаревский, вблизи д. Румянцево, уч.357, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:982 (далее – **Жилой дом-357**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 06.06.2013 года №RU50501301-000315, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-256, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 19.09.2013 года, бланк серия 50-АЕ №502188;

11) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1940 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.358, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0366 (далее **Участок-11**);

Участок-11 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-249 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435874;

и расположенный на Участке-11 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 398,3 кв.м., инв. № 141:110-14542, лит. А,а,а1,а2,а3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.358, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:981 (далее – **Жилой дом-358**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 06.06.2013 года №RU50501301-000317, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-243, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 19.09.2013 года, бланк серия 50-АД №826123;

12) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1777 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.360, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0368 (далее **Участок-12**);

Участок-12 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-251 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0435880;

и расположенный на Участке-12 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 318,7 кв.м., инв. № 141:110-14438, лит. А, а, а1, а2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.360, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:969 (далее – **Жилой дом-360**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2013 года №RU50501301-000307, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-252, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 18.09.2013 года, бланк серия 50-АЕ №690995;

13) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2882 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.375, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0383 (далее **Участок-13**);

Участок-13 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-266 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0435891;

и расположенный на Участке-13 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 397,6 кв.м., инв. № 141:110-14518, лит. А, а, а, а1, а2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с/о., вблизи д. Румянцево, уч.375, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:975 (далее – **Жилой дом-375**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 06.06.2013 года №RU50501301-000314, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-204, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 24.09.2013 года, бланк серия 50-АЕ №501094;

14) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2013 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.298, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0306 (далее **Участок-14**);

Участок-14 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-315 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751728;

и расположенный на Участке-14 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 269,7 кв.м., инв. № 141:045-10088, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, пр.Луговой, д. 14, условный номер 50:12:0030314:1168 (далее – **Жилой дом-298**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на

основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 25.07.2012 года №RU50501301-000288, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.09.2012 года сделана запись регистрации № 50-50-12/082/2012-162, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 17.09.2012 года, бланк серия 50-АД №036232;

15) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2000 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.93, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0114 (далее **Участок-15**);

Участок-15 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-236 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751934;

и расположенный на Участке-15 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 278,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, ул.Солнечная, д. 30, условный номер: 50:12:0030314:1169 (далее – **Жилой дом-93**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2013 года №RU50501301-000348, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.12.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/113/2013-181, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.12.2013 года, бланк серия 50-АД №107330;

16) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1849 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, вблизи д. Румянцево, уч.273, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0603 (далее **Участок-16**);

Участок-16 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005, договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.07.2007 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/041/2007-168 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 30.07.2007 года, бланк серия 50 НБ № 426475;

и расположенный на Участке-16 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 659 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, пер. Зеленый 2-й, д. 3, условный номер 50:12:0030314:1168 (далее – **Жилой дом-273**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2013 года №RU50501301-000350, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.12.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/113/2013-189, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.12.2013 года, бланк серия 50-АЕ №107331;

17) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2349 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.322, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0330 (далее – **Участок-17**);

Участок-17 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. Уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один

S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устава ООО «Пестово», утвержденного Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решения Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности на Участок-17 зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-247 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751752;

и расположенный на Участке-17 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 318,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, пер. Живописный 4-й, д.4, с кадастровым (условным) номером 50:12:0030314:1161 (далее – **Жилой дом 322**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2013 года №RU50501301-000345 (выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района).

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.11.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/107/2013-318, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 21.11.2013 года, бланк серия 50-АД №751607;

18) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2020 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.331, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0339 (далее – **Участок-18**);

Участок-18 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. Уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устава ООО «Пестово», утвержденного Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решения Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности на Участок-18 зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-347 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751761;

и расположенный на Участке-18 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 341,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д. 15А, с кадастровым (условным) номером 50:12:0030314:1164 (далее – **Жилой дом 331**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.09.2013 года №RU50501301-000358 выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района Московской области.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.11.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/107/2013-288, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 21.11.2013 года, бланк серия 50-АД №751604;

19) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2063 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.369, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0377 (далее – **Участок-19**);.

Участок-19 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. Уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устава ООО «Пестово», утвержденного Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решения Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-260 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0435885.

и расположенный на Участке-19 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 337,4 кв.м., инв. № 141:110-14436, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, с/о Сухаревский, вблизи д. Румянцево, уч.369, кадастровый (условный) номер 50:12:0010101:138 (далее – **Жилой дом 369**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 13.09.2013 года №RU50501301-000355, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района Московской области.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.11.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/107/2013-301, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 21.11.2013 года, бланк серия 50-АД №751601.

Цена договора: 387 031 565 (триста восемьдесят семь миллионов тридцать одна тысяча пятьсот шестьдесят пять) рублей, НДС не облагается.

Порядок оплаты: Оплата цены приобретаемого имущества производится Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный Договоре, в течение 5 рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи этого имущества.

2. Договор купли-продажи № 2-П объектов недвижимого имущества со следующими существенными условиями:

Стороны:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575);

Покупатель: Общество.

Предмет договора: Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество:

1) **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2570 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, огороженный забором, кадастровый номер: 50:12:0030314:762 (далее **Участок-1**);

Участок-1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №1-С от 20.04.2005 г. между АОЗТ «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «МЕНЖИНЕЦ» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 02.08.2005 г. разделить зем. уч-к S=98790 кв.м. на два зем.уч-ка S=51928 кв.м. и S=46862 кв.м.; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 06.06.2008 г. о разделе земельного участка S=51928 кв.м с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0048 на четырнадцать земельных участков; решения Единственного участника ООО «Пестово» об объединении трех земельных участков S=3380 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:672, S=3940 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:673, S=4775 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:674, в один S=12095 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:741, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 02.07.2009 г. о разделе земельного участка пл. 12095 кв.м с кад.номером 50:12:0030314:741 на два земельных участка пл.2570 кв.м. с кад.№ 50:12:0030314:762 и пл.9525 кв.м. с кад.№50:12:0030314:763, расположенный по адресу: М.о., Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево; Постановление главы Мытищинского муниципального района Московской области от 16.02.2010 № 447.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.08.2009 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/050/2009-257 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 14.05.2010 года, бланк серия 50-НК № 216731;

2) **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 4390 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, вблизи д. Румянцево, огороженный забором, кадастровый номер: 50:12:0030314:745 (далее **Участок-2**);

Участок-2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 г. между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м, S=396900 кв.м., S=240000 кв.м в один S=903905 кв.м от 02.08.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка S=903905 кв.м на 366 земельных участков; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 12.06.2006 г. о разделе земельного участка S=203613 кв.м. с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0418 на четыре земельных участка: S=188533 кв.м. с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0606, S=627 кв.м. с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0609, S=14429 кв.м. с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0607, S=24 rd/v/ с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0608; решение единственного участника ООО «Пестово» от 08.04.2009 г. о разделе земельного участка пл. 14429 кв.м с кад.№ 50:12:003 03 14:0607 на три земельных участка пл.9199 кв.м. с кад.№ 50:12:0030314:744, пл. 4390 кв.м. с кад. №50:12:0030314:745, пл.840 кв.м. с кад.№50:12:0030314:746, расположенных по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, вблизи д. Румянцево.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.05.2009 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/038/2009-097 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 15.05.2009 года, бланк серия 50-НГ № 624671;

3) **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 3314 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:0030314:911 (далее **Участок-3**);

Участок-3 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №1-С от 20.04.2005 г. между АОЗТ «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «МЕНЖИНЕЦ» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 02.08.2005 г. разделить зем. уч-к S=98790 кв.м. на два зем.уч-ка S=51928 кв.м. и S=46862 кв.м.; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 06.06.2008 г. о разделе земельного участка S=51928 кв.м с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0048 на четырнадцать земельных участков; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 02.07.2009 г. о разделе земельного участка пл.12095 кв.м с кадастровым номером 50:12:0030314:741 на два земельных участка пл.2570 кв.м с кад.№ 50:12:0030314:762 и пл. 9525 с кад. № 50:12:0030314:763, расположенных по адресу: М.О., Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 19.12.2008 об объединении трех земельных участков S=3380 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:672, S=3940 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:673, S=4775 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:674, в один S=12095 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:741, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево; решения Единственного участника ООО «Пестово» о разделе земельного участка от 09.11.2012.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.01.2013 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/113/2012-211 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 18.01.2013 года, бланк серия 50-АД № 824909;

4) **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 4348 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:0030314:910 (далее **Участок-4**);

Участок-4 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №1-С от 20.04.2005 г. между АОЗТ «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «МЕНЖИНЕЦ» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 02.08.2005 г. разделить зем. уч-к S=98790 кв.м. на два зем.уч-ка S=51928 кв.м. и S=46862 кв.м.; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 06.06.2008 г. о разделе земельного участка S=51928 кв.м с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0048 на четырнадцать земельных участков; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 19.12.2008 об объединении трех земельных участков S=3380 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:672, S=3940 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:673, S=4775 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:674, в один S=12095 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0030314:741, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 02.07.2009 г. о разделе земельного участка пл.12095 кв.м с кадастровым номером 50:12:0030314:741 на два земельных участка пл.2570 кв.м с кад.№ 50:12:0030314:762 и пл. 9525 с кад. № 50:12:0030314:763, расположенных по адресу: М.О., Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево; решения Единственного участника ООО «Пестово» о разделе земельного участка от 09.11.2012.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.01.2013 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/113/2012-132 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 18.01.2013 года, бланк серия 50-АД № 824908.

Цена договора: 37 024 900 (тридцать семь миллионов двадцать четыре тысячи девятьсот) рублей, НДС не облагается.

Порядок оплаты: Оплата цены приобретаемого имущества производится Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный Договоре, в течение 5 рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи этого имущества.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, одобрены Советом директоров Общества 19 марта 2014 года (Протокол № 174 от 19.03.2014 года).

4. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор купли-продажи доли в уставном капитале, существенными условиями которого являются:

Продавец: Общество;

Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново»,

Предмет договора: доля в размере 100 % уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Эко-Центр» (ОГРН 1035006475272),

Цена договора: 1 447 256 850 (Один миллиард четыреста сорок семь миллионов двести пятьдесят шесть тысяч восемьсот пятьдесят) рублей,

Порядок и срок оплаты по договору: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения договора.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 26 июня 2014 года (Протокол № 178 от 26.06.2014 года).

5. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - Дополнительное соглашение № 1 к договору поручительства №00060013/60013206 от 29.10.2013 г. (далее – договор поручительства) и договора залога ценных бумаг (с учетом дополнительного соглашения № 1): со следующими существенными условиями:

Стороны Дополнительного соглашения № 1 к договору поручительства:

Банк: Открытое акционерное общество «Сбербанк России»;

Поручитель: ОАО «ОПИН»;

Заемщик (выгодоприобретатель): Закрытое акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550).

Предмет Дополнительного соглашения № 1 к договору поручительства: изменение суммы кредита (лимита кредитной линии) и размера платы за резервирование по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00060013/60013200 от 16.09.2013 г. (с учетом дополнительных соглашений № 1 от 26.12.2013 г. и № 2 от 30.04.2014 г.), в целях исполнения обязательств по которому между ОАО «ОПИН» и Банком был заключен договор поручительства. *Лимит выдачи по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00060013/60013200 от 16.09.2013 г. (с учетом дополнительных соглашений № 1 от 26.12.2013 г. и № 2 от 30.04.2014 г.):* 2 498 527 645 (Два миллиарда четыреста девяносто восемь миллионов пятьсот двадцать семь тысяч шестьсот сорок пять) рублей 82 копейки;

Размер платы за резервирование по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00060013/60013200 от 16.09.2013 г. (с учетом дополнительных соглашений № 1 от 26.12.2013 г. и № 2 от 30.04.2014 г.): с Заемщика взимается плата за резервирование в размере 1 (Одного) процента от суммы очередного транша, что составляет 24 985 276 (Двадцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч двести семьдесят шесть) рублей 46 копеек.

Срок действия Дополнительного соглашения № 1 к договору поручительства: Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует по «15» сентября 2020 года включительно.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена годовым Общим собранием акционеров Общества 30 июня 2014 года (Протокол № 03-14 от 30.06.2014 года).

6. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, - Договор залога ценных бумаг №00060013/60013204 от 24.04.2014 г. (с учетом дополнительного соглашения № 1) (далее – Договор залога ценных бумаг) со следующими существенными условиями:

Стороны:

Залогодатель: Общество.

Залогодержатель: Открытое акционерное общество «Сбербанк России»;

Заемщик (выгодоприобретатель): Закрытое акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550).

Предмет договора залога ценных бумаг (с учетом дополнительного соглашения № 1):

Предметом Договора является передача Залогодателем в заклад Залогодержателю принадлежащего ему на праве собственности простого векселя со следующими характеристиками:

Дата и место составления векселя	Векселедатель	Вексельная сумма, рублей	Процентная ставка,%	Место платежа	Срок и дата платежа по векселю

20.07.2013, город Москва	Закрытое акционерное общество «Рублево», ОГРН 1025002868550, ИНН 7731023670	1 112 700 000	13,5	город Москва	20 апреля 2017 года
--------------------------	---	---------------	------	--------------	---------------------

Общая залоговая стоимость ценных бумаг: 1 001 430 000 (Один миллиард один миллион четыреста тридцать тысяч) рублей.

Срок действия Договора залога ценных бумаг (с учетом дополнительного соглашения № 1): Договор вступает в силу с даты передачи Предмета залога Залогодателем Залогодержателю и действует до полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.

Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №00060013/60013200 от 16.09.2013 г. (с учетом дополнительных соглашений № 1 от 26.12.2013 г. и № 2 от 30.04.2014 г.), заключенному между Залогодержателем и Заемщиком: Закрытым акционерным обществом «Рублево» местонахождение: 117418, г. Москва, ул. Гарibaldi, д. 29, корп.4, ИНН 7731023670, ОГРН 1025002868550. Существенные условия Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №00060013/60013200 от 16.09.2013 г. (с учетом дополнительных соглашений № 1 от 26.12.2013 г. и № 2 от 30.04.2014 г.) указаны в п. 1.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена годовым Общим собранием акционеров Общества 30 июня 2014 года (Протокол № 03-14 от 30.06.2014 года).

- 7.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность всех членов Совета директоров Общества, - договор страхования ответственности членов Совета директоров и единоличного исполнительного органа Общества со следующими условиями:

Страхователь: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;

Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Согласие»;

Предмет сделки: Страховщик обязан при наступлении предусмотренных в договоре (Полисе) страховых случаев (рисков) возместить вред, причиненный вследствие этих случаев имущественным интересам третьих лиц в результате профессиональной деятельности лица, застрахованного по договору в качестве единоличного исполнительного органа (Генеральный директор), члена Совета директоров, посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной договором страховой суммы (лимита ответственности);

Страховой случай - гражданская ответственность Застрахованных лиц, связанная с их обязанностью возместить ущерб, нанесенный третьим лицам вследствие непреднамеренных ошибочных действий, которые совершены Застрахованными лицами в качестве должностных лиц Страхователя – в соответствии с Правилами страхования;

Застрахованные лица: лица, которые занимают должности Генерального директора, членов Совета директоров; становятся Генеральным директором, членами Совета директоров; были в течение срока страхования Генеральным директором, членами Совета директоров;

Страховая сумма: 315 000 000 (Триста пятнадцать миллионов) рублей;

Срок страхования: 1 год;

Страховая премия (цена сделки): 1 188 500 (Один миллион сто восемьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей;

Территория страхового покрытия: Российская Федерация, весь мир, включая США и Канаду.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена годовым Общим собранием акционеров Общества 30 июня 2014 года (Протокол № 03-14 от 30.06.2014 года).

8. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - дополнительное соглашение к договору страхования имущества № 03412/373/30006/2 от «20» апреля 2012 года, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Страховщик: Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование» (ОГРН 1027739431730, сокращенное наименование – ОАО «АльфаСтрахование»),

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872);

Новый Страхователь: Общество.

Предмет Дополнительного соглашения:

- 1) перевод прав и обязанностей по Договору страхования со страхователя ООО «Пестово» на ОАО «ОПИН» в связи с продажей Обществом с ограниченной ответственностью «Пестово» застрахованного по Договору страхования имущества новому собственнику ОАО «ОПИН»;
- 2) изменение перечня предметов страхования;
- 3) изменение срока действия договора;
- 4) изменение размера страховой премии.

Объект страхования: имущество, являющееся предметом залога согласно Договору №080/039-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 28.05.2013, Договору №081/039-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости), Договору №083/039-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 28.05.2013, заключенными в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору №00-039/КЛ-13 на открытие кредитной линии (с лимитом выдачи) от 28.05.2013г., Договору №119/062-14 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 03.09.2014, Договору №120/062-14 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 03.09.2014, Договору №121/062-14 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 03.09.2014, Договору №122/062-14 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 03.09.2014, заключенным между ООО «Пестово» и банком АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО).

Перечень застрахованного имущества и размер страховой суммы:

№ п/п	Предметы страхования (площадь, адрес)	Страховая сумма, руб.
1	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 290,2 кв.м., инв. № 141:110-14378, лит. А,а,а1,а2,а3, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.1, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:980 на земельном участке с кадастровым номером : 50:12:0030314:59	10 963 345,00
2	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 278,2 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, ул. Солнечная, д. 30, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1169 на земельном участке с кадастровым номером : 50:12:0030314:114	10 634 015,00
3	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 295,7 кв.м., инв. № 141:045-7847, лит. А, а, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, вблизи д. Румянцево, уч.143, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:859 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:164	11 300 143,00
4	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 292,9 кв.м., инв. № 141:045-8129, лит. А, А1, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, вблизи д. Румянцево, уч.149, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:863 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:170	11 097 703,00
5	жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, площадью 308,2 кв.м., инв. № 141:045-7795, лит. А, А1, а, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, вблизи д. Румянцево, уч.153, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:864 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:174	10 826 453,00
6	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 318,9 кв.м., инв. № 141:110-14445, лит. А, а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.188, кадастровый (условный) номер 50:12:0030319:281 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:202	12 060 739,00

№ п/п	Предметы страхования (площадь, адрес)	Страховая сумма, руб.
7	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 279,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Троицкая, д.3, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1302 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:92	10 707 983,00
8	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 294,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д.38А, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1274 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:109	11 184 493,00
9	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 285,7 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д.36А, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1273 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:110	5 719 725,00
10	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 326,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д.36, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1271 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:111	12 335 309,00
11	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 239 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д.34, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1296 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:112	11 099 476,00
12	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 282,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д.32, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1269 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:113	10 848 843,00
13	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 289,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д.28, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1268 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:115	10 669 819,00
14	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 237,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д.24, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1270 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:117	10 896 789,00
15	жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, площадью 431,1 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Изумрудный, д.22, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1314 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:118	20 917 953,00
16	жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 552,3 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Открытый, д.18А, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1293 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:126	18 667 414,00
17	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 321 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д.4, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1310 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:133	12 191 112,00
18	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 295,4 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д.6, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1304 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:134	11 061 464,00
19	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 248,7 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Изумрудный, д.15, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1313 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:141	10 551 933,00
20	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 296,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Заповедная, д.6, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1311 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:156	10 733 337,00

№ п/п	Предметы страхования (площадь, адрес)	Страховая сумма, руб.
21	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 315,3 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Заповедная, д.4, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1300 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:158	11 076 834,00
22	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 603,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Заповедная, д.4А, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1295 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:159	15 601 890,00
23	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 310,8 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зелёная, д.3, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1305 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:171	11 249 823,00
24	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 320,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр-кт Открытый, д.37, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1303 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:175	12 060 739,00
25	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 291,6 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зелёная, д.4, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1298 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:177	11 016 726,00
26	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 296,1 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пер. Парковый 3-й, д.4, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1301 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:268	10 977 580,00
27	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 280,3 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пер. Парковый 3-й, д.6, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1291 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:269	10 695 198,00
28	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 294,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д.21, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1290 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:272	11 061 464,00
29	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 659 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, пер. Зеленый 2-й, д. 3, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1168 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:603	18 606 277,00
30	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 269,7 кв.м., инв. № 141:045-10088, литер А, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, пр. Луговой, д. 14, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1237 (ранее 50-50-12/082/2012-162) на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:306;	6 827 302,00
31	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 318,7 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, пер. Живописный 4-й, д.4, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1161 на земельном участке с кадастровым номером : 50:12:0030314:330	6 833 258,00
32	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 341,2 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д. 15А, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1164 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:339	6 815 258,00
33	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 246,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д. 19, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1287 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:277	10 848 059,00
34	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 238,2 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д. 17, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1294 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:278	11 025 896,00

№ п/п	Предметы страхования (площадь, адрес)	Страховая сумма, руб.
35	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 283,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д.15, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1322 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:985;	10 563 520,00
36	жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей – 1), площадью 558 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д.15А, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1309 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:602	9 149 930,00
37	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 282,4 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д.13, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1317 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:287	10 791 090,00
38	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 247,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д.11, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1282 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:288	10 481 201,00
39	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 331,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д.6, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1323 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:302	7 814 443,00
40	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 288,3 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д.10, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1318 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:304	9 683 534,00
41	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 292,3 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д.12, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1319 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:305	6 772 354,00
42	жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, площадью 307,1 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д.16, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1265 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:307	7 042 016,00
43	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 251,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д.9, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1288 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:320	10 042 955,00
44	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 235,4 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д.7, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1263 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:321	10 356 984,00
45	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 282,1 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д.3, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1286 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:323	10 234 545,00
46	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 271,1 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Открытый, д.17, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1281 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:325	11 184 493,00
47	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 331,6 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, пер. Живописный 3-й, д.4, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1182 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:335	7 037 528,00
48	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 284,6 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Родниковый, д.3, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1324 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:370	8 706 642,00

№ п/п	Предметы страхования (площадь, адрес)	Страховая сумма, руб.
49	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 330,1 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Родниковый, д.4, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1320 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:376	11 770 352,00
50	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 397,1 кв.м., инв. № 141:110-14543, лит. А, а, а1, а2, а3, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.354, кадастровый (условный) номер 50:12:0030319:283 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:362	9 893 800,00
51	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 377,1 кв.м., инв. № 141:110-14524, лит. А, а, а1, а2, а3, а4, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.355, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:983 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:363	9 873 080,00
52	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 392,8 кв.м., инв. № 141:110-14562, лит. А,а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, с/о Сухаревский, вблизи д. Румянцево, уч.357, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:982 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030314:365	9 842 000,00
53	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 397,6 кв.м., инв. № 141:110-14518, лит. А, а, а, а1, а2, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с/о., вблизи д. Румянцево, уч.375, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:975 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:383	14 928 760,00
54	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 398,3 кв.м., инв. № 141:110-14542, лит. А,а,а1,а2,а3, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.358, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:981 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:366	10 049 200,00
55	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 396,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, ул. Парусная, д.14, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1306 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:353	10 246 040,00
56	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 399,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Южный, д.14, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1266 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:0030314:367	9 997 400,00
57	земельный участок - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2114 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.263, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0030314:271	12 303 480,00
58	земельный участок - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2475 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.265, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0030314:273	14 404 500,00
59	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 296,6 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Открытый, д.36, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1299 на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:12:0030314:556 и 50:12:0030314:54	10 857 287,00
60	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 323,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, с/о Сухаревский, д.Румянцево, уч.54, кадастровый (условный) номер 50:12:0010101:86 на земельном участке с кадастровым номером: 50:12:003 03 14:0724	12 429 341,00
61	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, 314,6 кв.м, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, проезд Луговой, д. 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1297 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0301	11 108 769,00
Итого:		666 729 596,00

Срок действия договора страхования с учетом Дополнительного соглашения № 03412/373/30007/2-03: Договор вступает в силу с 20 апреля 2012 г. и действует по 15 марта 2019 г.

Общая страховая сумма с 01 сентября 2014 года и на все последующие периоды ответственности составляет 666 729 596,00 (Шестьсот шестьдесят шесть миллионов семьсот двадцать девять тысяч пятьсот девяносто шесть и 00/100) рублей.

Общая страховая премия, подлежащая выплате Новым Страхователем (цена дополнительного соглашения № 03412/373/30007/2-03 к Договору страхования имущества № 03412/373/30007/2): 4 413 146 (Четыре миллиона четыреста тринадцать тысяч сто сорок шесть) рублей 69 копеек.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 сентября 2014 года (Протокол № 180 от 23.09.2014 года).

- 9.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор аренды недвижимого имущества, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: Общество.

Предмет договора: Арендодатель обязуется предоставить Арендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату недвижимое имущество (Объект аренды), а Арендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и возвратить Объект Арендодателю по истечении срока действия договора аренды недвижимого имущества в исправном состоянии (с учетом нормального износа).

Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью 1 826,4 (Одна тысяча восемьсот двадцать шесть целых и одна четвертая квадратных метров), расположенные по адресу г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1, принадлежащие Арендодателю на праве собственности.

Объект аренды предоставляется Арендатору в качестве офисного помещения для обеспечения деятельности, предусмотренной его уставными документами, при условии, что данная деятельность не противоречит действующему законодательству РФ.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» августа 2014 года по «30» июня 2015 года.

Цена договора: 51 476 002 (Пятьдесят один миллион четыреста семьдесят шесть тысяч два) рубля 38 копеек, включая НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 сентября 2014 года (Протокол № 180 от 23.09.2014 года).

- 10.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Закрытое акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату определенную договором субаренды недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и возвратить Объект Арендатору по истечении срока действия договора субаренды в исправном состоянии.

Объектом субаренды по договору субаренды является часть нежилого помещения – часть комнаты № 535 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1 (Общая площадь арендуемого помещения – 3,7 кв. м). Субарендатору передаются во временное пользование телефонные линии с абонентскими номерами: (495) 363-22-11, а также офисная мебель, принадлежащая на праве собственности Арендатору.

Срок договора: договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи и действует 11 (одиннадцать) месяцев.

Цена договора: 108 533 (Сто восемь тысяч пятьсот тридцать три) рубля 37 копеек, в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 сентября 2014 года (Протокол № 180 от 23.09.2014 года).

- 11.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату определенную договором субаренды недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия договора субаренды в исправном состоянии.

Объектом субаренды по договору субаренды являются нежилые помещения, - комнаты № 340 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 6 кв.м.), комнаты № 676 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 10 кв.м.), комнаты № 576 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 14.5 кв.м.). Субарендатору передаются во временное пользование телефонные линии с абонентскими номерами: (495) 363-22-11, а также офисная мебель, принадлежащая на праве собственности Арендатору.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» августа 2014 года и действует по «30» июня 2015 года.

Цена договора: 891 275 (Восемьсот девяносто одна тысяча двести семьдесят пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 сентября 2014 года (Протокол № 180 от 23.09.2014 года).

- 12.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ИР Девелопмент» (ОГРН 1027700087051);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату определенную договором субаренды недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия договора субаренды в исправном состоянии.

Объектом субаренды является часть нежилого помещения – комнаты № 574 (Общая площадь арендуемого помещения – 15,9 кв.м.), комнаты № 681 (Общая площадь арендуемого помещения – 22,6 кв.м.), комнаты № 544 (Общая площадь арендуемого помещения – 5 кв.м.); комнаты № 683 (Общая площадь арендуемого помещения – 32,7 кв.м.); комнаты № 676 (Общая площадь арендуемого помещения – 5 кв.м.) (далее по тексту - «Помещения») расположение указанных частей в составе помещения отражено на планах, прилагаемых к договору субаренды и являющихся его неотъемлемой частью). Помещения расположены в здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1. Общая площадь всех арендуемых Помещений по договору субаренды составляет 81,2 кв. м.

Субарендатору передаются во временное пользование телефонные линии с абонентскими номерами: (495) 363-22-11, а также офисная мебель, принадлежащая на праве собственности Арендатору.

Срок договора: Договор вступает в силу с «01» августа 2014 года и действует по «30» июня 2015 года.

Цена договора: 2 207 590 (Два миллиона двести семь тысяч пятьсот девяносто) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 сентября 2014 года (Протокол № 180 от 23.09.2014 года).

- 13.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (ОГРН 1055005602475);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату определенную договором субаренды недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия договора субаренды в исправном состоянии.

Объектом субаренды по договору субаренды является часть нежилого помещения – часть комнаты № 535 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1 (Общая площадь арендуемого помещения – 3,7 кв. м). Субарендатору передаются во временное пользование телефонные линии с абонентскими номерами: (495) 363-22-11, а также офисная мебель, принадлежащая на праве собственности Арендатору.

Срок договора: договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи и действует 11 (одиннадцать) месяцев.

Цена договора: 108 533 (Сто восемь тысяч пятьсот тридцать три) рубля 37 копеек, в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 сентября 2014 года (Протокол № 180 от 23.09.2014 года).

- 14.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «КП «Мартемьяново» (ОГРН 1067746404648);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату определенную договором субаренды недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия договора субаренды в исправном состоянии.

Объектом субаренды является часть нежилого помещения – комнаты № 677 (площадью 17,5 кв.м.), № 340 (площадью 6 кв.м.), № 544 (площадью 5 кв.м.) и № 676 (площадью 5 кв.м.) (далее по тексту - «Помещения»), расположенные в здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1. Общая площадь арендуемых Помещений в соответствии с Договором составляет 33,5 кв.м.

Субарендатору передаются во временное пользование телефонные линии с абонентскими номерами: (495) 363-22-11, а также офисная мебель, принадлежащая на праве собственности Арендатору.

Срок договора: Договор вступает в силу с «01» августа 2014 года и действует по «30» июня 2015 года.

Цена договора: 991 375 (Девятьсот девяносто одна тысяча триста семьдесят пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 сентября 2014 года (Протокол № 180 от 23.09.2014 года).

- 15.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату определенную договором субаренды недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия договора субаренды в исправном состоянии.

Объектом субаренды является часть нежилого помещения – комнаты № 577 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 28.20 кв.м.), комнаты № 575 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 29.00 кв.м.), комнаты № 679а здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 17.90 кв.м.), комнаты № 340 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 6.00 кв.м.).

Субарендатору передаются во временное пользование телефонные линии с абонентскими номерами: (495) 363-22-11, а также офисная мебель, принадлежащая на праве собственности Арендатору.

Срок договора: Договор вступает в силу с «01» августа 2014 года и действует по «30» июня 2015 года.

Цена договора: 204'995,00 (двести четыре тысячи девятьсот девяносто пять) рублей, 00 коп., в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 сентября 2014 года (Протокол № 180 от 23.09.2014 года).

- 16.** Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении – договоры аренды, существенными условиями которых являются:

1. Договор аренды нежилого помещения № 108/КМ-14 со следующими существенными условиями:

Стороны:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: Общество.

Предмет договора: Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду одно место автостоянки. Право площадью 15 м.кв. в подземной автостоянке здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1. Место стоянки будет использоваться Арендатором для размещения автомашины.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» октября 2014 года по «31» августа 2015 года.

Цена договора: 106 436 (Сто шесть тысяч четыреста тридцать шесть) рублей 00 копеек, включая НДС.

2. Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды нежилого помещения № 86/КМ-14 со следующими существенными условиями:

Стороны:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: Общество.

Предмет дополнительного соглашения:

Арендатор возвращает по акту приема-передачи Арендодателю из временного владения и пользования переданные за плату нежилые помещения площадью 9,6 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

Арендодатель дополнительно передает по акту приема-передачи Арендатору во временное владение и пользование за плату нежилые помещения общей площадью 14,6 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

Арендная плата с 01 октября 2014 года составляет сумму в размере 4 687 136,58 (Четыре миллиона шестьсот восемьдесят семь тысяч сто тридцать шесть) рублей 58 копеек за один календарный месяц, включая НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 12 ноября 2014 года (Протокол № 183 от 12.11.2014 года).

17. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - дополнительное соглашение №3 к договору ипотеки № 190/11-2 от 08.07.2013 г., существенными условиями которого являются:

Стороны:

Залогодержатель: Открытое акционерное общество «Гранд Инвест Банк»;

Залогодатель: ОАО «ОПИН»;

Заемщик (выгодоприобретатель): Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп».

Предмет Дополнительного соглашения к договору ипотеки № 190/11-2 от 08.07.2013 г: Изменение предмета ипотеки, а также стоимости предмета ипотеки.

Предмет ипотеки по договору ипотеки № 190/11-2 от 08.07.2013 г с учетом дополнительного соглашения № 3:

- 1) **Жилой дом**, назначение: жилое, 2 – этажный, общей площадью 275,5 кв.м, инв.№051:021-20634, лит.А.а1,а, кадастровый (или условный) номер объекта 50-50-08/134/2011-132, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, д.Новинки, ул.Ясный проезд, д.2, который принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 05.12.2012 №СГ/ОИ-03, дата регистрации 26.12.2012, №50-50-08/146/2012-439. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.12.2012 года сделана запись регистрации № 50-50-08/146/2012-450, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АД №715309 от 26.12.2012 г.
- 2) **Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, общей площадью 2103 кв.м., кадастровый (или условный) номер объекта 50:08:0050231:193, расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, с/пос.Павло-Слободское, участок находится примерно в 623 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Истринский район, с/пос.Павло-Слободское,

д.Новинки, дом 1, который принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 05.12.2012 №СГ/ОИ-03, дата регистрации 26.12.2012, №50-50-08/146/2012-439. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.12.2012 года сделана запись регистрации № 50-50-08/146/2012-446, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АД №715305 от 26.12.2012 г.

- 3) **Жилой дом**, назначение: жилое, 2 – этажный, общей площадью 489,9 кв.м, инв.№051:021-20852, лит.А,а, кадастровый (или условный) номер объекта 50-50-08/008/2011-253, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер.Новинки, ул.Заповедная, д.3А, который принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 05.12.2012 №СГ/ОИ-03, дата регистрации 26.12.2012, №50-50-08/146/2012-439. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.12.2012 года сделана запись регистрации № 50-50-08/146/2012-443, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АД №715302 от 26.12.2012 г.
- 4) **Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 2488 кв.м., кадастровый (или условный) номер объекта 50:08:050231:117, расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, адрес ориентира: с/пос.Павло-Слободское, дер.Новинки, д.15, участок находится примерно в 753 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, который принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 05.12.2012 №СГ/ОИ-03, дата регистрации 26.12.2012, №50-50-08/146/2012-439. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.12.2012 г. сделана запись регистрации № 50-50-08/146/2012-442, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АД №715301 от 26.12.2012 г.

Стоимость предмета залога договору ипотеки № 190/11-2 от 08.07.2013 г с учетом дополнительного соглашения № 3: 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 12 ноября 2014 года (Протокол № 183 от 12.11.2014 года).

- 18.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор о проведении рейтингового анализа кредитоспособности компании, существенными условиями которого являются:

Стороны Договора:

Заказчик: Общество;

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Рейтинговое агентство Эксперт РА».

Предмет договора:

Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказать следующие услуги:

А) Присвоение рейтинговой оценки/рейтинга Общества, а именно:

- проведение анализа кредитоспособности Общества в соответствии с разработанной Исполнителем методикой и на основе предоставленной Обществом информации или на основе информации, полученной из публичных (общедоступных) источников (в случае не предоставления Обществом указанной информации);
- определение уровня рейтинговой оценки Общества в соответствии с разработанной Исполнителем методикой;
- подготовка краткого рейтингового отчета;
- подготовка рейтингового заключения.

Б) поддержание рейтинговой оценки Общества, а именно осуществление рейтинговых действий в течение одного года с момента присвоения рейтинга.

Общество обязуется принять и оплатить вышеуказанные услуги в соответствии с условиями Договора.

Цена Договора:

Общая стоимость услуг по Договору составляет 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС 18 % в размере 15 254,23 рублей.

Срок действия Договора:

Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность была одобрена Советом директоров Общества 28 января 2015 года (Протокол № 186 от 28.01.2015 года).

- 19.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - соглашение о компенсации, существенными условиями которого являются:

Стороны Соглашения о компенсации:

Сторона 1: Общество;

Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575, сокращенное наименование: ООО «Пестово»).

Предмет Соглашения о компенсации:

1. Учитывая, что по договору страхования имущества № 03412/373/30007/2 от 20 апреля 2012 г. с ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Договор страхования) Стороной 2 была уплачена страховая премия за период с 20 апреля 2014 года по 10 марта 2015 г. в размере 1 277 273,39 (Один миллион двести семьдесят семь тысяч двести семьдесят три) рубля 39 копеек, а также учитывая перевод всех прав и обязанностей по Договору страхования со Стороны 2 на Сторону 1 с 03 сентября 2014 года, Сторона 1 обязана компенсировать Стороне 2 излишне уплаченную страховую премию за период с 03 сентября 2014 г. по 10 марта 2015 г. (189 дней) в сумме 742 783, 23 (Семьсот сорок две тысячи семьсот восемьдесят три) рубля 23 копейки.

2. Согласно Дополнительному соглашению № 03412/373/30007/3 к Договору страхования неиспользованная страховая премия в размере 443 079,94 (Четыреста сорок три тысячи семьдесят девять) рублей 94 копейки, подлежащая возврату Стороне 2, была направлена в счет оплаты Стороной 1 страховой премии за следующий страховой период с 11 марта 2015 г. по 10 марта 2016 г., в связи с чем Сторона 1 обязуется компенсировать Стороне 2 денежные средства, которые подлежали возврату ОАО «АльфаСтрахование».

Цена соглашения о компенсации: 1 185 863,17 (Один миллион сто восемьдесят пять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 17 копеек.

Порядок осуществления расчетов по соглашению о компенсации: Денежные средства подлежат перечислению Стороной 1 на расчетный счет Стороны 2 в течение 3 месяцев с момента заключения Соглашения.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность была одобрена Советом директоров Общества 28 января 2015 года (Протокол № 186 от 28.01.2015 года).

- 20.** Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении – договоры аренды, существенными условиями которых являются:

1. **Договор купли-продажи № 3-П объектов недвижимого имущества со следующими существенными условиями:**

Стороны:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575);

Покупатель: Общество.

Предмет договора: Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество - земельные участки и расположенные на них жилые дома:

1) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2000 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 290, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0298 (далее **Участок-1**);

Участок-1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. Уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-307 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751779;

и расположенный на Участке-1 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 246,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Открытый, д. 25, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1163 (далее – **Жилой дом-290**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.09.2013 года №RU50501301-000359, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района Московской области.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.11.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/107/2013-327, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 21.11.2013 года, бланк серия 50-АД № 751603;

2) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2136 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 348, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0356 (далее **Участок-2**);

Участок-2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-364 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435864;

и расположенный на Участке-2 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 433,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, пер. Живописный 2-й, д. 3, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1148 (далее – **Жилой дом-348**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2013 года №RU50501301-000352, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.11.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/107/2013-332, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 21.11.2013 года, бланк серия 50-АД № 751597;

3) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1900 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 367, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0375 (далее **Участок-3**);

Участок-3 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-258 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0435883;

и расположенный на Участке-3 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 389,8 кв.м., инв.№ 141:110-14525, лит. А,а,а1,а2,а3 адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с/о., вблизи д. Румянцево, уч. 367, кадастровый (условный) номер 50:50:0030314:977 (далее – **Жилой дом-367**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2013 года №RU50501301-000305, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-198, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 18.09.2013 года, бланк серия 50-АЕ № 690989;

4) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2039 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 390, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0398 (далее **Участок-4**);

Участок-4 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-12 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751705;

и расположенный на Участке-4 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 463,9 кв.м., инв.№ 141:110-14564, лит. А,а,а1,а2, адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Мытищинский, Сухаревский с/о., вблизи д. Румянцево, уч. 390, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1166 (далее – **Жилой дом-390**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 13.09.2013 года №RU50501301-000356, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района Московской области;

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.11.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/107/2013-320, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 21.11.2013 года, бланк серия 50-АД № 751598.

Цена договора: 103 892 308 (сто три миллиона восемьсот девяносто две тысячи триста восемь) рублей, НДС не облагается.

Порядок оплаты: Оплата цены приобретаемого имущества производится Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный Договоре, в течение 5 рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи этого имущества.

Передаваемое по договору купли-продажи № 3-П недвижимое имущество (земельные участки и расположенные на них жилые дома) обременено залогом в соответствии с договором ипотеки № 3071/2-14 от 04.04.2014 г., заключенным между Продавцом и КБ «РОСПРОМБАНК» (ООО). В связи с изменением собственника недвижимого имущества, находящегося в залоге по договору ипотеки № 3071/2-14 от 04.04.2014 г. поручить Генеральному директору Общества заключить Дополнительное соглашение к договору ипотеки № 3071/2-14 от 04.04.2014 г. с КБ «РОСПРОМБАНК» (ООО) и Обществом с ограниченной ответственностью «Пестово», предметом которого будет являться изменение лица, выступающего залогодателем.

2. *Договор купли-продажи № 4-П объектов недвижимого имущества со следующими существенными условиями:*

Стороны:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575);

Покупатель: Общество.

Предмет договора: Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество - земельные участки и расположенные на них жилые дома:

1) **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-хозяйственного комплекса, общая площадь 4990 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, вблизи д. Румянцево, уч.1в, кадастровый номер: 50:12:0030314:618 (далее **Участок-1**);

Участок-1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; договор купли-продажи (купчая) земельных участков №1-С от 20.04.2005 г. заключили АОЗТ «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «МЕНЖИНЕЦ» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков; постановление Правительства Московской области № 435/18 от 22.05.2006 «О переводе земельного участка, расположенного вблизи д.Румянцево Мытищинского района из одной категории в другую»; решение единственного участника ООО «Пестово» от 17.08.2006 г. о разделе земельного участка S=108529 кв.м с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0021 на 79 земельных участков; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 15.01.2008 об объединении - 3 зем. участков S=2046 с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0055, S=2058 с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0056, S=886 с кадастровым номером 50:12:003 03 14:00558 в один S=4990 с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0618, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, вблизи д.Румянцево, уч.1в; постановление Главы Мытищинского муниципального района Московской области от 15.09.2011 № 2982.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.05.2008 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/027/2008-274 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 21.12.2011 года, бланк серия 50-АГ № 128458;

и расположенное на Участке-1 **Здание административно-хозяйственного комплекса**, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 1270,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп.Открытый, строен. 39, кадастровый (условный) номер: 50:12:0030314:1141 (далее – **Здание АБК**), принадлежащее Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.04.2013 года №RU50501301-000310, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/086/2013-269, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 26.09.2013 года, бланк серия 50-АД №826307;

2) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2329 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.2, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0058 (далее **Участок-2**);

Участок-2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-23 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435853;

и расположенный на Участке-2 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 225,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Открытый, д. 32, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1267 (далее – **Жилой дом-2**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 21.02.2014 года №RU50501301-000392, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-333, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27.05.2014 года, бланк серия 50-АД №606555;

3) **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2000 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, кадастровый номер: 50:12:0030314:731 (далее **Участок-3**);

Участок-3 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельного участка с объектами недвижимости №1-Ф от 21.04.2005 г. заключили АОЗТ «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «МЕНЖИНЕЦ» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» от 09.02.2009 г. о разделе земельного участка площадью 59400 кв.м. с кадастровым номером 50:12:00 03 14:0031 на 32 земельных участка, расположенных по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево; Постановление Главы Мытищинского муниципального района Московской области от 16.02.2010 №447.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.03.2009 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/015/2009-352 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 14.05.2010 года, бланк серия 50-НД № 814878;

и расположенный на Участке-3 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 317,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Троицкая, д.8, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1262 (далее – **Жилой дом-63**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 21.02.2014 года №RU50501301-000388, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-340, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27.05.2014 года, бланк серия 50-АД №606556;

4) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1900 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.356, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0364 (далее **Участок-4**);

Участок-4 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005г. о разделе земельного участка пл.903905кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-246 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435872;

и расположенный на Участке-4 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 422,8 кв.м., инв. № 141:110-14544, лит. А, а, а1, а2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д.Румянцево, уч.356, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:972 (далее – **Жилой дом-356**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2013 года №RU50501301-000309, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-193, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 18.09.2013 года, бланк серия 50-АЕ №690986;

5) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2001 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.84, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0105 (далее – **Участок-5**);

Участок-5 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. Уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устава ООО «Пестово», утвержденного Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решения Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-227 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435806.

и расположенный на Участке-5 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 291,1 кв.м., инв.№ 141:045-8199, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, вблизи д. Румянцево, уч.84, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:842 (далее – **Жилой дом-84**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2013 года №RU50501301-000303, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района Московской области.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.10.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/097/2013-284, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 25.10.2013 года, бланк серия 50-АЕ №693215;

б) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2600 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.87, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0108 (далее – **Участок-6**);

Участок-6 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. Уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устава ООО «Пестово», утвержденного Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решения Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-230 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435803.

и расположенный на Участке-6 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 294,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, просп. Открытый, д.16А, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1181 (далее – **Жилой дом-87**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2013 года №RU50501301-000343, выдавший орган: Администрация сельского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.12.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/120/2013-206, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27.12.2013 года, бланк серия 50-АД №760688;

7) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2053 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.164, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0185 (далее – **Участок-7**);

Участок-7 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устава ООО «Пестово», утвержденного Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решения Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-155 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751892.

и расположенный на Участке-7 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 318 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, ул. Зеленая, д.10, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1160 (далее – **Жилой дом-164**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2013 года №RU50501301-000349, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района Московской области.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.11.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/107/2013-293, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 21.11.2013 года, бланк серия 50-АД №751602;

8) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2002 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.192, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0206 (далее **Участок-8**);

Участок-8 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-99 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 10.02.2006 года, бланк серия НА № 0751871;

и расположенный на Участке-8 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 284,3 кв.м., инв. № 141:110-14559, лит. А,а1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.192, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:979 (далее – **Жилой дом-192**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2013 года №RU50501301-000300, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-194, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.11.2013 года, бланк серия 50-АЕ №106711;

9) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2034 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.361, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0369 (далее **Участок-9**);

Участок-9 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-252 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0435879;

и расположенный на Участке-9 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 340,3 кв.м., инв. № 141:110-14440, лит. А,а1,а2,а3,а4,а5,а6, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с/о., вблизи д. Румянцево, уч.361, кадастровый (условный) номер 50:12:0030319:284 (далее – **Жилой дом-361**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 27.06.2013 года №RU50501301-000328, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.09.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/085/2013-195, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 01.11.2013 года, бланк серия 50-АЕ №693488;

10) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 3328 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.399, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0405 (далее **Участок-10**);

Участок-10 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-49 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751712;

и расположенный на Участке-10 **Жилой дом**, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 372,6 кв.м., инв. № 141:045-10617, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1145 (далее – **Жилой дом-399**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2013 года №RU50501301-000351, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.10.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/097/2013-259, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 01.11.2013 года, бланк серия 50-АЕ №693486;

11) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 147 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.1876, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0057 (далее **Участок-11**);

Участок-11 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-32 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435855;

12) **земельный участок**, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для размещения зоны отдыха и объектов рекреационного назначения, общая площадь 13510 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское сельское поселение, северо-западнее д. Румянцево, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0025 (далее **Участок-12**);

Участок-12 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи (купчая) земельных участков №1-С от 20.04.2005 заключили АОЗТ «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «МЕНЖИНЕЦ» и ООО «Инвест Капитал».

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.05.2005 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/014/2005-410 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 22.06.2007 года, бланк серия 50 НБ № 465222;

13) **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 1500 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Драчево, ул.1, уч.306 кадастровый номер: 50:12:003 03 12:51 (далее **Участок-13**);

Участок-13 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: договор купли-продажи земельного участка №10/06 от 08.07.2008.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.08.2008 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/060/2008-104 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27.08.2008 года, бланк серия 50 НВ № 898353;

14) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2000 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 95, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0116 (далее **Участок-14**);

Участок-14 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-238 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751932;

и расположенный на Участке-14 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 303,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д. 26, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1289 (далее – **Жилой дом-95**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000420, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/058/2014-418, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.06.2014 года, бланк серия 50-АД № 446351;

15) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, вблизи д. Румянцево, уч. 273, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0517 (далее **Участок-15**);

Участок-15 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2007 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/002/2007-048 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2007 года, бланк серия 50 НА № 1645850;

16) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1900 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 364, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0372 (далее **Участок-16**);

Участок-16 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-255 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0435876;

и расположенный на Участке-16 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 456,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Южный, д. 5, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1308 (далее – **Жилой дом-364**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000426, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-183, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.06.2014 года, бланк серия 50-АД № 446350;

17) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2114 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 389, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0397 (далее **Участок-17**);

Участок-17 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-11 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751704;

и расположенный на Участке-17 **Жилой дом**, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 371,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Южный, д. 16, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1264 (далее – **Жилой дом-389**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 14.02.2014 № RU50501301-000386, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-369, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 443674;

18) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2104 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 391, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0399 (далее **Участок-18**);

Участок-18 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-13 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751706;

и расположенный на Участке-18 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 404,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Парусная, д. 13, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1316 (далее – **Жилой дом-391**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 14.02.2014 № RU50501301-0003387, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.07.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/067/2014-341, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.07.2014 года, бланк серия 50-АИ № 184193.

Цена договора: 335 609 556,56 (триста тридцать пять миллионов шестьсот девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 56 копеек, в т.ч. НДС 18% 8 470 429,20 (восемь миллионов четыреста семьдесят тысяч четыреста двадцать девять) рублей 20 копеек.

Порядок оплаты: Оплата цены приобретаемого имущества производится Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный Договоре, в течение 5 рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи этого имущества.

3. **Договор купли-продажи № 5-П объектов недвижимого имущества со следующими существенными условиями:**

Стороны:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575);

Покупатель: Общество.

Предмет договора: Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество земельные участки и расположенные на них жилые дома:

1) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2652 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 88, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0109 (далее **Участок-1**);

Участок-1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000

в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-231 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435802;

и расположенный на Участке-1 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 294,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д. 38А, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1274 (далее – **Жилой дом-88**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.02.2014 года №RU50501301-000370, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-344, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 19.05.2014 года, бланк серия 50-АЗ № 365345;

2) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1856 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 89, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0110 (далее **Участок-2**);

Участок-2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-232 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435801;

и расположенный на Участке-2 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 285,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д. 36А, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1273 (далее – **Жилой дом-89**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.02.2014 года №RU50501301-000371, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-353, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 19.05.2014 года, бланк серия 50-АЗ № 365346;

3) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1976 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 90, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0111 (далее **Участок-3**);

Участок-3 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. Уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-233 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435800;

и расположенный на Участке-3 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 326,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д. 36, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1271 (далее – **Жилой дом-90**), принадлежащий Продавцу на праве

собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.02.2014 года №RU50501301-000372, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-359, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 19.05.2014 года, бланк серия 50-АЗ № 365347;

4) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2000 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 92, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0113 (далее **Участок-4**);

Участок-4 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-235 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751935;

и расположенный на Участке-4 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 282,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д. 32, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1269 (далее – **Жилой дом-92**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.02.2014 года №RU50501301-000374, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-388, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 443564;

5) **земельный участок**, - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2000 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 94, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0115 (далее **Участок-5**);

Участок-5 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-237 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751933;

и расположенный на Участке-5 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 289,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д. 28, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1268 (далее – **Жилой дом-94**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.02.2014 года №RU50501301-000375, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-379, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20.05.2014 года, бланк серия 50-АЗ № 365423;

6) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1983 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 96, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0117 (далее **Участок-6**);

Участок-6 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. Уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-241 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751931;

и расположенный на Участке-6 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 237,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д. 24, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1270 (далее – **Жилой дом-96**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.02.2014 года №RU50501301-000376, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-385, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 443566;

7) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2014 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 68, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0092 (далее **Участок-7**);

Участок-7 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-214 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435821;

и расположенный на Участке-7 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 279,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д.Румянцево, ул. Троицкая, д.3, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1302 (далее – **Жилой дом-68**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 04.04.2014 года №RU50501301-000419, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-163, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 30.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758954;

8) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2514 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 299, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0307 (далее **Участок-8**);

Участок-8 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. Уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-316 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751729;

и расположенный на Участке-8 **Жилой дом**, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 307,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д. 16, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1265 (далее – **Жилой дом-299**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 21.02.2014 года №RU50501301-000395, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-374, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 443560;

9) **земельный участок**, - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1993 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 313, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0321 (далее **Участок-9**);

Участок-9 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. Уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-330 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751743;

и расположенный на Участке-9 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 235,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д. 7, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1263 (далее – **Жилой дом-313**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 21.02.2014 года №RU50501301-000393, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-381, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20.05.2014 года, бланк серия 50-АЗ № 364440;

10) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2000 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 317, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0325 (далее **Участок-10**);

Участок-10 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-334 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751747;

и расположенный на Участке-10 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 271,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Открытый, д. 17, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1281 (далее – **Жилой дом-317**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 04.03.2014 года №RU50501301-000400, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-371, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20.05.2014 года, бланк серия 50-АЗ № 364445;

11) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1943 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 327, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0335 (далее **Участок-11**);

Участок-11 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-343 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751757;

и расположенный на Участке-11 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 331,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, д. Румянцево, пер. Живописный 3-й, д. 4, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1182 (далее – **Жилой дом-327**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2013 года №RU50501301-000347, выдавший орган: Администрация городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.12.2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/120/2013-216, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27.12.2013 года, бланк серия 50-АД № 760687;

12) **земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1930 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 359, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0367 (далее **Участок-12**);

Участок-12 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-250 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435875;

и расположенный на Участке-12 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 399,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Южный, д. 14, кадастровый (условный) номер 50:12:0030314:1266 (далее – **Жилой дом-359**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 14.02.2014 года №RU50501301-000383, выдавший орган: Администрация городского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района Московской области.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/054/2014-366, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20.05.2014 года, бланк серия 50-АЗ № 364439;

13) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 313 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, вблизи д. Румянцево, уч. 16, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0556 (далее **Участок-13**);

Участок-13 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 1-С от 20.04.2005 г., заключили АОЗТ «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «МЕНЖИНЕЦ» и ООО «Инвест Капитал»; Постановление Московской области № 435/18 от 22.05.2006 г. «О переводе земельного участка, расположенного вблизи д. Румянцево Мытищинского района из одной категории в другую; Решение единственного участника ООО «Пестово» от 17.08.2006 г. о разделе земельного участка S=108529 кв.м. с кадастровым номером 50:12:003 03 14:0021 на 79 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.03.2007 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/020/2007-028 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 16.03.2007 года, бланк серия 50 НБ № 038982;

- **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1687 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 16, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0054 (далее **Участок-14**);

Участок-14 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-29 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия 50 НА № 0435858;

и расположенные на Участках-13,14 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 296,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Открытый, д. 36, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1299 (далее – **Жилой дом-16**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000417, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-140, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 30.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758953;

14) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2000 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 91, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0112 (далее **Участок-15**);

Участок-15 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-234 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751936;

и расположенный на Участке-15 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 239 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул Солнечная, д. 34, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1296 (далее – **Жилой дом-91**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 07.02.2014 № RU50501301-000373, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/058/2014-432, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 30.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758951;

15) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2599 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 105, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0126 (далее **Участок-16**);

Участок-16 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-168 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751962;

и расположенный на Участке-16 **Жилой дом**, назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 552,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, просп. Открытый, д. 18А, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1293 (далее – **Жилой дом-105**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 21.02.2014 № RU50501301-000396, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/058/2014-438, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 30.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758957;

16) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1956 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 112, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0133 (далее **Участок-17**);

Участок-17 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-175 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751953;

и расположенный на Участке-17 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 321 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д. 4, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1310 (далее – **Жилой дом-112**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000409, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-171, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 30.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758955;

17) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1957 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 113, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0134 (далее **Участок-18**);

Участок-18 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-176 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751952;

и расположенный на Участке-18 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 295,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Солнечная, д. 6, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1304 (далее – **Жилой дом-113**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000410, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-179, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 29.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758943;

18) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1973 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 135, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0156 (далее **Участок-19**);

Участок-19 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-126 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751921;

и расположенный на Участке-19 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 296,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Заповедная, д. 6, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1311 (далее – **Жилой дом-135**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000421, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-365, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 02.06.2014 года, бланк серия 50-АД № 446005;

19) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1958 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 137, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0158 (далее **Участок-20**);

Участок-20 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-128 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751919;

и расположенный на Участке-20 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 315,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Заповедная, д. 4, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1300 (далее – **Жилой дом-137**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000422, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-359, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 02.06.2014 года, бланк серия 50-АД № 446011;

20) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 3423 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 138, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0159 (далее **Участок-21**);

Участок-21 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-129 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751918;

и расположенный на Участке-21 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 603,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул Заповедная, д. 4А, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1295 (далее – **Жилой дом-138**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.03.2014 № RU50501301-000401, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-081, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 30.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758952;

21) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2050 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 150, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0171 (далее **Участок-22**);

Участок-22 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-141 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751906;

и расположенный на Участке-22 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 310,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зелёная, д. 3, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1305 (далее – **Жилой дом-150**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000423, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-353, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 02.06.2014 года, бланк серия 50-АД № 446010;

22) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2057 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 154, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0175 (далее **Участок-23**);

Участок-23 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-145 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751902;

и расположенный на Участке-23 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 320,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр-кт Открытый, д. 37, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1303 (далее – **Жилой дом-154**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000413, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-349, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 02.06.2014 года, бланк серия 50-АД № 446007;

23) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2004 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 156, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0177 (далее **Участок-24**);

Участок-24 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-147 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751900;

и расположенный на Участке-24 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 291,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д. 4, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1298 (далее – **Жилой дом-156**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000424, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-340, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 02.06.2014 года, бланк серия 50-АД № 446006;

24) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2010 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 260, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0268 (далее **Участок-25**);

Участок-25 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-277 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751809;

и расположенный на Участке-25 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 296,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пер. Парковый 3-й, д. 4, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1301 (далее – **Жилой дом-260**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000418, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-335, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 02.06.2014 года, бланк серия 50-АД № 446008;

25) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2353 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 261, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0269 (далее **Участок-26**);

Участок-26 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-278 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751808;

и расположенный на Участке-26 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 280,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пер. Парковый 3-й, д. 6, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1291 (далее – **Жилой дом-261**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000411, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-089, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 30.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758956;

26) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2128 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 264, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0272 (далее **Участок-27**);

Участок-27 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-281 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751805;

и расположенный на Участке-27 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 294,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д. 21, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1290 (далее – **Жилой дом-264**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000412, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-097, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 29.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758949;

27) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1922 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 269, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0277 (далее **Участок-28**);

Участок-28 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-ЗУ от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-286 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751800;

и расположенный на Участке-28 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 246,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д. 19, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1287 (далее – **Жилой дом-269**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.03.2014 № RU50501301-000399, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-104, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 29.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758948;

28) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1973 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 270, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0278 (далее **Участок-29**);

Участок-29 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-287 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751799;

и расположенный на Участке-29 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 238,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д. 17, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1294 (далее – **Жилой дом-270**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 14.02.2014 № RU50501301-000380, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-111, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 29.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758947;

29) **земельный участок** – категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2024 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, вблизи д. Румянцево, уч. 272, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0602 (далее **Участок-30**);

Участок-30 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.07.2007 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/041/2007-165 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 30.07.2007 года, бланк серия 50 НБ № 426474;

и расположенный на Участке-30 **Жилой дом**, назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 558 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зелёная, д. 15А, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1309 (далее – **Жилой дом-272**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000415, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-345, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 02.06.2014 года, бланк серия 50-АД № 446009;

30) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2023 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 280, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0288 (далее **Участок-31**);

Участок-31 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-297 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751789;

и расположенный на Участке-31 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 247,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д. 11, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1282 (далее – **Жилой дом-280**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.03.2014 № RU50501301-000402, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-117 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 29.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758945;

31) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1986 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 312, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0320 (далее **Участок-32**);

Участок-32 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-329 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751742;

и расположенный на Участке-32 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 251,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д. 9, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1288 (далее – **Жилой дом-312**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000425.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-127, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 29.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758944;

32) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2000 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 315, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0323 (далее **Участок-33**);

Участок-33 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-332 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751745;

и расположенный на Участке-33 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 282,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д. 3, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1286 (далее – **Жилой дом-315**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 21.02.2014 № RU50501301-000389, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-134, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 29.05.2014 года, бланк серия 50-АД № 758942;

33) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1978 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 345, кадастровый (или условный) номер: 50:12:003 03 14:0353 (далее **Участок-34**);

Участок-34 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков № 01/05-3У от 01.04.2005 г., заключили ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решение единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем. уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл. 903905 кв.м. на 366 земельных участков;

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-361 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.02.2006 года, бланк серия НА № 0435861;

и расположенный на Участке-34 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 396,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Парусная, д. 14, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1306 (далее – **Жилой дом-345**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 04.04.2014 № RU50501301-000416, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/059/2014-264, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 02.06.2014 года, бланк серия 50-АД № 446013;

34) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2114 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.263 кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0271 (далее **Участок-35**);

Участок-35 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-280 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751806;

35) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2475 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.265 кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0273 (далее **Участок-36**);

Участок-36 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-282 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751804;

36) **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2000 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 97, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0118 (далее **Участок-37**);

Участок-37 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи земельного участка № 97-КПЗ от 06.07.2007, заключили Илющихин Д.Б. и ООО «Пестово»;

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.09.2007 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/045/2007-312 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27.09.2007 года, бланк серия 50 НБ № 751320;

и расположенный на Участке-37 **Жилой дом**, назначение: жилое, 3-этажный, общая площадь 431,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Изумрудный, д. 22, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1314 (далее – **Жилой дом-97**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.02.2014 № RU50501301-000379, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/064/2014-319, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20.06.2014 года, бланк серия 50-АИ № 183043;

37) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1905 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 120, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0141 (далее **Участок-38**);

Участок-38 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005г. между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-183 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 13.02.2006 года, бланк серия НА № 0751945;

и расположенный на Участке-38 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 248,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Изумрудный, д. 15, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1313 (далее – **Жилой дом-120**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.02.2014 № RU50501301-000377, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/064/2014-324, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20.06.2014 года, бланк серия 50-АИ № 183047;

38) **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1880 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский р-н, с/о Сухаревский, вблизи д. Румянцево, уч-к 271, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:985 (далее **Участок-39**);

Участок-39 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 15.10.2013 г.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.11.2013 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/101/2013-414 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 11.11.2013 года, бланк серия 50-АЕ № 106731;

и расположенный на Участке-39 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 283,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д. 15, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1322 (далее – **Жилой дом-271**), принадлежащий Продавцу на

праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 04.03.2014 № RU50501301-000403, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/067/2014-093, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 25.06.2014 года, бланк серия 50-АИ № 184662;

39) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2007 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 279, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0287 (далее **Участок-40**);

Участок-40 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-296 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751790;

и расположенный на Участке-40 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 282,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, ул. Зеленая, д. 13, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1317 (далее – **Жилой дом-279**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 14.02.2014 № RU50501301-000381, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/067/2014-098, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 25.06.2014 года, бланк серия 50-АИ № 184661;

40) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2009 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 294, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0302 (далее **Участок-41**);

Участок-41 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-311 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751775;

и расположенный на Участке-41 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 331,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д. 6, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1323 (далее – **Жилой дом-294**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 21.02.2014 № RU50501301-000391, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/067/2014-108, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 25.06.2014 года, бланк серия 50-АИ № 184663;

41) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1997 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 296, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0304 (далее **Участок-42**);

Участок-42 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-313 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 09.02.2006 года, бланк серия НА № 0751773;

и расположенный на Участке-42 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 288,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д. 10, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1318 (далее – **Жилой дом-296**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 21.02.2014 № RU50501301-000394, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/067/2014-124, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 25.06.2014 года, бланк серия 50-АИ № 184664;

42) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2007 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 297, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0305 (далее **Участок-43**);

Участок-43 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-314 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751727;

и расположенный на Участке-43 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 292,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Луговой, д. 12, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1319 (далее – **Жилой дом-297**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 14.02.2014 № RU50501301-000382, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/067/2014-133, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 25.06.2014 года, бланк серия 50-АИ № 184657;

43) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2014 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 362, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0370 (далее **Участок-44**);

Участок-44 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-253 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0435878;

и расположенный на Участке-44 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 284,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Родниковый, д. 3, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1324 (далее – **Жилой дом-362**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 14.02.2014 № RU50501301-000384, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/067/2014-164, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 25.06.2014 года, бланк серия 50-АИ № 184660;

44) **земельный участок** – для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2042 кв. м., адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч. 368, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0376 (далее **Участок-45**);

Участок-45 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: Договор купли-продажи (купчая) земельных участков №01/05-ЗУ от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; решение Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устав ООО «Пестово», утвержденный Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; решение Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-259 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0435884;

и расположенный на Участке-45 **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 330,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр. Родниковый, д. 4, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030314:1320 (далее – **Жилой дом-368**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 14.02.2014 № RU50501301-000385, выдавший орган: Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.06.2014 года сделана запись регистрации № 50-50-12/067/2014-185, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 25.06.2014 года, бланк серия 50-АИ № 184659.

Цена договора: 809 485 231 (восемьсот девять миллионов четыреста восемьдесят пять тысяч двести тридцать один) рубль, НДС не облагается.

Порядок оплаты: Оплата цены приобретаемого имущества производится Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный Договоре, в течение 5 рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи.

Передаваемые по договору купли-продажи № 5-П земельные участки обременены залогом в соответствии с договорами об ипотеке (залоге недвижимости) № 061/036-12 от 16.04.2012 г., № 062/036-12 от 16.04.2012 г., № 024/036-13 от 20.03.2013 г., а также в соответствии с договорами о последующей ипотеке (залоге недвижимости) № 080/039-13 от 28.05.2013 г., № 081/039-13 от 28.05.2013 г., № 083/039-13 от 28.05.2013 г., заключенными между Продавцом и АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО). В связи с изменением собственника недвижимого имущества, находящегося в залоге по договорам об ипотеке (залоге недвижимости) № 061/036-12 от 16.04.2012 г., № 062/036-12 от 16.04.2012 г., № 024/036-13 от 20.03.2013 г., а также по договорам о последующей ипотеке (залоге недвижимости) № 080/039-13 от 28.05.2013 г., № 081/039-13 от 28.05.2013 г., № 083/039-13 от 28.05.2013 г., поручить Генеральному директору Общества заключить Дополнительные соглашения к договорам об ипотеке (залоге недвижимости) № 061/036-12 от 16.04.2012 г., № 062/036-12 от 16.04.2012 г., № 024/036-13 от 20.03.2013 г., а также к договорам о последующей ипотеке (залоге недвижимости) № 080/039-13 от 28.05.2013 г., № 081/039-13 от 28.05.2013 г., № 083/039-13 от 28.05.2013 г. с АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО) и Обществом с ограниченной ответственностью «Пестово», предметом которых будет являться изменение лица, выступающего залогодателем».

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, одобрены Советом директоров Общества 23 сентября 2014 года (Протокол № 180 от 23.09.2014 года).

Отчет о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

Заявление Совета директоров Общества о соблюдении принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления

ОАО «ОПИН» стремится к соблюдению принципов и рекомендаций, закрепленных в Кодексе корпоративного управления, а также, являясь, акционерным обществом, акции которого допущены к торгам, прилагает все усилия для соответствия требованиям к корпоративному управлению, установленным Правилами листинга Закрытого акционерного общества «Фондовая биржа ММВБ».

Органы управления Общества осуществляют свои функции, исходя из рекомендаций Кодекса корпоративного управления, стремясь обеспечить защиту прав и интересов акционеров и инвесторов Компании.

Система и практика корпоративного управления в Компании обеспечивает равенство условий для всех акционеров, включая миноритарных акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества.

№ п/п	Принцип (принципы) корпоративного управления или ключевой критерий (рекомендация)	Краткое описание того, в какой части принцип или ключевой критерий не соблюдаются	Объяснение ключевых причин, факторов и обстоятельств, в силу которых принцип или ключевой критерий не соблюдаются или соблюдаются не в полном объеме, описание используемых альтернативных механизмов и инструментов корпоративного управления
1	2	3	4
I. Права акционеров и равенство условий для акционеров при осуществлении ими своих прав			
1.1.	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом. Система и практика корпоративного управления должны обеспечивать равенство условий для всех акционеров – владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества		
1.1.1.	В обществе утвержден внутренний документ, определяющий основные процедуры подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, соответствующий рекомендациям Кодекса	Соблюдается частично. В соответствии с Уставом Общества сообщение о проведении общего собрания акционеров подлежит размещению за 30 дней до даты проведения общего	Утверждение Устава и Положения Об общем собрании акционеров Общества в новой редакции планируется на годовом общем собрании акционеров, проводимом в 2015 году.

	<p>корпоративного управления, включая обязанность общества:</p> <p>сообщать акционерам о проведении общего собрания акционеров и предоставлять доступ к материалам, в том числе размещать сообщение и материалы на сайте общества в сети «Интернет», не менее чем за 30 дней до даты его проведения (если законодательством Российской Федерации не предусмотрен больший срок);</p> <p>раскрывать информацию о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, не менее чем за 7 дней до её наступления;</p> <p>предоставлять к общему собранию акционеров дополнительную информацию и материалы по вопросам повестки дня в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления</p>	<p>собрания, материалы собрания также должны быть доступны акционерам за 30 дней до даты проведения собрания.</p> <p>Во внутренних документах Общества не закреплена обязанность Общества раскрывать информацию о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, не менее чем за 7 дней до её наступления.</p> <p>Во внутренних документах Общества не закреплена обязанность Общества предоставлять к общему собранию акционеров дополнительную информацию и материалы по вопросам повестки дня в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления.</p>	<p>Рекомендации Кодекса корпоративного управления реализуются Обществом на практике:</p> <p>Общество раскрывает информацию о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, за 10 дней до её наступления в соответствии с требованиями законодательства.</p> <p>Общество предоставляет дополнительную информацию и материалы по вопросам повестки дня, в том числе Доклад Совета директоров с изложением мотивированной позиции Совета директоров по вопросам повестки дня внеочередного Общего собрания акционеров Общества</p>
1.1.2.	<p>Обществом приняты на себя обязанности по предоставлению акционерам в ходе подготовки и проведения общего собрания акционеров возможности задавать вопросы о деятельности общества членам органов управления и контроля, членам комитета по аудиту, главному бухгалтеру, аудиторам общества, а также кандидатам в органы управления и контроля. Указанные обязанности закреплены в уставе или во внутренних документах общества</p>	<p>Соблюдается частично. В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеров у акционеров есть возможность задавать вопросы о деятельности общества членам органов управления и контроля, членам комитета по аудиту, главному бухгалтеру, аудиторам общества непосредственно или через Секретаря Общества.</p> <p>Данная обязанность не предусмотрена внутренними документами Обществами.</p>	<p>Планируется внести изменения в 2015 году в действующее Положение Об Общем собрании акционеров ОАО «ОПИН»</p>
1.1.3.	<p>Обществом приняты на себя обязанности придерживаться принципа недопустимости совершения действий, приводящих к искусственному перераспределению корпоративного контроля (например, голосование «квазиказначейскими» акциями, принятие</p>	<p>Соблюдается Устав Общества не содержит положений, которые могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля.</p>	

	решения о выплате дивидендов по привилегированным акциям в условиях ограниченных финансовых возможностей, принятие решения о невыплате определенных в уставе общества дивидендов по привилегированным акциям при наличии достаточных источников для их выплаты). Указанные обязанности закреплены в уставе или во внутренних документах общества		
1.1.4.	Акционерам должны быть обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций	Соблюдается	
1.2	Акционерам должна быть предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов		
1.2.1.	<p>В обществе утвержден внутренний документ, определяющий дивидендную политику общества, соответствующую рекомендациям Кодекса корпоративного управления, и устанавливающий в том числе:</p> <p>порядок определения части чистой прибыли (для обществ, составляющих консолидированную финансовую отчетность, - минимальной части (доли) консолидированной чистой прибыли), направляемой на выплату дивидендов, условия, при соблюдении которых объявляются дивиденды;</p> <p>минимальный размер дивидендов по акциям общества разных категорий (типов);</p> <p>обязанность раскрытия документа, определяющего дивидендную политику общества, на сайте общества в сети «Интернет»</p>	Соблюдается частично. Порядок выплаты дивидендов определен Уставом Общества, при этом размер дивидендов определяется решением общего собрания акционеров.	Внутренний документ, соответствующий всем рекомендациям Кодекса корпоративного управления, в Обществе не принимался в связи с тем, что по итогам деятельности Общества в 2010-2013 гг. чистая прибыль отсутствовала, а по результатам 2014 финансового года полученную чистую прибыль планируется направить на погашение убытков прошлых лет
II. Совет директоров общества			
2.1	Совет директоров определяет основные стратегические ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, ключевые показатели деятельности общества, осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего		

	контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, определяет политику общества по вознаграждению членов совета директоров и исполнительных органов, а также реализует иные ключевые функции		
2.1.1.	<p>В обществе сформирован совет директоров, который: определяет основные стратегические ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, ключевые показатели деятельности общества;</p> <p>контролирует деятельность исполнительных органов общества;</p> <p>определяет принципы и подходы к организации управления рисками и внутреннего контроля в обществе;</p> <p>определяет политику общества по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества</p>	Соблюдается	
2.1.2.	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в Обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях Общества	Соблюдается	
2.2.	Совет директоров должен являться эффективным и профессиональным органом управления общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам общества и его акционеров. Председатель совета директоров должен способствовать наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров. Заседания совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов совета директоров должны обеспечивать эффективную деятельность совета директоров		
2.2.1.	Председателем совета директоров является независимый директор или среди избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров	Соблюдается частично. Председатель Совета директоров не является независимым директором. Независимые директора имеют возможность беспрепятственного взаимодействия с Председателем Совета директоров	В настоящее время отсутствует возможность назначения Председателем Совета директоров независимого директора
2.2.2.	Внутренними документами общества закреплён порядок подготовки и проведения заседаний совета	Соблюдается	

	<p>директоров, обеспечивающий членам совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к их проведению, и предусматривающий, в частности:</p> <p>сроки уведомления членов совета директоров о предстоящем заседании;</p> <p>сроки направления документов (бюллетеней) для голосования и получения заполненных документов (бюллетеней) при проведении заседаний в заочной форме;</p> <p>возможность направления и учета письменного мнения по вопросам повестки дня для членов совета директоров, отсутствующих на очном заседании;</p> <p>возможность обсуждения и голосования посредством конференц-связи и видео-конференц-связи</p>		
2.2.3.	<p>Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях совета директоров, проводимых в очной форме. Перечень таких вопросов соответствует рекомендациям Кодекса корпоративного управления³</p>	<p>Соблюдается частично. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях совета директоров, проводимых в очной форме. Перечень таких вопросов в большей части соответствует рекомендациям Кодекса корпоративного управления.</p>	<p>Планируется внести изменения в 2015 году в действующее Положение О Совете директоров ОАО «ОПИН»</p>
2.2.4.	<p>Избрание Совета директоров осуществляется посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах</p>	<p>Соблюдается</p>	
2.3.	<p>В состав совета директоров должно входить достаточное количество независимых директоров</p>		

³ Указан в пункте 168 части Б Кодекса корпоративного управления

2.3.1.	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров	Соблюдается	
2.3.2.	Независимые директора в полном объеме соответствуют критериям независимости, рекомендованным Кодексом корпоративного управления	Соблюдается	
2.3.3.	Совет директоров (комитет по номинациям (кадрам, назначениям)) проводит оценку соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям независимости	Соблюдается	
2.3.4.	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении конфликтов в Обществе и совершении Обществом существенных корпоративных действий	Соблюдается	
2.4.	Совет директоров должен создавать комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности общества		
2.4.1.	Советом директоров общества создан комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров, функции которого закреплены во внутренних документах и соответствуют рекомендациям Кодекса корпоративного управления ⁴	Соблюдается	
2.4.2.	Советом директоров общества создан комитет по вознаграждениям (может быть совмещен с комитетом по номинациям (кадрам, назначениям)), состоящий из независимых директоров, функции которого соответствуют рекомендациям Кодекса корпоративного управления ⁵	Не соблюдается	Отсутствует необходимость в создании комитета по вознаграждениям

⁴ Указаны в пункте 172 части Б Кодекса корпоративного управления

⁵ Указаны в пункте 180 части Б Кодекса корпоративного управления

2.4.3.	Советом директоров общества создан комитет по номинациям (кадрам, назначениям) (может быть совмещен с комитетом по вознаграждениям), большинство членов которого являются независимыми директорами, функции которого соответствуют рекомендациям Кодекса корпоративного управления ⁶	Не соблюдается	Отсутствует необходимость в создании комитета по вознаграждениям
2.4.4.	Состав комитетов определен таким образом, что он позволяет проводить всесторонне обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений	Соблюдается	
2.5.	Совет директоров должен обеспечивать проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов совета директоров		
2.5.1.	Оценка качества работы совета директоров проводится на регулярной основе не реже одного раза в год, при этом не реже одного раза в три года такая оценка проводится с привлечением внешней организации (консультанта)	Соблюдается частично. Оценка качества работы совета директоров проводится на регулярной основе не реже одного раза в год без привлечения внешнего консультанта	У Общества в настоящее время отсутствует возможность привлечения внешнего консультанта
2.5.2.	Проведение оценки качества работы Совета директоров направлено на определение степени эффективности работы Совета директоров, комитетов и членов Совета директоров, соответствия их работы потребностям развития Общества, активизацию работы Совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшено	Соблюдается	
III. Корпоративный секретарь общества			
3.1	Эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координация действий общества по защите прав и интересов акционеров, поддержка эффективной работы совета директоров обеспечиваются корпоративным секретарем (специальным структурным подразделением, возглавляемым корпоративным секретарем)		

⁶ Указаны в пункте 186 части Б Кодекса корпоративного управления

3.1.1.	Корпоративный секретарь подотчетен совету директоров, назначается и снимается с должности по решению или с согласия совета директоров	Соблюдается	
3.1.2.	В обществе утвержден внутренний документ, определяющий права и обязанности корпоративного секретаря (Положение о корпоративном секретаре), содержание которого соответствует рекомендациям Кодекса корпоративного управления ⁷	Соблюдается. Права и обязанности корпоративного секретаря определены в Уставе Общества	
3.1.3.	Корпоративный секретарь занимает позицию, не совмещаемую с выполнением иных функций в обществе. Корпоративный секретарь наделен функциями в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления. ⁸ Корпоративный секретарь располагает достаточными ресурсами для осуществления своих функций	Соблюдается	
3.1.4.	На должность корпоративного секретаря назначено лицо, имеющее высшее юридическое, либо экономическое, либо бизнес-образование, имеющее опыт работы в области корпоративного управления или руководящей работы не менее двух лет. Корпоративный секретарь не является аффилированным лицом Общества, а также лицом, связанным с контролирующим обществом лицом либо с исполнительным руководством общества	Соблюдается	

⁷ Указаны в пункте 217 части Б Кодекса корпоративного управления

⁸ Указаны в пункте 218 части Б Кодекса корпоративного управления

IV. Система вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества

4.1.	Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения должен быть достаточным для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества должна осуществляться в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению	
4.1.1.	В обществе регламентированы все выплаты, льготы и привилегии, предоставляемые членам совета директоров, исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам общества	Соблюдается
4.2.	Система вознаграждения членов совета директоров должна обеспечивать сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров	
4.2.1.	Общество не применяет других форм денежного вознаграждения членов совета директоров кроме фиксированного годового вознаграждения	Соблюдается
4.2.2.	В обществе членам совета директоров не предоставляется возможность участия в опционных программах и право реализации принадлежащих им акций общества не обуславливается достижением определенных показателей деятельности	Соблюдается
4.3.	Система вознаграждения исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества должна предусматривать зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата	
4.3.1.	В обществе внедрена программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества	Соблюдается
4.3.2.	Система вознаграждения исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы Общества и личного вклада в достижение этого результата	Соблюдается

V. Система управления рисками и внутреннего контроля

5.1.	В обществе должна быть создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей		
5.1.1.	Советом директоров определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	Соблюдается	
5.1.2.	В обществе создано отдельное структурное подразделение по управлению рисками и внутреннему контролю	Соблюдается	
5.1.3.	В обществе разработана и внедрена антикоррупционная политика общества, определяющая меры, направленные на формирование элементов корпоративной культуры, организационной структуры, правил и процедур, обеспечивающих недопущение коррупции	Соблюдается	
5.2.	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля и практики корпоративного управления общество должно организовывать проведение внутреннего аудита		
5.2.1.	<p>В обществе сформировано отдельное структурное подразделение, осуществляющее функции внутреннего аудита, функционально подчиненное совету директоров общества. Функции указанного подразделения соответствуют рекомендациям Кодекса корпоративного управления и к таким функциям, в частности, относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> оценка эффективности системы внутреннего контроля; оценка эффективности системы управления рисками; оценка корпоративного управления (в случае отсутствия комитета по корпоративному управлению) 	Не соблюдается	На годовом общем собрании акционеров Общества, проводимом в 2015 году, планируется утверждение новой редакции Устава, предусматривающей возможность формирования Службы внутреннего аудита.

5.2.2.	Руководитель подразделения внутреннего аудита подотчетен совету директоров общества, назначается и снимается с должности по решению совета директоров общества	Не соблюдается. В настоящее время подразделение внутреннего аудита в Обществе не сформировано	В соответствии с планируемыми изменениями в Устав Общества Служба внутреннего аудита будет подотчетна Совету директоров
5.2.3.	В обществе утверждена политика в области внутреннего аудита (Положение о внутреннем аудите), определяющая цели, задачи и функции внутреннего аудита	Не соблюдается	Планируется утверждение политики в области внутреннего аудита в 2015 году
VI. Раскрытие информации об обществе, информационная политика общества			
6.1.	Общество и его деятельность должны быть прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц		
6.1.1.	<p>В обществе утвержден внутренний документ, определяющий информационную политику общества, соответствующую рекомендациям Кодекса корпоративного управления. Информационная политика общества включает следующие способы взаимодействия с инвесторами и иными заинтересованными лицами:</p> <p>организация специальной страницы сайта общества в сети «Интернет», на которой размещаются ответы на типичные вопросы акционеров и инвесторов, регулярно обновляемый календарь корпоративных событий общества, а также иная полезная для акционеров и инвесторов информация;</p> <p>регулярное проведение встреч членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с аналитиками;</p> <p>регулярное проведение презентаций (в том числе в форме телеконференций, веб-кастов) и встреч с участием членов органов управления и иных ключевых руководящих работников общества, в том числе сопутствующих публикации бухгалтерской (финансовой)</p>	Соблюдается	

	отчетности общества, либо связанных с основными инвестиционными проектами и планами стратегического развития общества		
6.1.2.	Реализация обществом информационной политики осуществляется исполнительными органами общества. Контроль за надлежащим раскрытием информации и соблюдением информационной политики осуществляет совет директоров общества	Соблюдается	
6.1.3.	В обществе установлены процедуры, обеспечивающие координацию работы всех служб и структурных подразделений общества, связанных с раскрытием информации или деятельность которых может привести к необходимости раскрытия информации	Соблюдается	
6.2.	Общество должно своевременно раскрывать полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами		
6.2.1.	При наличии существенной доли иностранных инвесторов в капитале в обществе обеспечивается параллельно с раскрытием информации на русском языке раскрытие наиболее существенной информации об обществе (в том числе сообщения о проведении общего собрания акционеров, годового отчета общества) на иностранном языке, который является общепринятым на финансовом рынке	Доля иностранных инвесторов не существенна	
6.2.2.	В обществе обеспечивается раскрытие информации не только о нем самом, но и о подконтрольных ему юридических лицах, имеющих для него существенное значение	Соблюдается	
6.2.3.	Общество раскрывает годовую и промежуточную (полугодовую) консолидированную или индивидуальную финансовую отчетность, составленную в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности	Соблюдается частично. Годовая отчетность раскрывается с приложением аудиторского заключения. Промежуточная отчетность	В настоящее время отсутствует возможность привлечения аудитора для аудита промежуточной консолидированной отчетности.

	(МСФО). Годовая консолидированная или индивидуальная финансовая отчетность раскрывается вместе с аудиторским заключением, а промежуточная (полугодовая) консолидированная или индивидуальная финансовая отчетность – вместе с отчетом о результатах обзорной аудиторской проверки или аудиторским заключением	раскрывается без отчета о результатах обзорной аудиторской проверки и аудиторского заключения	
6.2.4.	Общество раскрыт специальный меморандум, содержащий планы в отношении общества лица, контролирующего общество. Указанный меморандум составлен в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления ⁹	Не соблюдается	Меморандум отсутствует. Общество предпринимает все возможные усилия для внедрения указанной практики.
6.2.5.	В обществе обеспечивается раскрытие подробной информации о биографических данных членов совета директоров, включая информацию о том, являются ли они независимыми директорами, а также оперативное раскрытие информации об утрате членом совета директоров статуса независимого директора	Соблюдается	
6.2.6.	Общество раскрывает информацию о структуре капитала в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления	Соблюдается	
6.2.7.	<p>Годовой отчет общества содержит дополнительную информацию, рекомендуемую Кодексом корпоративного управления:</p> <p>краткий обзор наиболее существенных сделок, в том числе взаимосвязанных сделок, совершенных обществом и подконтрольными ему юридическими лицами за последний год;</p>	Соблюдается	

⁹ Указаны в пункте 279 части Б Кодекса корпоративного управления

	<p>отчет о работе совета директоров (в том числе комитетов совета директоров) за год, содержащий, в том числе, сведения о количестве очных (заочных) заседаний, об участии каждого из членов совета директоров в заседаниях, описание наиболее существенных вопросов и наиболее сложных проблем, рассмотренных на заседаниях совета директоров и комитетов совета директоров, основных рекомендаций, которые комитеты давали совету директоров;</p> <p>сведения о прямом или косвенном владении членами совета директоров и исполнительных органов общества акциями общества;</p> <p>сведения о наличии у членов совета директоров и исполнительных органов конфликта интересов (в том числе связанного с участием указанных лиц в органах управления конкурентов общества);</p> <p>описание системы вознаграждения членов совета директоров, в том числе размер индивидуального вознаграждения по итогам года по каждому члену совета директоров (с разбивкой на базовое, дополнительное вознаграждение за председательство в совете директоров, за председательство (членство) в комитетах при совете директоров, размер участия в долгосрочной мотивационной программе, объем участия каждого члена совета директоров в опционной программе, при наличии таковой), компенсаций расходов, связанных с участием в совете директоров, а также расходов общества на страхование ответственности директоров как членов органов управления;</p> <p>сведения о суммарном вознаграждении за год:</p>		
--	---	--	--

	<p>а) по группе из не менее пяти наиболее высокооплачиваемых членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с разбивкой по каждому виду вознаграждения;</p> <p>б) по всем членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам общества, на которых распространяется действие политики общества в области вознаграждения, с разбивкой по каждому виду вознаграждения;</p> <p>сведения о вознаграждении за год единоличного исполнительного органа, которое он получил или должен получить от общества (юридического лица из группы организаций, в состав которой входит общество) с разбивкой по каждому виду вознаграждения, как за исполнение им обязанностей единоличного исполнительного органа, так и по иным основаниям</p>		
6.3.	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров должно осуществляться в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности		
6.3.1.	В соответствии с информационной политикой общества акционерам общества, владеющим одинаковым количеством голосующих акций общества, обеспечивается равный доступ к информации и документам общества	Соблюдается	
6.3.2.	При предоставлении Обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность	Соблюдается	

VII. Существенные корпоративные действия

7.1.	Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), должны осуществляться на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон	
7.1.1.	<p>Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, рассмотрение которых отнесено к компетенции совета директоров общества, включая:</p> <p>реорганизацию общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), увеличение или уменьшение уставного капитала общества, листинг и делистинг акций общества;</p> <p>сделки по продаже акций (долей) подконтрольных обществу юридических лиц, имеющих для него существенное значение, в результате совершения которых общество утрачивает контроль над такими юридическими лицами;</p> <p>сделки, в том числе взаимосвязанные сделки, с имуществом общества или подконтрольных ему юридических лиц, стоимость которого превышает указанную в уставе общества сумму или которое имеет существенное значение для хозяйственной деятельности общества;</p> <p>создание подконтрольного обществу юридического лица, имеющего существенное значение для деятельности общества;</p> <p>отчуждение обществом казначейских и «квазиказначейских» акций</p>	Соблюдается

7.1.2.	Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий	Соблюдается. Причины, условия и последствия совершения существенных корпоративных действий излагаются в Докладе Совета директоров, раскрываемом на сайте Общества в сети Интернет	
7.2.	Общество должно обеспечить такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий		
7.2.1.	<p>Во внутренних документах общества установлен принцип обеспечения равных условия для всех акционеров общества при совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, а также закреплены дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества, предусмотренные Кодексом корпоративного управления, включая:</p> <p>привлечение независимого оценщика, обладающего признанной на рынке безупречной репутацией и опытом оценки в соответствующей сфере, либо представление оснований непривлечения независимого оценщика при определении стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке, в совершении которой имеется заинтересованность;</p> <p>определение цены акций общества при их приобретении и выкупе независимым оценщиком, обладающим признанной на рынке безупречной репутацией и опытом оценки в соответствующей сфере, с учетом средневзвешенной цены акций за разумный период времени, без учета эффекта, связанного с совершением обществом соответствующей сделки (в том числе без учета изменения цены акций в связи с распространением информации о совершении обществом соответствующей</p>	Соблюдается частично. Во внутренних документах общества закреплён принцип обеспечения равных условия для всех акционеров общества при совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров. Перечень оснований, по которым члены Совета директоров Общества и иные лица признаются заинтересованными в сделках Общества соответствует действующему законодательству. Привлечение независимого оценщика осуществляется в случаях, предусмотренных действующим законодательством.	

	<p>сделки), а также без учета дисконта за отчуждение акций в составе неконтрольного пакета;</p> <p>расширение перечня оснований, по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества с целью оценки фактической связанности соответствующих лиц</p>		
--	---	--	--

Описание методологии, по которой Обществом проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления

Общество при оценке соблюдения принципов корпоративного управления руководствовалось следующими критериями:

- Права акционеров и равенство условий для акционеров при осуществлении ими своих прав;
- Формирование Совета директоров, являющегося эффективным и профессиональным органом управления;
- Наличие Корпоративного секретаря Общества, обеспечивающего эффективное взаимодействие всех субъектов корпоративного управления;
- Система вознаграждения членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников;
- Создание в Обществе эффективно функционирующей системы управления рисками и внутреннего контроля;
- Раскрытие информации об обществе, информационная политика Общества, обеспечивающие прозрачность деятельности Общества;
- Установление справедливых условий при реализации существенных корпоративных действий.

Методика оценки соблюдения принципов корпоративного управления включает в себя 51 вопрос в соответствии с приведенной выше таблицей. Обществом полностью соблюдаются 36 из 51 ключевых рекомендаций Кодекса корпоративного управления, что превышает 70 %, 9 рекомендаций соблюдаются частично, при этом в 2015-2016 году Общество планирует осуществить комплекс мер, направленных на устранение не соответствия принципам корпоративного управления.

Информация для акционеров

Годовое собрание

Годовое Общее собрание акционеров ОАО «ОПИН» назначается Советом директоров Общества и планируется к проведению в июне 2015 года.

Сведения о реестродержателе

Держателем Реестра акционеров (регистратором) ОАО «ОПИН» является Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор».

Полное и сокращенное фирменные наименования регистратора

Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор» (ЗАО «Компьютершер Регистратор»)

Место нахождения регистратора:

121108, г. Москва, ул. Ивана Франко, д.8

тел.: (495) 926-81-60

факс: (495) 926-81-78

электронная почта: info@nrcreg.ru

Номер, дата выдачи, срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию:

Дата выдачи: 06 сентября 2002 года.

Номер: 10-000-1-00252

Бланк: серия 03-000397

Срок действия: бессрочно

Выдана: ФКЦБ России

ЗАО "Компьютершер Регистратор" (до августа 2010г. - *Национальная регистрационная компания*) - один из крупнейших регистраторов РФ, является частью международной Группы компаний Computershare.

ЗАО «Компьютершер Регистратор» обслуживает более 800 клиентов (свыше 1,3 млн лицевых счетов), которые представлены как крупными корпорациями, так и небольшими акционерными обществами. Среди клиентов ЗАО «Компьютершер Регистратор» такие компании как: ОАО «АЭРОФЛОТ - российские авиалинии», ОАО «Полюс Золото», ОАО «ГМК «Норильский никель», ОАО АКБ «РОСБАНК», ОАО «НОВАТЭК», ОАО «Мегафон», ЗАО «ДОМСТРОЙ».

На данный момент ЗАО "Компьютершер Регистратор" обладает самым высоким среди российских регистраторов показателем собственного капитала, а также лидирует по сумме собственного капитала и страхового покрытия (данные рейтинга регистраторов ИНФИ ПАРТАД, 2009 год).

Более 10 лет ЗАО "Компьютершер Регистратор" является членом ПАРТАД (Профессиональная Ассоциация Регистраторов, Трансфер-Агентов и Депозитариев), активно участвует в работе Комитетов ПАРТАД, представлена в Совете Директоров.

Сведения о Депозитарии (выпуск Глобальных депозитарных расписок):

Полное и сокращенное фирменные наименования:

The Bank of New York Mellon (Бэнк оф Нью-Йорк Меллон), BNY Mellon, (Би Эн Уай Меллон)

Место нахождения:

One Wall street, New York, New York 10286, USA (США, штат Нью-Йорк, г. Нью-Йорк, 1 Уолл стрит, 10286).

Тел.: 212 815 5948

Факс: 212 571 3050

Контакты

По вопросам, касающимся владения акциями, перерегистрации права собственности на акции, акционерам рекомендуется обращаться к реестродержателю (регистратору) ОАО «ОПИН» – ЗАО «Компьютершер Регистратор».

Место нахождения регистратора:
121108, г. Москва, ул.Ивана Франко, д.8
тел.: (495) 926-81-60
факс: (495) 926-81-78
электронная почта: info@nrcreg.ru

Акционеры могут также обратиться непосредственно в ОАО «ОПИН»:

Корпоративное управление Юридического департамента ОАО «ОПИН»:

Начальник управления - Корпоративный секретарь

Литвинова Антонина Андреевна

тел.: (495) 363-22-11 (доб. 24-12)
электронная почта: Litvinovaaa@opin.ru

Адрес для направления корреспонденции: 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д.13,стр.1 ОАО «ОПИН»