

# **ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ**

**Открытое акционерное общество  
«Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»**

**Код эмитента: 4 5 8 6 5 - D**

**за 1 квартал 2013 года**

Место нахождения эмитента: **Российская Федерация, город Челябинск, улица Кирова, 159**

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

Генеральный директор	Ю.А. Лейвиков
(подпись)	
Дата “ 15 ” мая 2013 г.	
Директор Общества с ограниченной ответственностью «Бухгалтерский учет компаний», осуществляющее функции главного бухгалтера Открытого акционерного общества Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» на основании Договора № 06/04-01/8-204-11 от 17.10.2011г. Об оказании бухгалтерских услуг	
Ю.Е. Молокитина	
Дата “ 15 ” мая 2013 г.	(подпись) М.П.

Контактное лицо: Руководитель Службы риск-менеджмента Иванов Глеб Александрович
Телефон: +7 (351) 772-32-01 (д. 2502)
Факс: +7 (351) 779-32-10
Адрес электронной почты: <a href="mailto:gleb_ivanov@ipoteka-74.ru">gleb_ivanov@ipoteka-74.ru</a>
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете: <a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=3253">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=3253</a> , <a href="http://www.ipoteka-74.ru">www.ipoteka-74.ru</a>

## Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	5
<b>I. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, СВЕДЕНИЯ О БАНКОВСКИХ СЧЕТАХ, ОБ АУДИТОРЕ, ОЦЕНЩИКЕ И О ФИНАНСОВОМ КОНСУЛЬТАНТЕ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ О ИНЫХ ЛИЦАХ, ПОДПИСАВШИХ ЕЖЕКАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ .....</b>	<b>6</b>
1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента.....	6
1.2. Сведения о банковских счетах эмитента .....	7
1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента.....	8
1.4. Сведения об оценщике эмитента .....	11
1.5. Сведения о консультантах эмитента .....	12
1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет.....	12
<b>II. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ЭМИТЕНТА .....</b>	<b>13</b>
2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента.....	13
2.2. Рыночная капитализация эмитента.....	14
2.3. Обязательства эмитента.....	14
2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность.....	14
2.3.2. Кредитная история эмитента .....	16
2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам.....	18
2.3.4. Прочие обязательства эмитента .....	18
2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг .....	18
2.4.1. Отраслевые риски .....	18
2.4.2. Страновые и региональные риски.....	20
2.4.3. Финансовые риски.....	21
2.4.4. Правовые риски.....	22
2.4.5. Риски, связанные с деятельностью эмитента .....	22
2.4.6. Банковские риски .....	23
<b>III. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ .....</b>	<b>24</b>
3.1. История создания и развитие эмитента .....	24
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента.....	24
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента.....	24
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента.....	24
3.1.4. Контактная информация .....	26
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика .....	26
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента.....	26
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	27
3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента.....	27
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	27
3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента .....	29
3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента.....	29
3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ .....	30
3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг .....	31
3.2.7. Дополнительные сведения об эмитентах, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых.....	31
3.2.8. Дополнительные сведения об эмитентах, основной деятельностью которых является оказание услуг связи .....	31
3.3. Планы будущей деятельности эмитента .....	31
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях.....	31
3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение .....	31
3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информации о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента....	32
3.6.1. Основные средства.....	32
<b>IV. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА .....</b>	<b>34</b>
4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента.....	34
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств .....	35
4.3. Финансовые вложения эмитента.....	35
4.4. Нематериальные активы эмитента .....	37
4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований .....	37
4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента .....	37
4.6.1. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента .....	41
4.6.2. Конкуренты эмитента .....	42
<b>V. ПОДРОБНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, ОРГАНОВ ЭМИТЕНТА ПО КОНТРОЛЮ ЗА ЕГО ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, И КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О СОТРУДНИКАХ (РАБОТНИКАХ) ЭМИТЕНТА .....</b>	<b>44</b>

5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента .....	44
5.2. Информации о лицах, входящих в состав органов управления эмитента .....	46
5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента .....	55
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	55
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	56
5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	59
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента .....	59
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента .....	59
<b>VII. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ (АКЦИОНЕРАХ) ЭМИТЕНТА И О СОВЕРШЕННЫХ ЭМИТЕНТОМ СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ.....</b>	<b>60</b>
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента .....	60
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций .....	60
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ("золотой акции") .....	60
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента .....	61
6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций .....	61
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....	61
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности .....	61
<b>VIII. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА И ИНАЯ ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>64</b>
7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента .....	64
7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента .....	64
7.3. Сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента .....	64
7.4. Сведения об учетной политике эмитента .....	64
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж .....	64
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного финансового года .....	65
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах, в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	65
<b>VIII. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И О РАЗМЕЩЕННЫХ ИМ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ .....</b>	<b>66</b>
8.1. Дополнительные сведения об эмитенте .....	66
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента .....	66
8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента .....	66
8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента .....	66
8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций .....	69
8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом .....	70
8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента .....	71
8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента .....	72
8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента .....	73
8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены .....	73
8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными .....	73
8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением .....	75
8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента .....	76
8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам .....	76
8.7. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента .....	76

8.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) И О ВЫПЛАЧЕННЫХ ДИВИДЕНДАХ ПО АКЦИЯМ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ О ДОХОДАХ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА .....	82
8.8.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента.....	82
8.8.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента .....	84
8.9. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ.....	84
8.10. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ И ЭМИТЕНТЕ ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА КОТОРЫЕ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ РОССИЙСКИМИ ДЕПОЗИТАРНЫМИ РАСПИСКАМИ .....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ГОДОВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА ЗА 2012 ГОД С ПРИЛОЖЕНИЕМ АУДИТОРСКОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КВАРТАЛЬНАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА ЗА 1 КВАРТАЛ 2013 ГОДА .....	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ЭМИТЕНТА НА 2013 ГОД .....	137

## **Введение**

*Эмитент обязан осуществлять раскрытие информации в форме Ежеквартального отчета по ценным бумагам в порядке, предусмотренном «Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», утвержденным Приказом ФСФР России от 04.10.2011 № 11-46/пз-н, в связи с регистрацией Эмитентом в отношении своих ценных бумаг проспекта ценных бумаг.*

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

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

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

Органы управления эмитента, предусмотренные учредительными документами эмитента:

***В соответствии Уставом Эмитента органами управления Эмитента являются:***

- ***Общее собрание акционеров***
- ***Наблюдательный совет***
- ***Генеральный директор - единоличный исполнительный орган***

Сведения о персональном составе Наблюдательного совета эмитента:

**Председатель Наблюдательного совета:**

Фамилия, имя, отчество: ***Комяков Сергей Львович***

Год рождения: ***1952***

**Члены Наблюдательного совета:**

Фамилия, имя, отчество: ***Лашманов Игорь Николаевич***

Год рождения: ***1962***

Фамилия, имя, отчество: ***Павлов Владимир Викторович***

Год рождения: ***1976***

Фамилия, имя, отчество: ***Тупикин Виктор Александрович***

Год рождения: ***1956***

Фамилия, имя, отчество: ***Валова Людмила Дмитриевна***

Год рождения: ***1953***

Фамилия, имя, отчество: ***Прыгунов Антон Евгеньевич***

Год рождения: ***1977***

Фамилия, имя, отчество: ***Мануйлов Сергей Николаевич***

Год рождения: ***1969***

Фамилия, имя, отчество: ***Сихарулидзе Сергей Важевич***

Год рождения: ***1967***

Фамилия, имя, отчество: ***Довженко Дмитрий Васильевич***

Год рождения: ***1969***

Сведения о персональном составе коллегиального исполнительного органа эмитента (правления, дирекции): ***Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Эмитента.***

Сведения о лице, занимающем должность (исполняющем функции) единоличного исполнительного органа эмитента (директор, генеральный директор, президент):

***Генеральный директор:***

Фамилия, имя, отчество: ***Лейвиков Юрий Анатольевич***

Год рождения: ***1977***

***Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента не переданы коммерческой организацией (управляющей организацией) или индивидуальному предпринимателю (управляющему).***

***Все предусмотренные Уставом Эмитента органы управления сформированы в полном составе.***

## 1.2. Сведения о банковских счетах эмитента

<b>1.</b>	
Полное фирменное наименование кредитной организации	<i>Открытое акционерное общество «Сбербанк России»</i>
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации	<i>ОАО «Сбербанк России»</i>
Место нахождения кредитной организации	<i>Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19</i>
ИИН	<i>7707083893</i>
БИК	<i>044525225</i>
Номер корреспондентского счета	<i>3010181040000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, г. Москва</i>
Номер счёта (тип счёта)	<i>Расчетный счет 40701810572000000005</i>
<b>2.</b>	
Полное фирменное наименование кредитной организации	<i>АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)</i>
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации	<i>ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»</i>
Место нахождения кредитной организации	<i>Россия, 454113, г. Челябинск, пл. Революции, 8</i>
ИИН	<i>7421000200</i>
БИК	<i>047501779</i>
Номер корреспондентского счета	<i>3010181040000000779 в ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской области г. Челябинск</i>
Номер счёта (тип счёта)	<i>Расчетный счет 40702810614400000240</i>
<b>3.</b>	
Полное фирменное наименование кредитной организации	<i>«Уральский Промышленный Банк» (открытое акционерное общество)</i>
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации	<i>ОАО «УРАЛПРОМБАНК»</i>
Место нахождения кредитной организации	<i>454091, г. Челябинск, ул. Свободы, 97</i>
ИИН	<i>7449014065</i>
БИК	<i>047501906</i>
Номер корреспондентского счета	<i>3010181060000000906 в ГРКЦ Челябинской обл.</i>
Номер счёта (тип счёта)	<i>Расчетный счет 40602810100000001488</i>
<b>4.</b>	
Полное фирменное наименование кредитной организации	<i>АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЧЕЛИНДБАНК» (открытое акционерное общество)</i>
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации	<i>ОАО «ЧЕЛИНДБАНК»</i>
Место нахождения кредитной организации	<i>Россия, 454091, г. Челябинск, ул. Карла Маркса, 80</i>
ИИН	<i>7453002182</i>
БИК	<i>047501711</i>
Номер корреспондентского счета	<i>3010181040000000711 в ГРКЦ Главного Управления Банка России по Челябинской области</i>
Номер счёта (тип счёта)	<i>Расчетный счет 40702810807110003784</i>
<b>5.</b>	
Полное фирменное наименование кредитной организации	<i>Открытое акционерное общество Банк конверсии «Снежинский»</i>
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации	<i>Банк «Снежинский» ОАО</i>
Место нахождения кредитной организации	<i>Россия, Челябинская область, г. Снежинск, улица Васильева, 12</i>
ИИН	<i>7423004062</i>
БИК	<i>047501799</i>

Номер корреспондентского счета	<i>3010181060000000799 в ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской области г.Челябинск</i>
Номер счёта (тип счёта)	<i>Расчетный счет 40702810201000004963</i>
<b>6.</b>	
Полное фирменное наименование кредитной организации	<i>Открытое акционерное общество Банк «Северный морской путь»</i>
Сокращенное фирменное наименование кредитной организации	<i>ОАО «СМП Банк»</i>
Место нахождения кредитной организации	<i>115035, г. Москва, ул. Садовническая, дом 71, строение 11</i>
ИИН	<i>7750005482</i>
БИК	<i>044583503</i>
Номер корреспондентского счета	<i>30101810300000000503 в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России</i>
Номер счёта (тип счёта)	<i>Расчетный счет 40702810404000000382</i>

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

Информация об аудиторе (аудиторах), осуществляющем (осуществившем) независимую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, а также сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности эмитента и (или) группы организаций, являющихся по отношению друг к другу контролирующими и подконтрольными лицами либо обязанных составлять такую отчетность по иным основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами, если хотя бы одной из указанных организаций является эмитент (далее - сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента), входящей в состав ежеквартального отчета, на основании заключенного с ним договора, а также об аудиторе (аудиторах), утвержденном (выбранном) для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в том числе его сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности, за текущий и последний завершенный финансовый год.

1) Полное фирменное наименование аудиторской организации: *Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «АВУАР»*

Сокращенное фирменное наименование аудиторской организации: *ООО «АФ «АВУАР»*

ИИН: *7438016046*

ОГРН: *1027401864159*

Место нахождения: *454084, г. Челябинск, проспект Победы, 160в, оф. 403*

Номер телефона: *(351) 729-97-13, 239-81-01, 239-80-66*

Номер факса: *(351) 729-97-13*

Адрес электронной почты: *info@af-avuar.ru*

Полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента: *Саморегулируемая организация аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская палата России», Российская Федерация, 105120, Москва, 3-й Сыромятнический пер., д. 3/9*

Финансовый год (годы) из числа последних пяти завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента: *2011, 2012 годы*

Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность, сводная бухгалтерская отчетность, консолидированная финансовая отчетность): *бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ)*

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

*Согласно статье 8 Федерального закона № 307-ФЗ от 30.12.2008 г. «Об аудиторской деятельности» аудит не может осуществляться:*

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

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

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

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

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

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

7) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся страховыми организациями, с которыми заключены договоры страхования ответственности этих аудиторских организаций.

Наличие долей участия аудитора (должностных лиц аудитора) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **Указанные доли отсутствуют.**

Предоставление заемных средств аудитору (должностным лицам аудитора) эмитентом: **Указанные средства аудитору (должностным лицам аудитора) Эмитентом не предоставлялись.**

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: **Указанные взаимоотношения и связи отсутствуют.**

Сведения о должностных лицах эмитента, являющихся одновременно должностными лицами аудитора (аудитором): **Указанные лица отсутствуют.**

Меры, предпринятые эмитентом и аудитором для снижения влияния указанных факторов:

**Основной мерой, предпринятой Эмитентом и аудитором для снижения влияния указанных факторов, является процесс тщательного рассмотрения Эмитентом кандидатуры аудитора на предмет его независимости от Эмитента и отсутствия перечисленных факторов. Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона № 307-ФЗ от 30.12.2008 г. «Об аудиторской деятельности». Размер вознаграждения аудитора не ставится в зависимость от результатов проведенных проверок.**

Порядок выбора аудитора эмитента:

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, и его основные условия: **В соответствии с п. 4 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» Договор на оказание услуг по проведению обязательного ежегодного аудита финансовой (бухгалтерской) отчетности Эмитента заключается по итогам размещения заказа путем проведения торгов в форме открытого конкурса в порядке, предусмотренном Федеральным законом от «21» июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».**

**Процедура тендера - Открытый конкурс. Определяется приказом № 13 от 18.04.2012 г. «О создании конкурсной комиссии».**

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

**В соответствии Уставом Эмитента для проверки и подтверждения достоверности годовой финансовой отчетности Эмитента, Эмитент ежегодно привлекает профессиональную аудиторскую организацию, не связанную имущественными интересами с Эмитентом или его участниками (внешний аудит).**

**Кандидатура победителя открытого конкурса на право заключения Договора на оказание услуг по проведению обязательного ежегодного аудита финансовой (бухгалтерской) отчетности Эмитента выносится Наблюдательным советом для утверждения общим собранием акционеров.**

Информация о работах, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий:  
**Указанные работы аудитором не проводились.**

Порядок определения размера вознаграждения аудитора.

*Размер вознаграждения аудитора определяется Договором на оказание услуг по проведению обязательного ежегодного аудита финансовой (бухгалтерской) отчетности Эмитента, который заключается по цене, установленной на открытом конкурсе, но не более суммы, выделенной на проведение обязательного ежегодного аудита.*

*В соответствии с подпунктом 9 пункта 11.2. главы 11 Устава Эмитента определение размера оплаты услуг аудитора относится к компетенции Наблюдательного совета Эмитента.*

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору по итогам последнего завершенного финансового года, за который аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента: **по итогам 2012 года – 70 000 (Семьдесят тысяч) рублей (без учета НДС).**

Информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги: **Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют**

2) Полное фирменное наименование аудиторской организации: **Закрытое акционерное общество «КПМГ»**

Сокращенное фирменное наименование аудиторской организации: **ЗАО «КПМГ»**

ИНН: **7702019950**

ОГРН: **1027700125628**

Место нахождения: **129110, город Москва, Олимпийский проспект, дом 18/1, комната 3035**

Номер телефона: **+7 495 937 4477**

Номер факса: **+7 495 937 4499**

Адрес электронной почты: [moscow@kpmg.ru](mailto:moscow@kpmg.ru)

Полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента: **Саморегулируемая организация аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская палата России», Российская Федерация, 105120, Москва, 3-й Сыромятнический пер., д. 3/9**

Финансовый год (годы) из числа последних пяти завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента: **Аудит консолидированной МСФО финансовой отчетности, состоящей из консолидированных МСФО отчетов о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря 2010 г. и 1 января 2010 г., консолидированных МСФО отчетов о совокупной прибыли, об изменении собственного капитала и о движении денежных средств за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г. Аудит консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО за 2012 год.**

Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность, сводная бухгалтерская отчетность, консолидированная финансовая отчетность): **консолидированная финансовая отчетность Эмитента и его дочерних обществ, подготовленная в соответствии с МСФО.**

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

**Согласно статье 8 Федерального закона № 307-ФЗ от 30.12.2008 г. «Об аудиторской деятельности» аудит не может осуществляться:**

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

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

**3) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся их учредителями (участниками), в отношении аудируемых лиц, для которых эти аудиторские организации являются учредителями (участниками), в отношении дочерних обществ, филиалов и представительств**

*указанных аудируемых лиц, а также в отношении организаций, имеющих общих с этой аудиторской организацией учредителей (участников);*

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

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

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

*7) аудиторскими организациями в отношении аудируемых лиц, являющихся страховыми организациями, с которыми заключены договоры страхования ответственности этих аудиторских организаций.*

Наличие долей участия аудитора (должностных лиц аудитора) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **Указанные доли отсутствуют.**

Предоставление заемных средств аудитору (должностным лицам аудитора) эмитентом: **Указанные средства аудитору (должностным лицам аудитора) Эмитентом не предоставлялись.**

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: **Указанные взаимоотношения и связи отсутствуют.**

Сведения о должностных лицах эмитента, являющихся одновременно должностными лицами аудитора (аудитором): **Указанные лица отсутствуют.**

Меры, предпринятые эмитентом и аудитором для снижения влияния указанных факторов:

*Основной мерой, предпринятой Эмитентом и аудитором для снижения влияния указанных факторов, является процесс тщательного рассмотрения Эмитентом кандидатуры аудитора на предмет его независимости от Эмитента и отсутствия перечисленных факторов. Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона № 307-ФЗ от 30.12.2008 г. «Об аудиторской деятельности». Размер вознаграждения аудитора не ставится в зависимость от результатов проведенных проверок.*

Порядок выбора аудитора эмитента:

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

**Выбор аудитора был определен Наблюдательным Советом.**

**Тендер по выбору аудитора не проводился.**

**Аудитор действует на основании заключаемого с ним договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации и международными стандартами аудита.**

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение: **процедура не применялась**

Информация о работах, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий: **аудитор подписал проспект ценных бумаг – облигаций Эмитента (государственный регистрационный номер выпуска 4-01-45865-D от 04.10.2012**

Порядок определения размера вознаграждения аудитора.

**В соответствии с подпунктом 9 пункта 11.2. главы 11 Устава Эмитента определение размера оплаты услуг аудитора относится к компетенции Наблюдательного совета Эмитента.**

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору по итогам последнего завершенного финансового года, за который аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента: **по итогам 2012 года в соответствии с договором, заключенным с аудитором, размер вознаграждения составляет 5 000 000 рублей (без учета НДС), фактически выплаченный размер вознаграждения на дату окончания отчетного квартала 4 000 000 (Четыре миллиона) рублей (без учета НДС). Оставшаяся часть вознаграждения выплачивается в соответствии с графиком, предусмотренным договором.**

Информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги: **Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют**

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

**Эмитентом не привлекался Оценщик для целей:**

- определения рыночной стоимости размещаемых ценных бумаг и размещенных ценных бумаг, находящихся в обращении (обязательства по которым не исполнены), при условии, что с даты проведения оценки прошло не более 12 месяцев;
- определения рыночной стоимости имущества, которым оплачиваются размещаемые ценные бумаги или оплачивались размещенные ценные бумаги, находящиеся в обращении (обязательства по которым не исполнены), при условии, что с даты проведения оценки прошло не более 12 месяцев;
- определения рыночной стоимости имущества, являющегося предметом залога по размещаемым облигациям эмитента с залоговым обеспечением или размещенным облигациям эмитента с залоговым обеспечением, обязательства по которым не исполнены.

*Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом.*

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

*Финансовый консультант на рынке ценных бумаг или иной консультант, подписавший проспект ценных бумаг эмитента или ежеквартальный отчет эмитента в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала, не привлекался.*

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

Иные лица, подписавшие ежеквартальный отчет и не указанные в предыдущих пунктах настоящего раздела:

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Бухгалтерский учет компаний»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «БУК»*

Место нахождения: *454091, г.Челябинск, ул.Кирова, 159, офис 1404*

ИНН: *7453231190*

ОГРН: *1117453005196*

Номер телефона и факса: *(351) 779-32-00, (351) 779-32-10*

Адрес страницы в сети Интернет, используемой юридическим лицом для раскрытия информации (если имеется): *не имеется*

*Данное лицо не является профессиональным участником рынка ценных бумаг.*

Лицо, подписавшее Ежеквартальный отчет от имени Общества с ограниченной ответственностью «Бухгалтерский учет компаний» на основании Договора № 06/04-01/8-204-11 от 17.10.2011 об оказании бухгалтерских услуг:

Фамилия, имя, отчество: *Молокитина Юлия Евгеньевна*

Год рождения: *1973*

Основное место работы: *Общество с ограниченной ответственностью «Бухгалтерский учет компаний»*

Должность: *Директор*

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

### 2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих финансово-экономическую деятельность эмитента, за последний завершенный финансовый год, а также за 3 месяца текущего года, а также за аналогичный период предшествующего года (показатели рассчитаны на дату окончания соответствующего отчетного периода).

Наименование показателя	2011 год	2012 год	1 квартал 2012 года	1 квартал 2013 года
Производительность труда, тыс. руб./чел.	11 745,48	29 548,52	6 137,55	2 834,43
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	0,95	0,74	0,90	1,09
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	0,006	0,009	0,006	0,41
Отношение размера задолженности к активам	0,49	0,42	0,47	0,52
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	- 183,88	4,04	54,43	96,04
Уровень просроченной задолженности, %	-	-	-	-

Наименование показателя	Методика расчета
Производительность труда, тыс. руб./чел.	Выручка / Средняя численность работников
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	(Долгосрочные обязательства + Краткосрочные обязательства) / Капитал и резервы
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	Долгосрочные обязательства / (Капитал и резервы + Долгосрочные обязательства)
Отношение размера задолженности к активам	(Долгосрочные обязательства + Краткосрочные обязательства) / Балансовая стоимость активов
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	(Краткосрочные обязательства - Денежные средства) / (Выручка - Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг – Коммерческие расходы – Управленческие расходы + Амортизационные отчисления)
Уровень просроченной задолженности, %	Просроченная задолженность Эмитента / (Долгосрочные обязательства + краткосрочные обязательства) x 100

Анализ финансово-экономической деятельности эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей.

*Динамика приведенных показателей финансово-экономической деятельности Эмитента характеризует в целом устойчивое финансовое положение и активное развитие Эмитента.*

*Показатель производительности труда в 2012 году по сравнению с 2011 годом увеличился более чем в 2 раза. За 1 квартал 2013 года по сравнению с 1 кварталом 2012 года показатель напротив снизился более чем в 2 раза. Колебания связаны с особенностями бухгалтерского учета в части строительной деятельности в связи с неравномерностью отражения выручки в учете, в целом показатель находится на высоком уровне.*

*Показатели отношения размера задолженности к собственному капиталу, отношения размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала, а также отношения задолженности к активам являются индикаторами финансовой зависимости. Указанные показатели свидетельствуют о приемлемой долговой нагрузке, размер задолженности по отношению к активам не превышает 0,52 на протяжении всего рассматриваемого периода. В 1 квартале 2013 года показатель составил 0,52 в связи с размещением облигационного займа для целей реализации инвестиционного проекта по строительству жилья в Челябинской области.*

*Показатель покрытия долгов текущими доходами (прибылью) отражает способность предприятия погашать обязательства в соответствии с соглашениями о привлеченных заемах и кредитах за счет полученной прибыли и амортизации как источников выплат. Показатель не имеет ярко выраженной динамики, в 2011 году показатель принимает отрицательное значение, в связи с*

*наличием убытка от продаж. В соответствии со спецификой деятельности Эмитента чистая прибыль в 2011 году была сформирована преимущественно за счет положительного сальдо по «прочим доходам и расходам». Это связано с правовыми отношениями сторон, устанавливаемыми договором долевого участия и особенностями методологии бухгалтерского учета по РСБУ, указанными выше.*

*Начиная с 2012 года учетная политика ОАО «ЮУ КЖСИ» для целей бухгалтерского учета была откорректирована с приближением к международным стандартам финансовой отчетности (МСФО), что позволило привести показатели финансово-экономической деятельности к сопоставимому виду*

*У Эмитента отсутствует просроченная задолженность. Эмитент осуществляет исполнение обязательств своевременно.*

## 2.2. Рыночная капитализация эмитента

*Обыкновенные акции Эмитента не включены в список ценных бумаг, допущенных к торгу на организаторе торговли на рынке ценных бумаг, в связи с этим информация о рыночной капитализации Эмитента не указывается.*

## 2.3. Обязательства эмитента

### 2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность

Структура заемных средств эмитента.

*Тыс. рублей*

Наименование показателя	2012 год	3 месяца 2013 года
Долгосрочные заемные средства	-	2 500 000
в том числе:		
кредиты	-	-
займы, за исключением облигационных	-	-
облигационные займы	-	2 500 000
Краткосрочные заемные средства	1 398 845	-
в том числе:		
кредиты	1 398 845	-
займы, за исключением облигационных	-	-
облигационные займы	-	-
Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	-	-
в том числе:		
по кредитам	-	-
по займам, за исключением облигационных	-	-
по облигационным займам	-	-

Структура кредиторской задолженности эмитента.

*Тыс. рублей*

Наименование показателя	2012 год	3 месяца 2013 года
Общий размер кредиторской задолженности	259 160	221 438
из нее просроченная	-	-
в том числе:		
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	14 901	7 040
из нее просроченная	-	-
перед поставщиками и подрядчиками	227 626	187 645
из нее просроченная	-	-
перед персоналом организации	31	1 687
из нее просроченная	-	-
прочая	16 602	25 066
из нее просроченная	-	-

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств за соответствующий отчетный период:

## **2012 год**

**1.** Полное фирменное наименование: *Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска*

Сокращенное фирменное наименование: *КУИиЗО г. Челябинска*

ИНН: **7421000190**

ОГРН: **1027402931500**

Место нахождения: **454113, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 36**

Сумма задолженности: **101 068 тыс. рублей**

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):  
*просроченная задолженность отсутствует*

*Кредитор не является аффилированным лицом эмитента.*

**2.** Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество «Межрегиональная распределительная сетевая компания Урала»*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО «МРСК Урала»*

ИНН: **6671163413**

ОГРН: **1056604000970**

Место нахождения: **620026, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 140**

Сумма задолженности: **59 342 тыс. рублей**

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):  
*просроченная задолженность отсутствует*

*Кредитор не является аффилированным лицом эмитента.*

**3.** Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтрой»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «ПромСтрой»*

ИНН: **7451294677**

ОГРН: **1107451001019**

Место нахождения: **454091, г. Челябинск, ул. Кирова, 159.**

Сумма задолженности: **28 656 тыс. рублей**

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):  
*просроченная задолженность отсутствует*

*Кредитор не является аффилированным лицом эмитента.*

## **1 квартал 2013 года**

**1.** Полное фирменное наименование: *Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска*

Сокращенное фирменное наименование: *КУИиЗО г. Челябинска*

ИНН: **7421000190**

ОГРН: **1027402931500**

Место нахождения: **454113, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 36**

Сумма задолженности: **106 625 тыс. рублей**

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):  
*просроченная задолженность отсутствует*

*Кредитор не является аффилированным лицом эмитента.*

**2.** Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество «Межрегиональная распределительная сетевая компания Урала»*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО «МРСК Урала»*

ИНН: **6671163413**

ОГРН: **1056604000970**

Место нахождения: **620026, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 140**

Сумма задолженности: **59 342 тыс. рублей**

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):  
**просроченная задолженность отсутствует**

**Кредитор не является аффилированным лицом эмитента.**

### 2.3.2. Кредитная история эмитента

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

Вид и идентификационные признаки обязательства	
<b>1. Договор № 74869 об открытии возобновляемой кредитной линии от 22.04.2011</b>	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (заемщика)	<b>OAO «Сбербанк России» (Челябинское отделение № 8597), 454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 9а</b>
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб./иностр. валюта	<b>Сумма лимита возобновляемой кредитной линии 85 000 000 руб.</b>
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, руб./иностр. валюта	<b>0 руб.</b>
Срок кредита (займа), лет	<b>1 год 6 месяцев</b>
Средний размер процентов по кредиту, займу, % годовых	<b>10,0%</b>
Количество процентных (купонных) периодов	<b>-</b>
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия - общее число указанных просрочек и их размер в днях	<b>Просрочка отсутствует</b>
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	<b>19.10.2012</b>
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	<b>19.10.2012</b>
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<b>Отсутствуют</b>

Вид и идентификационные признаки обязательства	
<b>2. Договор № 00072ЮЛ-Р/26/11 об открытии кредитной линии от 25.05.2011</b>	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (заемщика)	<b>OAO «Собинбанк» (Филиал Челябинский), 454084, г. Челябинск, пр-кт Победы, 172</b>
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб./иностр. валюта	<b>Сумма лимита кредитной линии 324 506 000,00 руб.</b>
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, руб./иностр. валюта	<b>0 руб.</b>
Срок кредита (займа), лет	<b>1 год</b>
Средний размер процентов по кредиту, займу, % годовых	<b>10,8%</b>
Количество процентных (купонных) периодов	<b>-</b>
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия - общее число указанных просрочек и их размер в днях	<b>Просрочка отсутствует</b>
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	<b>24.05.2012</b>
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	<b>23.12.2011</b>
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<b>Отсутствуют</b>

Вид и идентификационные признаки обязательства	
<b>3. Договор кредитной линии № 04-2011 от 26.05.2011</b>	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	

Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (заемщика)	<i>Открытое акционерное общество Банк «Северный морской путь» (Филиал Открытого акционерного общества Банк «Северный морской путь» в городе Челябинске), Место нахождения банка: 115035, г. Москва, ул. Садовническая, дом 71, строение 11 Место нахождения филиала: 454091, г. Челябинск, ул. Пушкина, д. 56</i>
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб./иностр. валюта	<i>Сумма лимита кредитной линии 1 200 000 000,00 руб.</i>
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, руб./иностр. валюта	<i>0 руб.</i>
Срок кредита ( займа), лет	<i>2 года</i>
Средний размер процентов по кредиту, займу, % годовых	<i>11,0%</i>
Количество процентных (купонных) периодов	<i>-</i>
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия - общее число указанных просрочек и их размер в днях	<i>Просрочка отсутствует</i>
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	<i>26.05.2013</i>
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	<i>27.02.2013</i>
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Отсутствуют</i>

Вид и идентификационные признаки обязательства	
<b>4. Договор возобновляемой кредитной линии № 12-2011 от 25.11.2011</b>	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (заемщика)	<i>Открытое акционерное общество Банк «Северный морской путь» (Филиал Открытого акционерного общества Банк «Северный морской путь» в городе Челябинске), Место нахождения банка: 115035, г. Москва, ул. Садовническая, дом 71, строение 11 Место нахождения филиала: 454091, г. Челябинск, ул. Пушкина, д. 56</i>
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб./иностр. валюта	<i>Сумма лимита возобновляемой кредитной линии 200 000 000,00 руб.</i>
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, руб./иностр. валюта	<i>0 руб.</i>
Срок кредита (займа), лет	<i>1 год 3 месяца</i>
Средний размер процентов по кредиту, займу, % годовых	<i>10,0%</i>
Количество процентных (купонных) периодов	<i>-</i>
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия - общее число указанных просрочек и их размер в днях	<i>Просрочка отсутствует</i>
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	<i>25.02.2013</i>
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	<i>22.01.2013</i>
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Отсутствуют</i>

Вид и идентификационные признаки обязательства	
<b>5. Выпуск облигаций серии 01, государственный регистрационный номер 4-01-45865-Д от 04.10.2012</b>	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (заемщика)	<i>Владельцы облигаций</i>
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб./иностр. валюта	<i>2 500 000 000 руб.</i>
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, руб./иностр. валюта	<i>2 500 000 000 руб.</i>
Срок кредита (займа), лет	<i>3 года</i>
Средний размер процентов по кредиту, займу, % годовых	<i>10,0%</i>
Количество процентных (купонных) периодов	<i>6</i>

Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия - общее число указанных просрочек и их размер в днях	<b>Просрочка отсутствует</b>
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	<b>23.02.2016</b>
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	<b>Срок исполнения обязательства не наступил</b>
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<b>Дата размещения выпуска облигаций 26.02.2013</b>

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

Информация об общей сумме обязательств эмитента из предоставленного им обеспечения и общей сумме обязательств третьих лиц, по которым эмитент предоставил обеспечение, в том числе в форме залога или поручительства, с учетом ограниченной ответственности эмитента по такому обязательству третьего лица, определяемой исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательству третьего лица (на дату окончания соответствующего отчетного периода): **на дату окончания отчетного квартала такие обязательства отсутствуют**

Информация о каждом из обязательств эмитента из обеспечения, предоставленного за период с даты начала текущего финансового года и до даты окончания отчетного квартала третьим лицам, в том числе в форме залога или поручительства, составляющем не менее 5 процентов от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода (квартала, года), предшествующего предоставлению обеспечения: **такие обязательства отсутствуют**

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

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

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

Анализ факторов риска, связанных с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг, в частности:

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

Политика Эмитента в области управления рисками: *Политика Эмитента в области управления рисками основана на постоянном мониторинге рыночной ситуации и своевременном принятии мер по уменьшению воздействия рисков. В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков Эмитент предпримет все возможные меры по минимизации негативных последствий. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей ситуации, создавшейся в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку абсолютное большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента.*

### **2.4.1. Отраслевые риски**

*Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке, поэтому риски описываются только для внутреннего рынка.*

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам. Наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли, а также предполагаемые действия эмитента в этом случае.

*Основная деятельность Эмитента связана с инвестированием в строительство жилья и коммерческой недвижимости на территории Челябинской области и оказание услуг населению Челябинской области по заключению ипотечных сделок, а также последующее сопровождение и операции с залоговыми. Таким образом, основная деятельность Эмитента подвержена рискам, свойственным для рынка недвижимости и строительной отрасли в целом.*

*Среди наиболее значимых, по мнению Эмитента, возможных изменений в отрасли можно выделить следующие основные риски:*

*1. Риск существенного падения реальных доходов населения как потенциальных покупателей жилья. Появление указанного риска возможно под влиянием макроэкономических изменений, в числе которых сильное падение мировых цен на энергоносители, существенное ослабление курса национальной валюты, рост инфляции, рост безработицы и т.п. Указанные изменения могут привести к снижению платежеспособности населения, а соответственно, потенциальных покупателей жилья и потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам.*

**2. Риск падения цен на недвижимость.**

*Падение цен на рынке недвижимости может привести к уменьшению доходов, полученных Эмитентом от реализации построенного жилья и иной недвижимости. Эмитент оценивает вероятность возникновения такого риска как маловероятную, поскольку дальнейшее уменьшение предложения в сегменте первичной недвижимости является главной тенденцией на челябинском рынке жилья в 2012 году. Несмотря на оптимистические прогнозы застройщиков (ввод в эксплуатацию жилья по Челябинской области в 2012 году составил 1 673,8 тыс. кв. метров, что составило 127,2 % к объему введенного жилья в 2011 году; застройщики перевыполнены годовой плановый показатель (1,6 млн. кв. метров) на 4,6 %), в некоторых сегментах первичного рынка до сих пор наблюдается дефицит предложения.*

**3. Кредитный риск по залоговым**

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

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

Предполагаемые действия эмитента в случае наступления указанных рисков:

- уточнение программ финансирования и инвестиций;
- корректировка ценовой политики при реализации недвижимости;
- оптимизация финансовых потоков в соответствии с новыми условиями;
- повышение процентных ставок по ипотечным займам.

*В целях минимизации кредитного риска Эмитент включил дополнительные требования в отношении:*

- платежеспособности заемщиков;
- надлежащего оформления сделки по предоставлению кредита (займа), удостоверенного залогом, и сделок по передаче прав по залоговой;
- качества и ликвидности предмета ипотеки;
- процедуры выдачи, рефинансирования и обслуживания обеспеченных ипотекой обязательств, удостоверенных залогом.

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

*Эмитент предполагает осуществлять необходимые действия, направленные на обеспечение исполнения обязательств, в зависимости от конкретной ситуации.*

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности, и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.

*Возможный рост цен на сырье, услуги используемые Эмитентом может оказать влияние на себестоимость реализуемой построенной недвижимости и, соответственно, на рентабельность деятельности Эмитента. Однако, ситуация на рынке недвижимости в настоящее время, по мнению Эмитента, стабильна и возможный рост цен на сырье, услуги компенсируется соответствующим ростом цен на реализуемую недвижимость. В связи с этим, по мнению Эмитента, указанный риск не окажет существенного влияния на деятельность Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.*

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента, и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.

*Такой риск может быть связан для Эмитента с падением цен на недвижимость, главным образом на жилую недвижимость. В настоящее время, по-прежнему наблюдается ситуация ограниченного предложения жилья, и по мнению экспертов, в среднесрочной перспективе кардинальных изменений в данной области не предвидится (по подсчетам аналитиков в 2012 году цены на недвижимость выросли на 15-20%, рост в 2013 году прогнозируется на 2-3% выше годовой инфляции – 10-12%). Макроэкономическая ситуация позволяет поддерживать платежеспособный спрос на жилье на высоком уровне. В связи с этим, риск падения цен в кратко- и среднесрочной перспективе на недвижимость маловероятен, его реализация возможна в случае глобальных макроэкономических потрясений. В связи с этим влияние данного фактора на деятельность Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам незначительное.*

#### **2.4.2. Страновые и региональные риски**

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

*Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Челябинск Челябинской области. Основная деятельность Эмитента сосредоточена на территории Российской Федерации в Челябинской области. Челябинская область является центром и местом сосредоточения отраслей тяжелой и средней промышленности, что является положительным фактором для развития деятельности Эмитента. Челябинская область относится к наиболее перспективным и регионам с быстро растущей экономикой.*

*Рейтинговым агентством Standard & Poor's в декабре 2010 года присвоен Челябинской области долгосрочный кредитный рейтинг «BB+» и рейтинг по национальной шкале «гАА+». Прогноз - «Стабильный», что отражает высокую кредитоспособность региона (подтвержден в декабре 2011 года).*

*Рейтинговое агентство Fitch Ratings 30.11.2012 присвоило Челябинской области долгосрочный рейтинг в иностранной и национальной валюте «BB+», краткосрочный рейтинг в иностранной валюте «B» и национальный долгосрочный рейтинг «AA(rus)». Прогноз по долгосрочным рейтингам – «Позитивный».*

*В настоящее время, по мнению Эмитента, вероятность наступления страновых рисков невелика. Это связано, прежде всего, с продолжением курса макроэкономической стабилизации и, как следствие, повышением уровня деловой активности в стране. В России продолжается реализация реформ, направленных на создание банковской, судебной, налоговой и законодательной систем, существующих в странах с более развитыми рыночными отношениями. Тем не менее, хозяйственная деятельность в России связана с определенными рисками, которые, как правило, отсутствуют в странах с более развитыми рыночными отношениями. В экономике России присутствуют следующие негативные явления: нестабильность национальной валюты; уклонение от уплаты налогов; утечка капитала; административные барьеры; несовершенство законодательной базы и другие. Данные факторы негативно влияют на инвестиционный климат в России. Однако, учитывая динамику развития экономики в последние годы, а также наметившуюся тенденцию к повышению политической стабильности, можно говорить о снижении рисков данной группы.*

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

*Эмитент предполагает осуществить следующие действия в случае отрицательного влияния изменения в стране и регионе на его деятельность: уточнение программ финансирования и*

*инвестиций, оптимизация расходов, меры по антикризисному управлению в зависимости от характера изменений в стране и регионе.*

*По мнению Эмитента, политическое и экономическое положение России и Челябинской области стабильно.*

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

*Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, оценивается Эмитентом в среднесрочном периоде, как стабильная. Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в данных стране и регионе, по мнению Эмитента, незначительны.*

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

*Страна и регион, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, обладают развитой инфраструктурой, хорошим транспортным сообщением и не являются удаленными и труднодоступными, повышенная опасность стихийных бедствий, вероятность резкого изменения климатических условий оценивается Эмитентом, как незначительная. Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона Эмитент оценивает как незначительные.*

#### **2.4.3. Финансовые риски**

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

*Эмитент, как и иные хозяйствующие субъекты, может быть подвержен влиянию в той или иной степени следующих финансовых рисков: валютные риски, риски изменения процентных ставок, риски инфляции, риски ликвидности.*

*Негативные изменения денежно-кредитной политики в стране, повышение процентных ставок, а также значительный рост темпов инфляции могут привести к росту затрат Эмитента и, следовательно, отрицательно сказаться на финансовых результатах деятельности Эмитента.*

Подверженность финансового состояния эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски):

*Эмитент формирует свои активы и пассивы исключительно в валюте Российской Федерации, обязательства, в том числе по облигационному займу номинированы в рублях Российской Федерации. В этой связи валютный риск, связанный с изменением валютного курса у Эмитента отсутствует. Финансовое состояние Эмитента, его ликвидность и результаты деятельности подвержены изменению курса валют только в рамках изменения макроэкономической ситуации.*

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента: *Корректировка программ финансирования и инвестиций, оптимизация финансовых потоков в соответствии с новыми условиями.*

*По мнению Эмитента, умеренные колебания валютного курса не окажут существенного отрицательного влияния на его деятельность.*

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам. Критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска.

*На протяжении последних лет в России по официальным данным наблюдается тенденция снижения инфляции.*

*Поскольку Облигации Эмитента номинированы в рублях Российской Федерации, реальный доход по Облигациям подвержен влиянию инфляции. По мнению Эмитента, умеренная инфляция не окажет влияния на способность осуществлять обслуживание размещенных Облигаций, поскольку выручка Эмитента в условиях инфляции в пределах 10-15% возрастает в такой же мере, как и затраты. По мнению Эмитента, критическим значением инфляции для него является 30%.*

*Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат Эмитента, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над официальными прогнозами,*

**Эмитента планирует принять необходимые меры по ограничению роста затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков, повышению оборачиваемости оборотных активов.**

Показатели финансовой отчетности эмитента наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков. Риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности.

Название риска	Вероятность возникновения	Показатели финансовой отчетности, подверженные влиянию риска и характер изменения в отчетности
Риск изменения процентных ставок	низкая	Рост затрат ( себестоимости), снижение прибыли
Валютный риск	низкая	Снижение выручки и рентабельности
Инфляционный риск	низкая	Рост затрат ( себестоимости), снижение прибыли (снижение рентабельности)

#### 2.4.4. Правовые риски

**Эмитент не осуществляет деятельность на внешнем рынке, поэтому риски описываются только для внутреннего рынка.**

Правовые риски, связанные с деятельностью Эмитента, в том числе:

Риски, связанные с изменением валютного регулирования:

**Эмитент осуществляет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Риски, связанные с изменением валютного регулирования не оказывают прямого влияния на Эмитента, поскольку Эмитент не осуществляет внешнеэкономической деятельности. Риск изменения валютного регулирования в неблагоприятную сторону оценивается Эмитентом, как маловероятный.**

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

**Риски, связанные с изменением налогового законодательства, присутствуют. Существующее налоговое законодательство допускает неоднозначное толкование его норм. Кроме того, увеличение налоговых ставок и/или введение новых может отрицательно сказаться на деятельности Эмитента. В настоящее время в Российской Федерации проводится политика упрощения системы налогообложения и снижения налоговой нагрузки. Риск изменения налогового законодательства в сторону ужесточения, незначителен.**

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

**Эмитент не осуществляет внешнеэкономической деятельности, поэтому риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин для Эмитента отсутствуют.**

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

**Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) отсутствуют, поскольку основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию, у Эмитента отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.**

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

**Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, по мнению Эмитента незначительны. Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут оказать существенное влияние на его финансово-хозяйственную деятельность.**

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

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

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент:

*Риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют, поскольку Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Эмитента.*

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): *Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), отсутствуют, поскольку основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию, у Эмитента отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.*

Риски, связанные с возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента: *Эмитент не предоставляет обеспечение по долгам третьих лиц. Эмитент оценивает возможность наступления его ответственности по долгам дочерних обществ, как маловероятную, поскольку Эмитент контролирует их деятельность. Ответственность по долгам дочерних обществ может наступить в случаях, предусмотренных законодательством, а именно в том случае, если Эмитент своими указаниями, обязательными для исполнения дочерним обществом, приведет такое общество к убыткам или банкротству.*

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, наоборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Эмитента: *у Эмитента отсутствуют потребители, на которых приходится не менее чем 10 процентов выручки от продажи. Основными потребителями услуг Эмитента является население Челябинской области. Основным риском, который может оказать влияние на потерю потребителей является существенное падение реальных доходов населения. Такой риск оценивается Эмитентом как незначительный.*

#### **2.4.6. Банковские риски**

*Эмитент не является кредитной организацией. Банковские риски отсутствуют.*

### **III. Подробная информация об эмитенте**

#### **3.1. История создания и развитие эмитента**

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

Полное фирменное наименование эмитента: *Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *ОАО «ЮУКЖСИ»*

Дата введения действующих наименований: *06.05.2008*

Наименование юридического лица, полное или сокращенное наименование которого схоже с полным или сокращенным фирменным наименованием (наименованием) эмитента и пояснения, необходимые для избежания смешения указанных наименований: *по сведениям Эмитента, полное и сокращенное фирменное наименование Эмитента не является схожим с полным или сокращенным фирменным наименованием другого юридического лица.*

Сведения о регистрации фирменного наименования эмитента как товарного знака или знака обслуживания: *Полное и сокращенное фирменное наименование Эмитента как товарный знак или знак обслуживания не регистрировалось.*

Предшествующие полные и сокращенные фирменные наименования (наименования) и организационно-правовые формы эмитента:

Полное и сокращенное фирменные наименования, введенные с даты государственной регистрации эмитента (с 12.11.2002):

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество «Южно-Уральское Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО «ЮУАИЖК»*

Дата изменения: *06.05.2008*

Основания изменения: *Решение внеочередного общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Южно-Уральское Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (единственного акционера – Челябинской области в лице уполномоченного органа – Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области) Распоряжение № 518-Р от «10» апреля 2008 года.*

##### **3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента**

В соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц:

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица: *1027403868260*

Дата государственной регистрации юридического лица (дата внесения записи о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц): *12.11.2002*

Наименование регистрирующего органа, внесшего запись о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц: *Инспекция МНС России по Центральному району г. Челябинска.*

##### **3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента**

Срок, до которого эмитент будет существовать:

*Эмитент создан без ограничения срока деятельности.*

Краткое описание истории создания и развития эмитента:

*Эмитент является универсальной финансово-строительной компанией. Эмитент создан в 2002 году решением Губернатора и Правительства Челябинской области с целью развития системы ипотечного кредитования региона.*

*История создания и развития:*

2002 г. - 12 ноября Эмитент зарегистрирован в реестре юридических лиц (Эмитент учрежден Челябинской областью, от имени которой выступил Челябинский областной комитет по управлению государственным имуществом, в соответствии с Постановлением Правительства Челябинской области от 15.08.2002 № 51). 25 декабря выкуплена первая закладная, оформленная кредитной организацией.

2003 г. - 28 августа состоялась первая сделка по продаже закладных в ОАО «АИЖК».

2004 г. - Подписаны генеральные соглашения о сотрудничестве в области ипотечного жилищного кредитования практически со всеми муниципальными образованиями Челябинской области.

2005 г. - 5 сентября получена лицензия на выполнение функций заказчика-застройщика при строительстве объектов жилой недвижимости.

2007 г. - С января участвует в государственных программах «Молодая семья», «Бюджетники», «Реабилитация населения Челябинской области от последствий деятельности ПО «Маяк», а также жилищных сертификатов бывших военнослужащих и субсидий на приобретение жилья государственным служащим.

2008 г. - 6 мая Открытое акционерное общество «Южно-Уральское Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» переименовано в Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки».

2008 г. - Введены в эксплуатацию дома в Челябинской области: Южноуральск (ул. Мира, дом 58, пятиэтажный жилой дом), Еманжелинск (ул. Северная, дом 42, пятиэтажный жилой дом), Чебаркуль (ул. 8 Марта, дом 7, девятиэтажный панельный жилой дом), Сатка (ул. Российской, дом 8, девятиэтажный панельный жилой дом), сдан в эксплуатацию поселок - 91 индивидуальный жилой дом в Чебаркульском районе, с. Кундравы, ОАО «ЮУ КЖСИ» - Заказчик-застройщик.

2009 г. - Внедрение новых механизмов приобретения жилья: «коммерческий найм жилья с правом последующего выкупа», «ломбардная ипотека», «корпоративная ипотека».

2009 г. - Введены в эксплуатацию дома в Челябинской области: Троицк (5-й микрорайон, дом 18, пятиэтажный жилой дом с нежилыми помещениями), Чебаркуль (ул. 8 Марта, дом 5, девятиэтажный кирпичный жилой дом).

2010 г. - Эмитент признан лучшим поставщиком закладных в России по итогам 2009 года. Летом 2010 г. утверждена новая ипотечная программа «Революция в ипотеке», с беспрецедентно мягкими условиями кредитования.

2010 г. - Начато строительство жилого микрорайона в пос. Чурилово, г. Челябинск, жилого 7-подъездного дома в г. Копейске. ОАО «ЮУ КЖСИ» - застройщик. Приобретена земля под перспективное строительство жилых микрорайонов в г. Челябинске в 2011-2014 гг.

2011 г. - Получен сертификат соответствия системы менеджмента качества (ГОСТ:ИСО 9001:2008) в строительстве и инвестиционной деятельности.

2011 г. - Общий объем ввода объектов в эксплуатацию ОАО «ЮУ КЖСИ» в 2011 г. составил 103,72 тыс. кв. м., в т.ч.:

- г. Челябинск, п. Чурилово, ул. 1-я Эльтонская №№ 42-46 – 27,20 тыс.кв.м.
- г. Челябинск, Курчатовский район, Краснопольская площадка №1, мкр.52-53 – 60,91 тыс.кв.м.
- г. Копейск, ул. Калинина, 16 – 15,61 тыс.кв.м.

2012 г., январь – Рейтинговым агентством «Эксперт РА» ОАО «ЮУ КЖСИ» присвоен рейтинг А «Высокий уровень качества услуг по сопровождению закладных»

2012 г., февраль – март – Проведена Целевая программа «Доступная ипотека для работников бюджетных организаций г.Челябинска», по которой Фондом СИЖК выделялись субсидии на формирование первоначального взноса по договорам ипотечного займа в размере 20% от стоимости квартиры. За время действия 588 работников бюджетных организаций г. Челябинска получили одобрение о предоставлении безвозмездной субсидии на общую сумму свыше 225 миллионов рублей.

2012 г., август – Консолидированная МСФО финансовая отчетность Эмитента, состоящей из консолидированных МСФО отчетов о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря 2010 г. и 1 января 2010 г., консолидированных МСФО отчетов о совокупной прибыли, об изменении собственного капитала и о движении денежных средств за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г.; Аудитор - компания «большой четверки» ЗАО «КПМГ»

2012 г., октябрь - Государственная регистрация дебютного выпуска облигаций серии 01

2012 г., ноябрь - ОАО «ЮУ КЖСИ» - 10 лет на рынке ипотечного кредитования и строительства Челябинской области

2012 г., декабрь - Присвоение рейтинга ожидаемому выпуску облигаций международным рейтинговым агентством «FitchRatings» на уровне «BB+» (exp)

2013 г., февраль – выход на публичный долговой рынок путем размещения дебютного облигационного займа под Гарантию Челябинской области.

Цели создания эмитента:

*В соответствии с Уставом Эмитента основными целями деятельности являются:*

*- увеличение доступности приобретения жилья в собственность для более широких слоев населения;*

*- создание и поддержка вторичного рынка ипотечных кредитов на строительство и приобретение недвижимости в жилищной сфере как механизма привлечения финансовых ресурсов в сферу банковского долгосрочного ипотечного жилищного кредитования населения Челябинской области и повышения ликвидности рынка ипотечных банковских кредитов;*

*- содействие ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (г. Москва) в формировании эффективной системы ипотечного жилищного кредитования путем стандартизации документации и используемых процедур;*

*- содействие увеличению жилищного строительства как основы устойчивого роста экономики Челябинской области;*

*- эффективное использование инвестиционных ресурсов через рыночные механизмы;*

*- извлечение (получение) прибыли от коммерческой деятельности.*

Миссия эмитента: *Развитие строительной отрасли Челябинской области, повышение качества строительства и увеличение доступности жилья для населения Челябинской области.*

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

*Отсутствует.*

### **3.1.4. Контактная информация**

Место нахождения эмитента: *Российская Федерация, город Челябинск, улица Кирова, 159.*

Почтовый адрес эмитента: *454091, Россия, город Челябинск, улица Кирова, 159.*

Номер телефона: *+7 (351) 779-32-01*

Номер факса: *+7 (351) 779-32-10*

Адрес электронной почты: *info@ipoteka-74.ru*

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, размещенных и/или размещаемых им ценных бумагах: [www.ipoteka-74.ru](http://www.ipoteka-74.ru), <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=3253>

Сведения о специальном подразделении эмитента (третьем лице) по работе с акционерами и инвесторами эмитента:

Название: *Служба риск-менеджмента ОАО «ЮУ КЖСИ»*

Место нахождения: *Российская Федерация, город Челябинск, улица Кирова, 159.*

Почтовый адрес: *454091, Россия, город Челябинск, улица Кирова, 159.*

Номер телефона: *+7 (351) 779-32-01*

Номер факса: *+7 (351) 779-32-10*

Адрес электронной почты: *info@ipoteka-74.ru*

Адрес страницы в сети Интернет: [www.ipoteka-74.ru](http://www.ipoteka-74.ru), <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=3253>

### **3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика**

Присвоенный эмитенту налоговыми органами идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): *7453094401*

### **3.1.6. Филиалы и представительства эмитента**

*Эмитент имеет представительство в городе Магнитогорске Челябинской области, расположенное по адресу: 455000, Челябинская область, город Магнитогорск, пр. Ленина, 70.*

Полное наименование представительства: *Представительство открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» в городе Магнитогорске Челябинской области.*

Сокращенное наименование представительства: *Представительство ОАО «ЮУ КЖСИ» в г. Магнитогорске Челябинской области.*

Дата открытия: **27.07.2007**

Место нахождения: **455000, Челябинская область, город Магнитогорск, пр. Ленина, 70**

Фамилия, имя, отчество руководителя: **Черепанов Даниил Юрьевич**

Срок действия выданной эмитентом доверенности руководителя: **до 30.04.2013**

### **3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента**

#### **3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента**

Коды основных отраслевых направлений деятельности эмитента согласно ОКВЭД:

**Основной – 65.23.1**

**Дополнительные - 67.11.19; 74.14**

#### **3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента**

Основные виды хозяйственной деятельности (виды деятельности, виды продукции (работ, услуг)), обеспечившие не менее чем 10 процентов выручки от продаж (объема продаж) эмитента за каждый из отчетных периодов:

Наименование показателя	2011 г.	2012 г.	1 квартал 2012 г.	1 квартал 2013 г.
Выручка от продаж, всего, тыс. руб.	<b>1 315 494</b>	<b>3 398 080</b>	<b>742 643</b>	<b>345 800</b>

Вид хозяйственной деятельности: **реализация (продажа) недвижимости**

Объём выручки от продаж (объем продаж) от данного вида хозяйственной деятельности, тыс. руб.	436 103	1 003 453	111 517	69 087
Доля объема выручки от продаж (объема продаж) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	33%	30%	15%	20%

Вид хозяйственной деятельности: **операции с залогами**

Объём выручки от продаж (объем продаж) от данного вида хозяйственной деятельности, тыс. руб.	879 391	2 394 627	631 126	276 713
Доля объема выручки от продаж (объема продаж) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	67%	70%	85%	80%

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с соответствующим предыдущим отчетным периодом и причины таких изменений:

Наименование показателя	2012/2011 гг.	1 квартал 2013 / 1 квартал 2012
Изменения размера выручки от продаж эмитента от основной деятельности по сравнению с соответствующим предыдущим отчетным периодом	+158%	-53%

*Выручка от продаж (объем продаж) Эмитента от основной хозяйственной деятельности выросла в 2012 году по сравнению с 2011 годом по причинам особенностей методологического учета (в 2011 году часть выручки отражена в статье «Прочие доходы», а также в связи с политикой Эмитента по увеличению оборачиваемости ипотечных займов за счет расширения круга банков-партнеров, рефинансирующих закладные. Выручка от продаж (объем продаж) Эмитента от основной хозяйственной деятельности снизилась в 1 квартале 2013 года по сравнению с соответствующим предыдущим отчетным периодом по причине квартальной неравномерности отражения выручки по стройке и собственной политикой Эмитента по наращиванию собственного портфеля закладных и увеличения процентного дохода.*

Географические области, которые приносят 10 и более процентов выручки (доходов) за каждый отчетный период, и описываются изменения размера выручки (доходов) эмитента, приходящиеся на указанные географические области, на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений: **Эмитент ведет хозяйственную деятельность только в Российской Федерации, на территории Челябинской области.**

Сезонный характер основной хозяйственной деятельности эмитента: **Основная хозяйственная деятельность Эмитента не имеет сезонного характера.**

Описывается общая структура себестоимости эмитента по указанным статьям в процентах от общей себестоимости:

Наименование статьи затрат	2012 г.	1 квартал 2013 г.
Сырье и материалы, %	0,4	0,4
Приобретенные комплектующие изделия, полуфабрикаты, %	-	-
Работы и услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями, %	1,8	1,0
Топливо, %	1,2	0,9
Энергия, %	1,0	1,0
Затраты на оплату труда, %	3,9	5,7
Проценты по кредитам, %	4,8	0,6
Арендная плата, %	0,6	0,9
Отчисления на социальные нужды, %	1,1	1,2
Амортизация основных средств, %	0,1	0,1
Налоги, включаемые в себестоимость продукции, %	0,4	0,3
Прочие затраты, %	84,7	87,9
Амортизация по нематериальным активам, %	-	-
Вознаграждения за рационализаторские предложения, %	-	-
Обязательные страховые платежи, %	-	-
Представительские расходы, %	0,7	0,8
Иное, %	84,0	87,1
в том числе (прямые статьи затрат):		
- продажа закладных, %	64,1	71,2
- продажа недвижимости, %	19,9	15,9
Итого: затраты на производство и продажу продукции (работ, услуг) (себестоимость), %	100	100
Справочно: выручка от продажи продукции (работ, услуг), % к себестоимости	127,7%	132,6%

Имеющие существенное значение новые виды продукции (работ, услуг), предлагаемые эмитентом на рынке его основной деятельности, в той степени, насколько это соответствует общедоступной информации о таких видах продукции (работ, услуг). Состояние разработки таких видов продукции (работ, услуг):

*Сведения не приводятся в связи с отсутствием у Эмитента имеющих существенное значение новых видов продукции (работ, услуг). Разработка таких видов продукции (работ, услуг) не ведется.*

Стандарты (правила), в соответствии с которыми подготовлена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и произведены расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета: **Федеральный закон от 21.11.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н.**

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

Поставщики эмитента, на которых приходится не менее 10 процентов всех поставок материалов и товаров (сырья), и их доля в общем объеме поставок:

#### **2012 год**

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтрой»**

Место нахождения: **454091, г.Челябинск, ул.Кирова, 159**

ИНН: **7451294677**

ОГРН: **1107451001019**

Доля в общем объеме поставок: **30%**

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление №12»**

Место нахождения: **454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 19**

ИНН: **7453196361**

ОГРН: **1087453005133**

Доля в общем объеме поставок: **50%**

#### **3 месяца 2013 года**

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтрой»**

Место нахождения: **454091, г.Челябинск, ул.Кирова, 159**

ИНН: **7451294677**

ОГРН: **1107451001019**

Доля в общем объеме поставок: **18%**

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление №12»**

Место нахождения: **454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 19**

ИНН: **7453196361**

ОГРН: **1087453005133**

Доля в общем объеме поставок: **65%**

Информация об изменении цен более чем на 10 процентов на основные материалы и товары (сырье) в течение соответствующего отчетного периода по сравнению с соответствующим отчетным периодом предыдущего финансового года или об отсутствии такого изменения: **по мнению Эмитента, цены на основные материалы и товары не претерпели значительных изменений.**

Доля в поставках материалов и товаров эмитента занимает импорт: **импортные поставки отсутствуют.**

Прогнозы эмитента в отношении доступности этих источников в будущем и о возможных альтернативных источниках: **с указанными контрагентами у Эмитента сложились длительные отношения; прогнозы в отношении доступности этих источников в долгосрочное перспективе положительные, вероятность возникновения трудностей с поиском альтернативных источников на материалы и товары, по мнению Эмитента, невысока. Эмитентом постоянно прорабатывается возможность привлечения альтернативных поставщиков материалов и товаров, рынок которых достаточно широк.**

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

Основные рынки, на которых эмитент осуществляет свою деятельность:

**Эмитент осуществляет свою деятельность на рынке недвижимости и ипотечного кредитования Челябинской области.**

Возможные факторы, которые могут негативно повлиять на сбыт эмитентом его продукции (работ, услуг), и возможные действия эмитента по уменьшению такого влияния:

- *сокращение объемов строительства вследствие продолжающегося финансово-экономического кризиса;*
- *активная деятельность конкурентов на строительном и финансовом рынках Челябинской области;*
- *снижение платежеспособного спроса вследствие продолжающихся негативных тенденций в экономике региона;*
- *сокращение объемов продаж объектов недвижимости и выдачи ипотечных займов из-за недостаточности платежеспособного спроса населения;*
- *изменение законодательства (отмена Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004)*
- *увеличение налоговой нагрузки в связи с изменением законодательства.*

Возможные действия эмитента по уменьшению такого влияния: *усилия по развитию и расширению ипотечных программ, а также повышение эффективности реализуемых строительных проектов, диверсификация источников финансирования, в том числе за счет привлечения заимствований на рынке ценных бумаг.*

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

*У Эмитента отсутствуют разрешения (лицензии) на осуществление:*

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

*Документом, подтверждающим возможность осуществления деятельности в качестве Застройщика, вместо лицензий в настоящее время является свидетельство о допуске к соответствующим работам.*

***Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:***

Вид деятельности (работ), на осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск: *работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком)*

Номер разрешения (лицензии) или документа, подтверждающего получение допуска к отдельным видам работ, и дата его выдачи: *свидетельство № 2719.03-2010-7453094401-С-30 от «02» февраля 2012 года.*

Орган (организация), выдавший соответствующее разрешение (лицензию) или допуск к отдельным видам работ: *Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Союз строительных компаний Урала и Сибири», на основании решения квалификационной комиссии от 02.02.2012 года, протокол №04/0122-2012.*

Срок действия разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: *без ограничения срока действия.*

Прогноз эмитента относительно вероятности продления срока действия полученного эмитентом разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: *срок действия не ограничен.*

*Добыча полезных ископаемых или оказание услуг связи не являются основными видами деятельности Эмитента.*

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

*Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией, ипотечным агентом.*

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

*Добыча полезных ископаемых, включая добычу драгоценных металлов и драгоценных камней, не является основной деятельностью Эмитента и подконтрольных ему организаций.*

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

*Оказание услуг связи не является основной деятельностью Эмитента.*

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

Краткое описание планов эмитента в отношении будущей деятельности и источников будущих доходов, в том числе планов, касающихся организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности: *Эмитент не планирует менять основной вид деятельности. Основными источниками будущих доходов будут оставаться доходы от реализации недвижимости и операций с земельными участками. Планы Эмитента в отношении модернизации и реконструкции основных средств, расширения или сокращения производства, а также организации нового производства, разработки новых видов продукции, отсутствуют.*

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

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

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

Подконтрольные организации Эмитента, имеющие для него существенное значение (далее в настоящем пункте - подконтрольные организации):

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление № 12»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «СМУ № 12»*

ИНН: *7453196361*

ОГРН: *1087453005133*

Место нахождения: *454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 19*

Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль): *прямой контроль.*

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право распоряжаться более 50 голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации, право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации, право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации): *право распоряжаться более 50 голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации.*

Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: *прямое участие 96,77%.*

Размер доли обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: **нет, не является акционерным обществом.**

Размер доли подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **доли не имеет.**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации: **подготовка строительного участка, строительство зданий и сооружений, монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений, производство отделочных работ, аренда строительных машин и оборудования с оператором, торговля автотранспортными средствами.**

Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием председателя совета директоров (наблюдательного совета) и указанием по каждому члену совета директоров (наблюдательного совета): **совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной организации не избран (не сформирован), так как образование (формирование) совета директоров (наблюдательного совета) не предусмотрено уставом организации.**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа: **коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной организации не избран (не сформирован), так как образование (формирование) коллегиального исполнительного органа не предусмотрено уставом организации.**

Лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной организации:

Фамилия, имя и отчество: **Альмухаметов Денис Раисович**

Доля указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: **доли не имеет**

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

#### **3.6.1. Основные средства**

Информация о первоначальной (восстановительной) стоимости основных средств и сумме начисленной амортизации.

Наименование группы объектов основных средств	Первоначальная (восстановительная) стоимость, тыс. руб.	Сумма начисленной амортизации, тыс. руб.
---	---	--

Отчетная дата: **31.12.2012**

Транспортные средства	5 270	2 208
Офисное оборудование	253	54
Машины и оборудование	1 814	640
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь</b>	141	51
<b>Земельные участки</b>	9 332	-
Сооружения	124	40
Другие виды основных средств	7 102	616
<b>Итого:</b>	<b>24 036</b>	<b>3 610</b>

Отчетная дата: **31.03.2013**

Транспортные средства	<b>3 073</b>	<b>549</b>
Офисное оборудование	14	3
Машины и оборудование	1 174	93
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь</b>	90	38
<b>Земельные участки</b>	9 332	-
Сооружения	84	12
Другие виды основных средств	8 241	398

<b>Итого:</b>	<b>22 008</b>	<b>1 093</b>
---------------	---------------	--------------

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств: ***Начисление амортизации производится линейным способом.***

Результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение последнего завершенного финансового года, с указанием даты проведения переоценки, полной и остаточной (за вычетом амортизации) балансовой стоимости основных средств до переоценки и полной и остаточной (за вычетом амортизации) восстановительной стоимости основных средств с учетом этой переоценки: ***в течение последнего завершенного финансового года переоценка основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств Эмитентом не производилась.***

Способ проведения переоценки основных средств (по коэффициентам федерального органа исполнительной власти по статистике, по рыночной стоимости соответствующих основных средств, подтвержденной документами или экспертными заключениями. При наличии экспертного заключения необходимо указать методику оценки): ***в течение последнего завершенного финансового года переоценка основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств Эмитентом не производилась.***

Сведения о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств эмитента, и иных основных средств по усмотрению эмитента: ***Планы Эмитента по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств Эмитента, и иных основных средств, отсутствуют.***

Сведения обо всех фактах обременения основных средств эмитента (с указанием характера обременения, даты возникновения обременения, срока его действия и иных условий по усмотрению эмитента): ***Факты обременения основных средств Эмитента отсутствуют.***

## IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

### 4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, за последний завершенный финансовый год, а также за 3 месяца текущего года, а также за аналогичный период предшествующего года (показатели рассчитываются на дату окончания соответствующего отчетного периода).

Наименование показателя	Методика расчета	2011 год	2012 год	3 месяца 2012 года	3 месяца 2013 года
Норма чистой прибыли, %	(Чистая прибыль / Выручка от продаж) x 100	18,60	11,45	0,14	0,33
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	Выручка от продаж / Балансовая стоимость активов	0,20	0,54	0,11	0,05
Рентабельность активов, %	(Чистая прибыль / Балансовая стоимость активов) x 100	3,65	6,19	0,02	0,02
Рентабельность собственного капитала, %	(Чистая прибыль / Капитал и резервы) x 100	7,10	10,75	0,03	0,03
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату, тыс. руб.	Непокрытый убыток прошлых лет + непокрытый убыток отчетного года	-	-	-	-
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	(Сумма непокрытого убытка на отчетную дату / Балансовая стоимость активов) x 100	-	-	-	-

Экономический анализ прибыльности/убыточности эмитента исходя из динамики проведенных показателей.

*Норма чистой прибыли по итогам 2012 года составила 11,45%, что свидетельствует о высокой рентабельности. Вместе с этим, показатель снизился по сравнению с 2011 годом, что обусловлено опережающим ростом выручки. По итогам 1 квартала 2013 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года показатель снизился в связи с неравномерностью отражения выручки по строительной деятельности в учете, в целом показатель находится на высоком уровне.*

*Коэффициент оборачиваемости активов - финансовый показатель интенсивности использования организацией всей совокупности имеющихся активов. По мнению Эмитента, показатель находится на приемлемом уровне с учетом специфики деятельности. Рост показателя в 2012 году обусловлен значительным увеличением выручки при относительно небольшом изменении активов, вместе с этим, за 1 квартал 2013 года активы значительно выросли, что повлияло на снижение данного показателя.*

*Рентабельность активов – финансовый коэффициент, характеризующий отдачу от использования всех активов организации. Коэффициент показывает способность организации генерировать прибыль, качество управления активами.*

*Рентабельность собственного капитала – показатель чистой прибыли в сравнении с собственным капиталом организации. Это финансовый показатель, показывающий, насколько эффективно был использован вложенный в дело капитал.*

*Указанные показатели увеличились в 2012 году по сравнению с 2011 годом, и практически не изменились в 1 квартале 2013 года по сравнению с 1 кварталом 2012 года.*

*У Эмитента отсутствуют непокрытые убытки, деятельность Эмитента является прибыльной. Таким образом, на основе динамики приведенных показателей можно сделать вывод, что деятельность Эмитента является рентабельной.*

Информация о причинах, которые, по мнению органов управления эмитента, привели к убыткам/прибыли эмитента, отраженным в бухгалтерской отчетности за соответствующий отчетный период:

*Причинами, которые привели к прибыли являются значительный объем выдаваемых ипотечных займов, реализация программ строительства и продажи жилья эконом-класса в Челябинске и Челябинской области и эффективное управление ресурсами.*

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

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

Динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, за последний завершенный финансовый год, а также за 3 месяца текущего года, а также за аналогичный период предшествующего года (показатели рассчитываются на дату окончания соответствующего отчетного периода).

Наименование показателя	Методика расчета	2011 год	2012 год	3 месяца 2011 года	3 месяца 2012 года
Чистый оборотный капитал, тыс. руб.	Оборотные активы - Долгосрочная дебиторская задолженность - Краткосрочные обязательства (не включая Доходы будущих периодов)	1 745 448	2 636 315	2 550 686	5 370 359
Коэффициент текущей ликвидности	(Оборотные активы - Долгосрочная дебиторская задолженность) / (Краткосрочные обязательства (не включая Доходы будущих периодов))	1,85	2,28	2,73	10,38
Коэффициент быстрой ликвидности	(Оборотные активы – Запасы - Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – Долгосрочная дебиторская задолженность) / (Краткосрочные обязательства (не включая Доходы будущих периодов))	1,68	1,89	2,48	8,46

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

*Показатели ликвидности характеризуют способность Эмитента выполнять свои краткосрочные обязательства.*

*Чистый оборотный капитал Эмитента принимает положительную величину на протяжении всего рассматриваемого периода и демонстрирует тенденцию к росту.*

*По мнению Эмитента, значения показателей текущей и быстрой ликвидности находятся на приемлемом уровне на протяжении всего рассматриваемого периода, что обусловлено политикой Эмитента по поддержанию необходимого уровня ликвидности с целью обеспечения способности отвечать по своим обязательствам. Вместе с этим, Эмитент планирует обеспечение необходимого финансирования, соответствующего потребностям компании. Существенный рост показателей в 1 квартале 2013 года, по сравнению 2012 годом, а также 1 кварталом 2012 года связан с привлечением значительных долгосрочных средств в виде облигационного займа и погашением краткосрочных заимствований.*

*По мнению Эмитента, приведенные показатели свидетельствуют о достаточном уровне платежеспособности Эмитента и способности покрытия текущих операционных расходов Эмитента.*

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

#### **4.3. Финансовые вложения эмитента**

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 5 и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания 2012 года (на 31.12.2012):

*Вложения в ценные бумаги, составляющие 5 и более процентов всех финансовых вложений, отсутствуют.*

##### **Иные финансовые вложения:**

1. Объект финансового вложения, в том числе полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) организаций, в которой эмитент имеет

долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): ***Инвестиционные договоры на строительство с Обществом с ограниченной ответственностью «Гринфлайт» (ООО «Гринфлайт»).***  
***Вложение не связано с участием в уставном (складочном) капитале (паевом фонде)***

Размер вложения в денежном выражении, а в случае если иное финансовое вложение связано с участием эмитента в уставном (складочном) капитале организации, - также размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда) такой организации: ***666 618 078,42 рублей***

Размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: ***не предусмотрено***

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 5 и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания 1 квартала 2013 года (на 31.03.2013):

***Вложения в ценные бумаги, составляющие 5 и более процентов всех финансовых вложений, отсутствуют.***

**Иные финансовые вложения:**

**1.** Объект финансового вложения, в том числе полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): ***Инвестиционные договоры на строительство с Обществом с ограниченной ответственностью «Гринфлайт» (ООО «Гринфлайт»)***

Размер вложения в денежном выражении, а в случае если иное финансовое вложение связано с участием эмитента в уставном (складочном) капитале организации, - также размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда) такой организации: ***544 144 810,66 рублей***

Размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: ***не предусмотрено***

**2.** Объект финансового вложения, в том числе полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): ***банковский депозит.***  
***Вложение не связано с участием в уставном (складочном) капитале (паевом фонде)***

Размер вложения в денежном выражении, а в случае если иное финансовое вложение связано с участием эмитента в уставном (складочном) капитале организации, - также размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда) такой организации: ***300 000 000,00 рублей***

Размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: ***45 дней, проценты на сумму вклада – 7,09% годовых. Срок выплаты процентов – в конце срока депозита.***

**3.** Объект финансового вложения, в том числе полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): ***банковский депозит.***  
***Вложение не связано с участием в уставном (складочном) капитале (паевом фонде)***

Размер вложения в денежном выражении, а в случае если иное финансовое вложение связано с участием эмитента в уставном (складочном) капитале организации, - также размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда) такой организации: ***300 000 000,00 рублей***

Размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: ***93 дня, проценты на сумму вклада – 8,5% годовых. Срок выплаты процентов – в конце срока депозита.***

Информация о созданных резервах под обесценение ценных бумаг. В случае создания резерва под обесценение ценных бумаг указывается величина резерва на начало и конец последнего завершенного финансового года перед датой окончания последнего отчетного квартала: ***резервы под обесценение ценных бумаг Эмитентом не создавались***

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций: ***по мнению Эмитента, величина убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий) в которые были произведены инвестиции, соответствует балансовой стоимости вложений.***

***Средства Эмитента не размещены на депозитных и иных счетах в банках и иных кредитных организациях, лицензии которых были приостановлены либо отозваны, а также в случае если было***

*принято решении о реорганизации, ликвидации таких организаций, о начале процедуры банкротства либо о признании таких организаций несостоятельными (банкротами).*

Стандарты (правила) бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета: *Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденное Приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н.*

#### **4.4. Нематериальные активы эмитента**

Информация о составе нематериальных активов, о первоначальной (восстановительной) стоимости нематериальных активов и величине начисленной амортизации: *за 2012 год, а также 3 месяца 2013 года у Эмитента отсутствовали нематериальные активы.*

*Нематериальные активы не вносились в уставный капитал и не поступали в безвозмездном порядке.*

Стандарты (правила) бухгалтерского учета, в соответствии с которыми эмитент представляет информацию о своих нематериальных активах: *Положение по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ №14/2007), утвержденное Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.*

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

Информация о политике эмитента в области научно-технического развития на соответствующий отчетный период, предшествующий дате окончания последнего отчетного квартала, включая раскрытие затрат на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств эмитента за соответствующий отчетный период: *Эмитент не осуществлял научно-техническую деятельность. Политика в области научно-технического развития у Эмитента не разработана. Затраты на НИОКР не осуществлялись.*

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

Факторы риска, связанные с возможностью истечения сроков действия основных для эмитента патентов, лицензий на использование товарных знаков: *отсутствуют. Эмитент не создавал и не получал правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности. Эмитент не владеет патентами на изобретение, на полезную модель и на промышленный образец, товарными знаками и знаками обслуживания.*

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

Основные тенденции развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, за 5 последних завершенных финансовых лет, а также основные факторы, оказывающие влияние на состояние отрасли.

*В 2012 году рынок ипотечного кредитования в России достиг своего исторического максимума и превысил объем в 1 триллион рублей. Всего в 2012 году было выдано ипотечных кредитов на сумму 1,029 трлн. рублей, что на 43,5% больше, чем в 2011 году.*

*Общий объем задолженности по кредитам по России на 4 квартал 2012 года составил 1 997,2 млрд. рублей, из них к просроченной задолженности относятся около 51,6 млрд. рублей. Несмотря на*

*впечатляющую сумму, в целом доля просроченной задолженности снизилась на 1,2 % при приросте общего займа на 35%.*

**Динамика выдачи ипотечных займов в России в 2007-2012 гг. (источник ОАО «АИЖК»)**



Показатель (по данным ЦБ РФ, тыс.руб)	2008	2009	2010	2011	2012
Объем выданных ипотечных кредитов по России в целом, тыс. руб.	655 808 300	152 500 300	378 933 000	716 944 000	Н.д.
Объем выданных ипотечных кредитов по Уральскому ФО, тыс. руб.	86 410 500	20 324 200	58 339 000	100 673 000	132 820 000
Доля Уральского ФО в общем объеме выданных кредитов, %	13,18	13,33	15,4	14,04	12,91
Доля Уральского ФО в общем количестве выданных кредитов, %	14,3	13,21	15,03	13,75	12,58

*Ожидается, что в 2013 году объем ипотечного рынка продолжит свой рост и по данным «Индекса состояния ипотечного рынка» DeltaCredit, превысит 1,1 трлн. рублей. Также в 2013 прогнозируется значительный рост выдачи ипотечных кредитов на первичном рынке недвижимости – в 2012 году доля данного сегмента достигла уровня докризисного 2007 года, а в 2013 году, согласно прогнозу, увеличится до 35%.*

### Челябинская область

*Население Челябинской области отличается достаточно высоким уровнем финансовой грамотности и дисциплины. Доля просроченной задолженности в регионе на 0,3 % ниже среднего показателя по России: на 4 квартал 2012 года общий объем кредитов в Челябинской области составил 51,6 млрд. рублей, из них на просроченную задолженность приходится около 1,25 млрд. рублей.*

*По итогам 2012 года Челябинская область занимает 4 место по количеству и 6 место по объему выданных ипотечных жилищных кредитов в России. В прошлом году объем выдач на Южном Урале составил 276 млрд. рублей, где доля региона от объема по России составила 2,7%. Это достаточно высокий показатель и причиной этому, по мнению специалистов, стали изменения первичного рынка в Челябинске: новые квартиры в строящихся микрорайонах раскупаются горожанами еще на этапе возведения. По итогам 2012 года объем строительства жилых домов составил 1672,6 тысяч кв. м, что на 27,3 % выше объема 2011 года. Таким образом, Челябинская область показывает свой*

*потенциал и востребованность. Средняя же обеспеченность населения жильем в регионе находится на уровне среднего показателя по России – около 23 кв. м на человека.*

#### Стоимость недвижимости

*Стоимость квадратного метра жилой недвижимости зависит от расположения, типа жилья, доступности социально-бытовой инфраструктуры.*

**Распределение стоимости квадратного метра жилья по районам Челябинска по состоянию на 31.03.2013**



*Средневзвешенная стоимость 1 кв. м в регионе по итогам 2012 года составила около 38,5 тысяч рублей, чем показала рост почти на 3 тысячи рублей по сравнению с 2011 годом. Цены на челябинские квартиры продолжают расти и по итогам марта 2013 г. средняя стоимость 1 кв. м уже возросла до 40 тысяч рублей.*



По результатам анализа активности рынка недвижимости в течение 2012 года, прослеживается тенденция роста объёмов предложения на рынке первичного жилья с сохранением спроса на него. За счёт фееричного роста объёмов рынка первичного жилья (особенно малогабаритного), стоимость одного квадратного метра малогабаритных квартир в течение года в целом значительно снизилась и на конец 2012 года колеблется в районе 40 тысяч рублей. В связи с тем, что спрос на малогабаритное жильё сохраняется высоким, а со стороны правительства Челябинской области оказывается поддержка и финансирование проектов строительства малогабаритного жилья, есть основания полагать, что рост объёма предложений в данном сегменте увеличится и в 2013 году. Также ожидается и рост спроса, однако темпы его роста могут основательно уменьшиться. Значительных изменений цены одного квадратного метра жилья в первой половине 2013 года не ожидается, а во второй половине не исключено незначительное её снижение.

С учётом тенденций сложившихся на рынке первичного жилья, эксперты прогнозируют незначительное снижение темпа роста стоимости вторичного жилья (в пределах 4-5%).

#### Характеристика заемщика по ипотеке в Челябинске

Средний возраст челябинского заемщика – 34 года. Количество мужчин и женщин, пользующихся услугами ипотечного кредитования в Челябинске, почти равное, с небольшим отставанием последних - 51,4% и 48,6%. Среднемесячный доход семьи составляет 35 тысяч рублей, при зарплате в 17 тысяч рублей на одного члена семьи. 59% заемщиков состоят в браке, 31% из которых имеют детей.

#### Прогноз на 2013 год

По прогнозам, объем ипотечного рынка в регионе вырастет до 306 млрд. рублей, в котором прирост составит 10,9% по сравнению с 2012 годом. В целом доля региона в ипотечном рынке России останется на текущем уровне.

Касательно рынка недвижимости – ожидается планомерный рост цен в пределах инфляции плюс 2-3%.

#### Перемены за 10 лет

По мнению кредитных специалистов, в целом за последние 10 лет в России ипотека стала более прозрачной, а население – финансово грамотным. Люди перестали бояться многолетней

*долговой ямы потому, что знают, на что идут: тщательно изучают все условия договора, прогнозируют свой доход, выбирают оптимальные условия кредитования, заботятся о своевременных взносах и снижают долг.*

*Кроме того, значительно упростилась процедура получения кредита. Если раньше в среднем срок рассмотрения и принятия решения варьировался от двух до трех недель, то теперь получить ипотеку после предоставления всех необходимых документов можно в течение недели или меньше.*

*По мнению Эмитента, основными факторами, влияющими на состояние отрасли является проводимая государственная жилищная политика, уровень платежеспособного спроса населения, уровень цен на недвижимость.*

Общая оценка результатов деятельности эмитента в данной отрасли. Оценка соответствия результатов деятельности эмитента тенденциям развития отрасли. Причины, обосновывающие полученные результаты деятельности (удовлетворительные и неудовлетворительные, по мнению эмитента, результаты).

*Эмитент оценивает результаты своей деятельности, как в сфере ипотечного жилищного кредитования, так и в сфере строительства и реализации недвижимости как положительные (удовлетворительные). Наблюдается рост объемов выполненных строительных работ (в качестве заказчика-застройщика), а также выданных ипотечных займов. В 2012 году по сравнению с 2011 годом объем выданных займов вырос на 163%, количество выданных займов выросло на 148% (с 1 316 до 1 952 шт). По итогам 2012 г. ОАО «ЮУ КЖСИ» заняло 2-ое место среди финансово-кредитных учреждений Челябинской области (после ОАО «Сбербанк России») по объему выдачи ипотечных займов (1 952 займа).*

Вид продукции	Итого по Челябинской области за 2012 год	Доля на рынке Челябинской области	Примечание
Ввод в эксплуатацию жилой недвижимости	1 675 млн. кв. м.	4,6%	По итогам 2012 г. ОАО «ЮУ КЖСИ» заняло 2-ое место среди застройщиков Челябинской области по объему ввода жилья в эксплуатацию (77 тыс. кв.м.)
Выдача ипотечных займов	27,6 млрд. руб..	8,3%	По итогам 2012 г. ОАО «ЮУ КЖСИ» заняло 2-ое место среди финансово-кредитных учреждений Челябинской области по объему выдачи ипотечных займов (1 952 займа)

Источник информации: <http://chelstat.gks.ru> и <http://gks.ru>

*Причинами полученных результатов является расширение объемов финансовой и строительной деятельности Эмитента, получение прав аренды на комплексную застройку земельных участков, агрессивная маркетинговая политика эмитента, а также благоприятная макроэкономическая ситуация в регионе в целом.*

*Мнения органов управления эмитента относительно представленной информации совпадают.*

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

Факторы и условия (влияние инфляции, изменение курсов иностранных валют, решения государственных органов, иные экономические, финансовые, политические и другие факторы), влияющие на деятельность эмитента и оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) эмитента от основной деятельности.

*При разработке прогноза в соответствии со сценарными условиями Минэкономразвития России учтены:*

*отрицательные внешнеэкономические факторы:*

- сохраняющиеся риски дальнейшего развития негативных процессов в мировой экономике;
- первое в истории снижение долгосрочного кредитного рейтинга США с максимального уровня «AAA» до «AA +» с прогнозом «негативный»;

*- усиление конкуренции на рынке металлопродукции, особенно со стороны металлургов Китая;*

*- нестабильность ситуации на мировых финансовых рынках.*

*Положительные внутрироссийские факторы:*

- реализация государственных инвестиционных программ естественных монополий;
- меры по стимулированию потребительского спроса, в том числе за счет роста зарплаты;

- увеличение кредитования банковской системой реального сектора экономики и физических лиц;
- улучшение инвестиционного климата, реализация мер государственной политики по привлечению инвестиций, расширение форм государственной поддержки;
- замедление роста цен на продовольствие и уровня потребительской инфляции;
- снижение безработицы до докризисного уровня.

*Отрицательные – рост цен на электроэнергию, газ, тарифов на грузовые железнодорожные перевозки.*

*Основной показатель, отражающий общекономическое развитие Челябинской области – валовой региональный продукт - в 2012 году оценивается в 820 млрд. рублей с ростом на 0,8%. В 2013 году ВРП увеличится от 3,3% при умеренном варианте до 4,8% – при благоприятном и превысит 813 млрд. рублей.*

*В 2013-2014 годах ежегодно прирост ВРП Челябинской области составит от 3,3 до 4,8%.*

*Основными факторами, влияющими на деятельность Эмитента и ее результаты, являются макроэкономическая ситуация в стране в целом, уровень доходов населения и уровень цен на жилую недвижимость. Инфляция, изменение курсов иностранных валют оказывают влияние на деятельность Эмитента в рамках общей макроэкономической ситуации. Резкий рост инфляции или сильные колебания курсов иностранных валют могут оказать влияние на платежеспособный спрос, стоимость строительных материалов, что может негативно отразиться на деятельности Эмитента и на изменение размера выручки и прибыли от основной деятельности. Решения государственных органов могут оказать как позитивное, так и негативное влияние в зависимости от конкретной ситуации.*

*Система ипотечного кредитования, является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики, а также самым эффективным и доступным способом решения жилищных проблем граждан. На современном этапе система ипотечного кредитования функционирует успешно, что позволяет основной части экономически активного населения, располагающего средними доходами и накоплениями, приобретать жилье. В настоящее время рынок жилья стабилизировался, имеется тенденция оживления рынка.*

*Прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий: по мнению Эмитента, указанные факторы и условия будут действовать в среднесрочной перспективе.*

*Действия, предпринимаемые эмитентом, и действия, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий: Эмитент предпринимает и планирует предпринимать в будущем усилия по развитию и расширению ипотечных программ, а также повышение эффективности реализуемых строительных проектов, диверсификация источников финансирования, в том числе за счет привлечение заимствований на рынке ценных бумаг.*

*Способы, применяемые эмитентом, и способы, которые эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента: Эмитент применяет и планирует применять в будущем следующие способы: контроль за реализацией проектов, меры по оптимизации расходов, развитие и совершенствование услуг в области ипотечного кредитования.*

*Существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний завершенный отчетный период, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов): такими факторами являются сильное падение реальных доходов населения, резкое падение цен на недвижимость. Указанные факторы, по мнению Эмитента, могут стать результатами нестабильной макроэкономической ситуации в целом и негативных событий, подобным кризисным явлениям 2008 года. С учетом проводимой государственной политики, по мнению Эмитента, вероятность наступления таких событий (возникновения факторов) невысока.*

*Существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия: такими факторами являются рост реальных доходов населения, расширение условий доступности жилья, в том числе за счет проводимой политики по развитию ипотеки. Данные события/факторы наблюдаются в настоящий момент и, по мнению Эмитента, сохранятся в среднесрочной перспективе.*

#### **4.6.2. Конкуренты эмитента**

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

*Эмитент не ведет деятельность на зарубежных рынках.*

*Основными конкурентами Эмитента в сфере строительства и реализации недвижимости являются: ООО «Артель-С», ООО СК «Доступное жилье», ООО Предприятие «Жилтехстрой», ЗАО «Евразийская строительная компания», ООО Строительная компания «МАГИСТР», ООО «Стройком», МУП «Фирма«Челябстройзаказчик», ООО ПКФ «Символ», ООО «Домостроительная компания №1», ООО «ПСО КПД и СК», ЗАО «Челябинскгражданстрой», ООО «Жилстрой №9», ООО «НИКС», ООО «Желдорипотека», в сфере выдачи ипотечных займов ОАО «Сбербанк России», ОАО «Банк Снежинский», ОАО «Челябинвестбанк», ЗАО ВТБ-24, ОАО «Челиндбанк», Группа компаний «АльфаСтрой», ООО «Речелстрой».*

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

- устойчивое положение;
- акционером является Челябинская область;
- опыт и высокая квалификация сотрудников;
- позитивный имидж среди населения;
- синергетический эффект от совмещения возможностей застройщика и компании, предоставляющей ипотечные займы;
- значительный задел по перспективным участкам под жилищное строительство;
- опыт в реализации строительных проектов;
- взаимодействие с ОАО «АИЖК», возможность рефинансирования закладных;
- налаженный и отработанный механизм выдачи ипотечных займов.
- собственные ипотечные продукты: Эмитент планирует запуск программ более привлекательных, чем в среднем по рынку, для следующих сегментов:
  - участники социальных программ по решению жилищных проблем (молодые семьи, работники бюджетной сферы);
  - сотрудники крупных и средних предприятий области, участвующие в ипотечной программе совместно с коммерческой организацией-работодателем;
- Эмитент совместно со своими дочерними обществами представляет собой эффективную структуру, позволяющую оптимизировать процессы от строительства недвижимости до организации управления жилым фондом (ООО УК «ЮУ КЖСИ»);
- наличие дочерних компаний, осуществляющих функции генерального проектировщика и генерального подрядчика строительных проектов, что снижает себестоимость возводимого жилья и обеспечивает минимизацию сроков строительства.

*Указанные факторы оказывают влияние на конкурентоспособность производимых услуг Эмитента в высокой степени.*

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

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

Полное описание структуры органов управления эмитента и их компетенции в соответствии с Уставом (учредительными документами) эмитента:

*В соответствии Уставом Эмитента органами управления Эмитента являются:*

- *Общее собрание акционеров*
- *Наблюдательный совет*
- *Генеральный директор - единоличный исполнительный орган.*

*Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Эмитента.*

*В соответствии с Уставом:*

*Высшим органом управления Эмитента является Общее собрание акционеров.*

*К исключительной компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:*

- 1) *внесение изменений и дополнений в Устав Эмитента или утверждение Устава Эмитента в новой редакции;*
- 2) *реорганизация Эмитента;*
- 3) *ликвидация Эмитента, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;*
- 4) *определение количественного состава Наблюдательного совета Эмитента, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;*
- 5) *определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;*
- 6) *увеличение уставного капитала Эмитента путем увеличения номинальной стоимости акций и путем размещения дополнительных акций;*
- 7) *уменьшение уставного капитала Эмитента путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Эмитентом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Эмитентом акций;*
- 8) *избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Эмитента и досрочное прекращение их полномочий;*
- 9) *утверждение аудитора Эмитента;*
- 10) *выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;*
- 11) *утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и об убытках (счетов прибылей и убытков) Эмитента, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Эмитента по результатам финансового года;*
- 12) *определение порядка ведения Общего собрания акционеров;*
- 13) *избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;*
- 14) *дробление и консолидация акций;*
- 15) *принятие решений об одобрении крупных сделок, связанных с приобретением и отчуждением Эмитентом имущества, в случаях, предусмотренных действующим законодательством;*
- 16) *принятие решения об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях предусмотренных действующим законодательством;*
- 17) *приобретение Эмитентом размещенных акций в случаях, предусмотренных действующим законодательством;*
- 18) *принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;*
- 19) *утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов управления Эмитента;*

*20) решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом РФ «Об акционерных обществах».*

*В соответствии Уставом Эмитента Наблюдательный совет осуществляет общее руководство деятельностью Эмитента, за исключением решения вопросов, отнесенных Уставом к исключительной компетенции Общего собрания акционеров.*

*В соответствии и с Уставом к исключительной компетенции Наблюдательного совета Эмитента относятся следующие вопросы:*

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Эмитента;*
- 2) созыв годового и внеочередного общих собраний акционеров Эмитента в установленном порядке;*
- 3) утверждение повестки дня общего собрания акционеров;*
- 4) определение даты составления списка акционеров, имеющих право на участие в общем собрании акционеров и другие вопросы, отнесенные к компетенции Наблюдательного совета в соответствии с действующим законодательством и связанные с подготовкой и проведением общего собрания акционеров;*
- 5) размещение Эмитентом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;*
- 6) определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;*
- 7) приобретение размещенных Эмитентом акций, облигаций и иных ценных бумаг;*
- 8) образование исполнительного органа Эмитента и досрочное прекращение его полномочий;*
- 9) рекомендации по размеру выплачиваемых членам ревизионной комиссии (ревизору) Эмитента вознаграждений и компенсаций и определение размера оплаты услуг аудитора;*
- 10) рекомендации по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;*
- 11) использование резервного фонда и иных фондов Эмитента;*
- 12) утверждение внутренних документов Эмитента, за исключением внутренних документов, утвержденные которых отнесено к компетенции Общего собрания акционеров, а также иных внутренних документов Эмитента, утвержденные которых отнесено настоящим Уставом к компетенции исполнительного органа Эмитента;*
- 13) создание филиалов и открытие представительств Эмитента;*
- 14) одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных законодательством;*
- 15) одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, предусмотренных законодательством;*
- 16) утверждение регистратора Эмитента и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;*
- 17) принятие решения о назначении исполняющего обязанности Генерального директора Эмитента на период отсутствия Генерального директора Эмитента, а также в случае увольнения Генерального директора Эмитента;*
- 18) привлечение к дисциплинарной ответственности Генерального директора Эмитента и его поощрение в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации;*
- 19) рассмотрение отчетов Генерального директора о деятельности Эмитента (в том числе о выполнении им своих должностных обязанностей), о выполнении решений Общего собрания акционеров и Наблюдательного совета;*
- 20) утверждение годового бизнес-плана, бюджета Эмитента и отчета об итогах выполнения бизнес-плана, бюджета Эмитента;*
- 21) иные вопросы, предусмотренные законодательством и Уставом Эмитента.*

*В соответствии Уставом Эмитента руководство текущей деятельностью Эмитента осуществляется Генеральным директором. Генеральный директор является единоличным исполнительным органом Эмитента.*

*К компетенции Генерального директора Эмитента относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Эмитента, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания акционеров и Наблюдательного совета Эмитента. Генеральный директор Эмитента организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Наблюдательного совета Эмитента.*

*Генеральный директор без доверенности действует от имени Эмитента, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Эмитента, издает приказы, и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Эмитента. Генеральный директор утверждает правила ведения реестра акционеров (владельцев именных ценных бумаг).*

Сведения о наличии кодекса корпоративного поведения (управления) эмитента либо иного аналогичного документа: ***Кодекс корпоративного поведения (управления) либо иной аналогичный документы у Эмитента отсутствуют.***

Сведения о наличии внутренних документов эмитента, регулирующих деятельность его органов: **У Эмитента имеются Положение о Наблюдательном совете Открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», Положение о единоличном исполнительном органе (Генеральном директоре) Открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», Положение об Общем собрании акционеров Открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки».**

Сведения о внесенных за последний отчетный период изменениях в устав эмитента, а также во внутренние документы, регулирующие деятельность его органов управления: **в течение последнего отчетного периода такие изменения не вносились.**

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

Персональный состав органов управления эмитента:

Персональный состав Наблюдательного совета эмитента:

**Председатель Наблюдательного совета:**

Фамилия, имя, отчество: **Комяков Сергей Львович**

Год рождения: **1952**

Сведения об образовании: **высшее**

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

Период: **2005 г. – 03.2009 г.**

Организация: **Челябинская городская дума**

Должность: **Председатель Челябинской городской думы**

Период: **03.2009 г. – 07.2009 г.**

Организация: **Администрация г. Челябинска**

Должность: **Заместитель главы города Челябинска, начальник Управления по взаимодействию с органами государственной власти и тарифному регулированию**

Период: **07.2009 г. – 04.2010 г.**

Организация: **Администрация г. Челябинска**

Должность: **Заместителя главы города Челябинска по финансам и тарифному регулированию**

Период: **04.2010 г. – н/в**

Организация: **Правительство Челябинской области**

Должность: **Первый заместитель Губернатора Челябинской области**

Период: **07.06.2010 – н/в**

Организация: **Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»**

Должность: **Член Наблюдательного совета**

Период: **01.07.2010 – н/в**

Организация: **Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»**

Должность: **Председатель Наблюдательного совета**

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: ***доли не имеет.***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: ***доли не имеет.***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***Эмитентом опционы не выпускались.***

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***доли не имеет.***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: ***доли не имеет.***

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: ***дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.***

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово–хозяйственной деятельностью эмитента: ***указанные связи отсутствуют.***

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

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

#### **Члены Наблюдательного совета:**

Фамилия, имя, отчество: ***Лашманов Игорь Николаевич***

Год рождения: ***1962***

Сведения об образовании: ***высшее***

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

Период: ***07.2004 г. – 02.2011 г.***

Организация: ***Министерство экономического развития Челябинской области***

Должность: ***Заместитель Министра экономического развития Челябинской области***

Период: ***02.2011 г.– н/в***

Организация: ***Министерство экономического развития Челябинской области***

Должность: ***Первый заместитель Министра экономического развития Челябинской области***

Период: ***07.06.2010 – н/в***

Организация: ***Открытое акционерное общество «Южно–Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»***

Должность: ***Член Наблюдательного совета***

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: ***доли не имеет.***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: ***доли не имеет.***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***Эмитентом опционы не выпускались.***

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***доли не имеет.***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: ***доли не имеет.***

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам

дочернего или зависимого общества эмитента: ***дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.***

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***указанные связи отсутствуют.***

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

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

Фамилия, имя, отчество: ***Павлов Владимир Викторович***

Год рождения: ***1976***

Сведения об образовании: ***высшее***

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

Период: ***2006 г. – 2007 г.***

Организация: ***Группа компаний «Восток-сервис»***

Должность: ***Вице-президент группы компаний «Восток-сервис»***

Период: ***2007 г. – 2011 г.***

Организация: ***Государственная Дума РФ***

Должность: ***Помощник по работе в Государственной Думе председателя комитета по экономической политике и предпринимательству Федерального Собрания ГД РФ***

Период: ***02.2011 г. – 06.2011 г.***

Организация: ***Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области***

Должность: ***Первый заместитель министра промышленности и природных ресурсов Челябинской области***

Период: ***июль 2011г. – ноябрь 2012г.***

Организация: ***Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области***

Должность: ***Министр промышленности и природных ресурсов Челябинской области***

Период: ***ноябрь 2012г. – н/в .***

Организация: ***Челябинское региональное объединение работодателей «ПРОМАСС»***

Должность: ***Член правления***

Период: ***29.11.2011 – н/в***

Организация: ***Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»***

Должность: ***Член Наблюдательного совета***

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: ***доли не имеет.***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: ***доли не имеет.***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***Эмитентом опционы не выпускались.***

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***доли не имеет.***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: ***доли не имеет.***

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам

дочернего или зависимого общества эмитента: ***дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.***

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***указанные связи отсутствуют.***

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

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

Фамилия, имя, отчество: ***Тупикин Виктор Александрович***

Год рождения: ***1956***

Сведения об образовании: ***высшее***

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

Период: ***26.04.2006 г. – 19.10.2008 г.***

Организация: ***Министерство строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области***

Должность: ***Заместитель Министра строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области***

Период: ***20.10.2008 г. – 28. 09.2009 г.***

Организация: ***Министерство строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области***

Должность: ***Первый заместитель Министра строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области***

Период: ***сентябрь 2009 г. – н/в***

Организация: ***Министерство строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области***

Должность: ***Министр строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области***

Период: ***07.06.2010 – н/в***

Организация: ***Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»***

Должность: ***Член Наблюдательного совета***

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: ***доли не имеет.***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: ***доли не имеет.***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***Эмитентом опционы не выпускались.***

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***доли не имеет.***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: ***доли не имеет.***

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: ***дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.***

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово–хозяйственной деятельностью эмитента: **указанные связи отсутствуют.**

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

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

Фамилия, имя, отчество: **Валова Людмила Дмитриевна**

Год рождения: **1953**

Сведения об образовании: **высшее**

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

Период: **01.09.2004 г. – н/в**

Организация: **Министерство строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области**

Должность: **Заместитель Министра строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области**

Период: **20.09.2002 – н/в**

Организация: **Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»**

Должность: **Член Наблюдательного совета**

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **Эмитентом опционы не выпускались.**

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: **дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.**

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово–хозяйственной деятельностью эмитента: **указанные связи отсутствуют.**

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

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

Фамилия, имя, отчество: **Прыгунов Антон Евгеньевич**

Год рождения: **1977**

Сведения об образовании: **высшее**

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

Период: **09.2004 г. – 11.2008 г.**

Организация: **Министерство финансов Челябинской области**

Должность: **Начальник управления бюджетной политики**

Период: **12.2008 г. – 02.2010 г.**

Организация: **Министерство финансов Челябинской области**

Должность: **Заместитель (четвертый) Министра финансов Челябинской области**

Период: **02.2010 г. – 04.2010 г.**

Организация: **Министерство финансов Челябинской области**

Должность: **Первый заместитель Министра финансов Челябинской области**

Период: **04.2010 г. – 11.2010 г.**

Организация: **Министерство финансов Челябинской области**

Должность: **заместитель Министра финансов Челябинской области**

Период: **11.2010 г. – н/в**

Организация: **Министерство финансов Челябинской области**

Должность: **Первый заместитель Министра финансов Челябинской области**

Период: **07.06.2010 – н/в**

Организация: **Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»**

Должность: **Член Наблюдательного совета**

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **дели не имеет.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: **дели не имеет.**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **Эмитентом опционы не выпускались.**

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: **дели не имеет.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: **дели не имеет.**

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: **дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.**

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **указанные связи отсутствуют.**

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

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

Фамилия, имя, отчество: **Мануйлов Сергей Николаевич**

Год рождения: **1969**

Сведения об образовании: **высшее**

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

Период: **05.2005 г. – 06.2010 г.**  
Организация: **Администрация г. Челябинска**  
Должность: **Заместитель Главы города Челябинска, председатель Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям**

Период: **06.2010 г. – н/в**  
Организация: **Администрация г. Челябинска**  
Должность: **Заместитель Главы Администрации города, председатель Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям**

Период: **30.06.2011 – н/в**  
Организация: **Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»**  
Должность: **Член Наблюдательного совета**

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **Эмитентом опционы не выпускались.**

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: **дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.**

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **указанные связи отсутствуют.**

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

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

Фамилия, имя, отчество: **Сихарулидзе Сергей Важевич**

Год рождения: **1967**

Сведения об образовании: **высшее**

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

Период: **01.2007 г. – 11.2009 г.**

Организация: **Управление капитального строительства Администрации г. Челябинска**

Должность: **Начальник**

Период: **17.11.2009 г. – н/в**

Организация: **Министерство строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области**

Должность: **Первый заместитель Министра**

Период: **29.11.2011 – н/в**

Организация: *Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»*

Должность: *Член Наблюдательного совета*

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **Эмитентом опционы не выпускались.**

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: **дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.**

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **указанные связи отсутствуют.**

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

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

Фамилия, имя, отчество: *Довженко Дмитрий Васильевич*

Год рождения: *1969*

Сведения об образовании: *высшее*

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

Период: *2006 г. – н/в*

Организация: *ЧФ ОАО «СМП Банк»*

Должность: *Управляющий ЧФ ОАО «СМП Банк»*

Период: *2006 г. – н/в*

Организация: *Некоммерческое партнерство «Уральская Федерация содействию бизнесу»*

Должность: *Член совета некоммерческого партнерства*

Период: *01.02.2011 – н/в*

Организация: *Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»*

Должность: *Член Наблюдательного совета*

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **Эмитентом опционы не выпускались.**

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: ***дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.***

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово–хозяйственной деятельностью эмитента: ***указанные связи отсутствуют.***

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

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

Персональный состав коллегиального исполнительного органа эмитента (правления, дирекции):

***Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Эмитента.***

Единоличный исполнительный орган (директор, генеральный директор, президент):

***Генеральный директор.***

Фамилия, имя, отчество: ***Лейвиков Юрий Анатольевич***

Год рождения: ***1977***

Сведения об образовании: ***высшее***

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

Период: ***2006 г. – 2010 г.***

Организация: ***ЗАО "Строймеханизация"***

Должность: ***Коммерческий директор***

Период: ***2010 г. – 2012 г.***

Организация: ***ООО "Экономик-групп"***

Должность: ***Генеральный директор***

Период: ***14.03.2012 г. – н/в***

Организация: ***Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»***

Должность: ***Генеральный директор***

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: ***доли не имеют.***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: ***доли не имеют.***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***Эмитентом опционы не выпускались.***

Доля участия такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***доли не имеют.***

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: ***доли не имеют.***

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: ***дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.***

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово–хозяйственной деятельностью эмитента: ***указанные связи отсутствуют.***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии

судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: *не привлекался*.

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

*Полномочия исполнительного органа Эмитента не переданы коммерческой организации (управляющей организацией) или индивидуальному предпринимателю (управляющему).*

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

#### ***Наблюдательный совет:***

Все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления эмитента, являющихся (являвшихся) работниками эмитента, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, льготы и/или компенсации расходов, а также иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом:

За 2012 год: *членам Наблюдательного совета вознаграждения не выплачивались.*

За 1 квартал 2013 года: *членам Наблюдательного совета вознаграждения не выплачивались.*

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году: *такие соглашения отсутствуют*

*Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Эмитента.*

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

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

#### ***В соответствии Уставом Эмитента:***

*Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляется ревизионной комиссией или ревизором, которые избираются Общим собранием акционеров Эмитента сроком на год.*

*Члены ревизионной комиссии (ревизор) не могут быть одновременно членами Наблюдательного совета, а также занимать иные должности в органах управления Эмитента.*

*Акции, принадлежащие членам Наблюдательного совета Эмитента или лицам, занимающим должности в органах управления Эмитента, не могут участвовать в голосовании при избрании членов ревизионной комиссии (ревизора) Эмитента.*

*Члены ревизионной комиссии (ревизор) несут ответственность за добросовестное выполнение возложенных на них обязанностей в порядке, определенном действующим законодательством.*

*Компетенция и порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) определяются внутренним документом Эмитента, утверждаемым общим собранием акционеров.*

*Ревизионная комиссия представляет общему собранию акционеров отчет о проведенной ревизии, а также заключение о соответствии представленных на утверждение бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках действительному состоянию дел в Эмитента с рекомендациями по устранению выявленных недостатков.*

*Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Эмитента осуществляется по итогам его деятельности за год, а также во всякое время по инициативе ревизионной комиссии (ревизора) Эмитента, решению общего собрания акционеров, Наблюдательного совета или по требованию акционера (акционеров), владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций общества.*

*По результатам ревизии, при возникновении угрозы интересам Эмитента или выявлении злоупотреблений должностных лиц ревизионная комиссия вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания акционеров.*

*Документально оформленные результаты проверок ревизионной комиссии представляются на рассмотрение Наблюдательному совету Эмитента, а также Генеральному директору Эмитента для принятия мер.*

*Надзор и контроль за деятельностью Эмитента осуществляется органами, уполномоченными на осуществление этого законодательством Российской Федерации.*

*Для проверки и подтверждения достоверности годовой финансовой отчетности Эмитента, Эмитент ежегодно привлекает профессиональную аудиторскую организацию, не связанную имущественными интересами с Эмитентом или его участниками (внешний аудит).*

*Аудитор утверждается общим собранием акционеров.*

*Аудиторская проверка Эмитента осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации на основе заключаемого с аудиторской организацией договора.*

*По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Эмитента ревизионная комиссия (ревизор) Эмитента или аудитор Эмитента составляет заключение, в котором должны содержаться:*

*- подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах, и иных финансовых документов Эмитента;*

*- информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности»*

Сведения об организации системы внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (внутреннего аудита), в том числе:

информация о наличии службы внутреннего аудита (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа, осуществляющего внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), ее количественном составе и сроке ее работы: *служба внутреннего аудита или иной, отличный от ревизионной комиссии (ревизора) орган, осуществляющий внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента структурой Эмитента не предусмотрен.*

основные функции службы внутреннего аудита (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа), ее подотчетность и взаимодействие с исполнительными органами управления эмитента и советом директоров (наблюдательным советом) эмитента: *служба внутреннего аудита или иной, отличный от ревизионной комиссии (ревизора) орган, осуществляющий внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента структурой Эмитента не предусмотрен.*

взаимодействие службы внутреннего аудита (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа) и внешнего аудитора эмитента: *служба внутреннего аудита или иной, отличный от ревизионной комиссии (ревизора) орган, осуществляющий внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента структурой Эмитента не предусмотрен.*

Сведения о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации: *у Эмитента имеется «Порядок доступа к инсайдерской информации Открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», правила охраны ее конфиденциальности и контроля за соблюдением требований законодательства РФ о противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком» (утверждены Наблюдательным советом, Протокол от «13» декабря 2012 г. № 18).*

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

Информация о ревизоре или о персональном составе ревизионной комиссии и иных органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью:

### **Ревизионная комиссия:**

Фамилия, имя, отчество: **Беляева Ольга Юрьевна**

Год рождения: **1959**

Сведения об образовании: **высшее**

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

Период: **08.2004 – настоящее время**

Организация: **Министерство экономического развития Челябинской области**

Должность: *Главный специалист отдела развития инвестиционной привлекательности региона*

Период: *07.06.2010 – настоящее время*

Организация: *Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»*

Должность: *Член Ревизионной комиссии*

Доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **Эмитентом опционы не выпускались.**

Доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: **дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.**

Характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа эмитента: **указанные связи отсутствуют.**

Сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **не привлекалась.**

Сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): **не занимала.**

Фамилия, имя, отчество: *Кудрявцева Галина Генриховна*

Год рождения: *1955*

Сведения об образовании: *высшее*

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

Период: *2004 – настоящее время*

Организация: *Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области*

Должность: *Заместитель начальника отдела, начальник управления имуществом*

Период: *15.06.2012 – настоящее время*

Организация: *Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»*

Должность: *Член Ревизионной комиссии*

Доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **Эмитентом опционы не выпускались.**

Доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: **доли не имеет.**

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам

дочернего или зависимого общества эмитента: ***дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.***

Характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа эмитента: ***указанные связи отсутствуют.***

Сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***не привлекалась.***

Сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***не занимала.***

Фамилия, имя, отчество: ***Кузнецова Татьяна Александровна***

Год рождения: ***1974***

Сведения об образовании: ***высшее***

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

Период: ***2007 - 2010***

Организация: ***Управление капитального строительства Администрации г. Челябинска***

Должность: ***Заместитель начальника управления***

Период: ***2010 – настоящее время***

Организация: ***Министерство строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области***

Должность: ***Начальник управления строительства***

Период: ***15.06.2012 – настоящее время***

Организация: ***Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»***

Должность: ***Член Ревизионной комиссии***

Доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: ***доля не имеет***

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: ***доля не имеет***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***Эмитентом опционы не выпускались.***

Доля участия члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***доля не имеет.***

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: ***доля не имеет.***

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: ***дочерними и зависимыми обществами Эмитента опционы не выпускались.***

Характер любых родственных связей между членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью и иными членами органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, членами коллегиального исполнительного органа эмитента, лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа эмитента: ***указанные связи отсутствуют.***

Сведения о привлечении члена органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***не привлекалась.***

Сведения о занятии членом органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства,

предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): **не занимала.**

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

### **Ревизионная комиссия:**

Все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) работниками эмитента, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, льготы и/или компенсации расходов, а также иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом:

За 2012 год: **такие вознаграждения не выплачивались.**

За 1 квартал 2013 года: **такие вознаграждения не выплачивались.**

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году: **такие соглашения отсутствуют**

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

Средняя численность работников (сотрудников) эмитента, включая работников (сотрудников), работающих в его филиалах и представительствах, а также размер отчислений на заработную плату и социальное обеспечение.

Наименование показателя	2012 год (на 31.12.2012)	1 квартал 2013 года (на 31.03.2013)
Средняя численность работников, чел.	115	122
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период, тыс. руб.	92 312,70	27 611,28
Выплаты социального характера работников за отчетный период, тыс. руб.	1 063,91	216,18

*Изменение численности сотрудников (работников) Эмитента за раскрываемый период не является, по мнению Эмитента, существенным.*

*Информация о сотрудниках, оказывающих существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Эмитента (ключевые сотрудники), указана в п. 5.2. Ежеквартального отчета.*

*Профсоюзный орган сотрудниками Эмитента не создавался.*

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

Соглашения или обязательства эмитента, касающиеся возможности участия сотрудников (работников) эмитента в его уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Указанные соглашения или обязательства отсутствуют.**

Доля участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента (количество обыкновенных акций эмитента - акционерного общества), которая может быть приобретена (которое может быть приобретено) по таким соглашениям или обязательствам сотрудниками (работниками) эмитента: **Указанные соглашения или обязательства отсутствуют.**

Сведения о предоставлении или возможности предоставления сотрудникам (работникам) эмитента опционов эмитента: **Сотрудникам (работникам) Эмитента опционы Эмитента не предоставлялись, возможность предоставления сотрудникам (работникам) Эмитента опционов Эмитента не предусмотрена. Эмитентом опционы не выпускались.**

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

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

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала: **1 (Один)**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала: **номинальных держателей акций Эмитента нет.**

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента), с указанием категорий (типов) акций эмитента, владельцы которых подлежали включению в такой список, и даты составления такого списка: **Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров Эмитента, не составляется в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».**

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

Лица, владеющие не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента или не менее чем 5 процентами обыкновенных акций эмитента на дату окончания отчетного квартала:

Полное фирменное наименование: **Челябинская область в лице Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области**

Сокращенное фирменное наименование: **Минпром Челябинской области.**

Место нахождения: **454091, город Челябинск, проспект Ленина, 57**

Идентификационный номер налогоплательщика: **7453135626**

ОГРН: **1047424527479**

Размер доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **100%**

Размер доли принадлежащих обыкновенных акций эмитента: **100%**

Сведения о контролирующих таких акционеров лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их акционерах, владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций: **такие лица отсутствуют.**

**Номинальные держатели акций Эмитента отсутствуют.**

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

Сведения о доле государства (муниципального образования) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента и специальных правах:

Размер доли уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента, находящейся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности: **доля уставного капитала в собственности субъекта Российской Федерации (Челябинской области) - 100%**

Управляющий государственным, муниципальным пакетом акций, а также лицо, которое от имени субъекта Российской Федерации осуществляет функции акционера эмитента:

Полное фирменное наименование (наименование): **Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области**

Место нахождения: **454091, город Челябинск, проспект Ленина, 57**

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом ("золотой акции"), срок действия специального права ("золотой акции"): **такое право не предусмотрено.**

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

Ограничения количества акций, принадлежащих одному акционеру, и/или их суммарной номинальной стоимости, и/или максимального числа голосов, предоставляемых одному акционеру, установленные уставом эмитента: **Указанные ограничения Уставом Эмитента не установлены.**

Ограничения на долю участия иностранных лиц в уставном капитале эмитента, установленные законодательством Российской Федерации или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации: **Указанные ограничения не установлены.**

Иные ограничения, связанные с участием в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **Указанные ограничения не установлены.**

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

Составы акционеров (участников) эмитента, владевших не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала эмитента, а также не менее 5 процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату составления списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании акционеров (участников) эмитента, проведенном за последний завершенный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года и до даты окончания отчетного квартала по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний: **за указанных период состав акционеров Эмитента не изменился.**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров Эмитента, не составляется в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».**

Акционеры эмитента, владевшие не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда), а также не менее чем 5 процентами обыкновенных акций эмитента:

Полное фирменное наименование: **Челябинская область в лице Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области**

Сокращенное фирменное наименование: **Минпром Челябинской области.**

Место нахождения: **454091, город Челябинск, проспект Ленина, 57**

Идентификационный номер налогоплательщика: **7453135626**

ОГРН: **1047424527479**

Доля лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **100%**

Доля принадлежавших указанному лицу обыкновенных акций эмитента: **100%**

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

Сведения о количестве и объеме в денежном выражении совершенных эмитентом сделок, признаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, требовавших одобрения уполномоченным органом управления эмитента, по итогам последнего отчетного квартала: **такие сделки не совершались**

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

Наименование показателя	2012 год	3 месяца 2013 года
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, тыс.	2 253 393	2 239 208

руб.		
в том числе просроченная, тыс. руб.	-	-
Дебиторская задолженность по векселям к получению, тыс. руб.	-	-
в том числе просроченная, тыс. руб.	-	-
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал, тыс. руб.	-	-
в том числе просроченная, тыс. руб.	-	-
Прочая дебиторская задолженность, тыс. руб.	4 134	13 649
в том числе просроченная, тыс. руб.	-	-
Общий размер дебиторской задолженности, тыс. руб.	2 257 527	2 252 857
в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности, тыс. руб.	-	-

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности:

### **2012 год**

1. Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление № 12»***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО «СМУ № 12»***

ИНН: ***7453196361***

ОГРН: ***1087453005133***

Место нахождения: ***454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 19***

Сумма дебиторской задолженности: ***384 489 тыс. рублей***

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): ***просроченная задолженность отсутствует***

***Дебитор является аффилированным лицом эмитента.***

Доля участия эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) аффилированного лица - коммерческой организации: ***96,77%***

Доля участия аффилированного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: ***0%***

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих аффилиированному лицу: ***0%***

2. Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО АН «ЮУКЖСИ»***

ИНН: ***7453233616***

ОГРН: ***1117453007671***

Место нахождения: ***454091, г. Челябинск, ул. Кирова, 159***

Сумма дебиторской задолженности: ***389 825 тыс. рублей***

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): ***просроченная задолженность отсутствует***

***Дебитор является аффилированным лицом эмитента.***

Доля участия эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) аффилированного лица - коммерческой организации: ***99,99%***

Доля участия аффилированного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: ***0%***

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих аффилиированному лицу: ***0%***

3. Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью «Проспект»***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО «Проспект»***

ИНН: ***7438028845***

ОГРН: ***1107438000780***

Место нахождения: ***456513, Челябинская область, Сосновский район, п. Роцино***

Сумма дебиторской задолженности: ***322 000 тыс. рублей***

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): ***просроченная задолженность отсутствует***

***Указанный дебитор не является аффилированным лицом Эмитента***

## 1 квартал 2013 года

1. Полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование): **Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление №12» (ООО «СМУ № 12»)**

ИНН: 7453196361

ОГРН: 1087453005133

Место нахождения: 454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 19

Сумма дебиторской задолженности: 451 213 тыс. рублей

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): **просроченная задолженность отсутствует**

**Дебитор является аффилированным лицом эмитента.**

Доля участия эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) аффилированного лица - коммерческой организации: **96,77%**

Доля участия аффилированного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **0%**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих аффилированному лицу: **0%**

2. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО АН «ЮУ КЖСИ»**

Полное фирменное наименование:

Сокращенное фирменное наименование:

ИНН (если применимо): 7453233616

ОГРН (если применимо): 1117453007671

Место нахождения: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова, 159

Сумма дебиторской задолженности: 348 588 тыс. рублей

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): **просроченная задолженность отсутствует**

**Дебитор является аффилированным лицом эмитента.**

Доля участия эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) аффилированного лица - коммерческой организации: **99,99%**

Доля участия аффилированного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **0%**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих аффилированному лицу: **0%**

3. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Проспект»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Проспект»**

ИНН: 7438028845

ОГРН: 1107438000780

Место нахождения: 456513, Челябинская область, Сосновский район, п. Рощино

Сумма дебиторской задолженности: 313 620 тыс. рублей

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): **просроченная задолженность отсутствует**

**Указанный дебитор не является аффилированным лицом Эмитента**

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

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

Состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, прилагаемой к ежеквартальному отчету:

а) годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний завершенный финансовый год, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации: *к Ежеквартальному отчету (Приложение 1) прилагается Годовая бухгалтерская отчетность за 2012 год в следующем составе с приложением заключения аудитора:*

- *Бухгалтерский баланс*
- *Отчет о финансовых результатах*
- *Отчет об изменениях капитала*
- *Отчет о движении денежных средств*
- *Отчет о целевом использовании полученных средств*
- *Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках*
- *Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности*
- *Заключение аудитора по бухгалтерской отчетности*

б) *Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами, за 2012 год Эмитентом не составлялась.*

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

Состав квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, прилагаемой к ежеквартальному отчету (Приложение 2):

а) *квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний 1 квартал 2013 года (3 месяца 2013 года), составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в следующем составе:*

- «*Бухгалтерский баланс*»
- «*Отчет о финансовых результатах*»

б) *Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами, Эмитентом не составлялась.*

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

Состав сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности эмитента, прилагаемой к ежеквартальному отчету: *не представляется в Ежеквартальном отчете за отчетный квартал. Эмитент составляет консолидированную финансовую отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).*

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

*Основные положения учетной политики эмитента, самостоятельно определенной эмитентом в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и утвержденной приказом или распоряжением лица, ответственного за организацию и состояние бухгалтерского учета эмитента на 2013 год приведены в Приложении 3 к Ежеквартальному отчету.*

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

*Эмитент не осуществляет продажу продукции и товаров и не выполняет работы, не оказывает услуги за пределами Российской Федерации, Эмитент не осуществляет экспорт продукции (товаров, работ, услуг).*

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

Сведения о существенных изменениях в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала: *таких изменений не происходило*

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

Сведения об участии эмитента в судебных процессах в качестве истца либо ответчика (с указанием наложенных на ответчика судебным органом санкций) в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента, за период с даты начала последнего завершенного финансового года и до даты окончания отчетного квартала: *Эмитент не участвовал/не участвует в судебных процессах в качестве истца либо ответчика, участие в которых могло (может) существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.*

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

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

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

Размер уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала: **2 517 159 000 рублей**

Разбивка уставного капитала эмитента на обыкновенные и привилегированные акции с указанием общей номинальной стоимости каждой категории акций и размера доли каждой категории акций в уставном капитале эмитента: **уставный капитал разделен 2 517 159 обыкновенных акций общей номинальной стоимостью 2 517 159 000 рублей. Номинальная стоимость одной обыкновенной акции: 1 000 рублей. Эмитент не размещал привилегированных акций.**

Размер доли обыкновенных акций в уставном капитале эмитента: **100%**

Размер доли привилегированных акций в уставном капитале эмитента: **0%**

*Акции эмитента не обращаются за пределами Российской Федерации посредством обращения депозитарных ценных бумаг (ценных бумаг иностранного эмитента, удостоверяющих права в отношении указанных акций российского эмитента).*

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

Изменения размера уставного капитала за последний завершенный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала: **за указанный период уставный капитал Эмитента не изменился**

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

Наименование высшего органа управления эмитента:

*В соответствии Уставом Эмитента высшим органом управления Эмитента является Общее собрание акционеров.*

Порядок уведомления акционеров о проведении собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

*В соответствии Уставом Эмитента Дата проведения Общего собрания акционеров, порядок сообщения акционерам о его проведении, перечень предоставляемых акционерам материалов (информации) при подготовке к проведению Общего собрания акционеров устанавливаются Наблюдательным советом в соответствии с требованиями российского законодательства и Устава.*

*В соответствии Уставом Эмитента для участия в общем собрании акционеров составляется список акционеров, имеющих право на участие в общем собрании акционеров. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, содержит имя (наименование) каждого такого лица, данные, необходимые для его идентификации, данные о количестве и категории (типе) акций, правом голоса по которым оно обладает, почтовый адрес в Российской Федерации, по которому должны направляться сообщение о проведении общего собрания акционеров, бюллетени для голосования в случае, если голосование предполагает направление бюллетеней для голосования, и отчет об итогах голосования.*

*В соответствии Уставом Эмитента сообщение о проведении общего собрания акционеров должно быть направлено каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, заказным письмом, или вручено каждому из указанных лиц под роспись либо иным способом с отметкой о вручении указанному лицу.*

*В соответствии с пунктом 3 статьи 47 Федерального закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от «26» декабря 1995 года (далее – ФЗ «Об акционерных обществах») в обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к*

*компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.*

*В соответствии с Уставом Эмитента в случае, когда в Эмитенте, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения настоящей главы Устава, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.*

*Все акции Эмитента принадлежат единственному акционеру - субъекту Российской Федерации в лице Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области.*

Лица (органы), которые вправе созывать (требовать проведения) внеочередного собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

*В соответствии Уставом Эмитента внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Наблюдательного совета на основании его собственной инициативы, требования ревизионной комиссии (ревизора) Эмитента, аудитора, а также акционера (акционеров), являющегося владельцем не менее чем 10 процентов голосующих акций Эмитента на дату предъявления требования.*

Порядок направления (предъявления) требований о созыве внеочередного собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

*В соответствии со статьей 55 Федерального закона «Об акционерных обществах»:*

*1. Созыв внеочередного общего собрания акционеров по требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества, осуществляется советом директоров (наблюдательным советом) общества.*

*2. Внеочередное общее собрание акционеров, созываемое по требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества, должно быть проведено в течение 40 дней с момента представления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров.*

*Если предлагаемая повестка дня внеочередного общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов совета директоров (наблюдательного совета) общества, то такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 70 дней с момента представления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров, если меньший срок не предусмотрен уставом общества.*

*3. В случаях, когда в соответствии со статьями 68 - 70 ФЗ «Об акционерных обществах» совет директоров (наблюдательный совет) общества обязан принять решение о проведении внеочередного общего собрания акционеров, такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 40 дней с момента принятия решения о его проведении советом директоров (наблюдательным советом) общества, если меньший срок не предусмотрен уставом общества.*

*В случаях, когда в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» совет директоров (наблюдательный совет) общества обязан принять решение о проведении внеочередного общего собрания акционеров для избрания членов совета директоров (наблюдательного совета) общества, такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 90 дней с момента принятия решения о его проведении советом директоров (наблюдательным советом) общества, если более ранний срок не предусмотрен уставом общества.*

*4. В требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. В требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров могут содержаться формулировки решений по каждому из этих вопросов, а также предложение о форме проведения общего собрания акционеров. В случае, если требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров содержит предложение о выдвижении кандидатов, на такое предложение распространяются соответствующие положения статьи 53 ФЗ «Об акционерных обществах».*

*Совет директоров (наблюдательный совет) общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов повестки дня, формулировки решений по таким вопросам и изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания акционеров, созываемого по требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества.»*

**5. В случае, если требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров исходит от акционеров (акционера), оно должно содержать имена (наименования) акционеров (акционера), требующих созыва такого собрания, и указание количества, категории (типа) принадлежащих им акций.**

**Требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров подписывается лицами (лицом), требующими созыва внеочередного общего собрания акционеров.**

**6. В течение пяти дней с даты предъявления требования ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества, о созыве внеочередного общего собрания акционеров советом директоров (наблюдательным советом) общества должно быть принято решение о созыве внеочередного общего собрания акционеров либо об отказе в его созыве.**

**Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания акционеров по требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества, может быть принято в случае, если:**

**не соблюден установленный настоящей статьей и (или) пунктом 1 статьи 84.3 ФЗ «Об акционерных обществах» порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания акционеров;**

**акционеры (акционер), требующие созыва внеочередного общего собрания акционеров, не являются владельцами предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи количества голосующих акций общества;**

**ни один из вопросов, предложенных для внесения в повестку дня внеочередного общего собрания акционеров, не отнесен к его компетенции и (или) не соответствует требованиям ФЗ «Об акционерных обществах» и иных правовых актов Российской Федерации.**

**7. Решение совета директоров (наблюдательного совета) общества о созыве внеочередного общего собрания акционеров или мотивированное решение об отказе в его созыве направляется лицам, требующим его созыва, не позднее трех дней с момента принятия такого решения.**

**8. В случае, если в течение установленного ФЗ «Об акционерных обществах» срока советом директоров (наблюдательным советом) общества не принято решение о созыве внеочередного общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении общества провести внеочередное общее собрание акционеров.**

**9. В решении суда о понуждении общества провести внеочередное общее собрание акционеров указываются сроки и порядок его проведения. Исполнение решения суда возлагается на истца либо по его ходатайству на орган общества или иное лицо при условии их согласия. Таким органом не может быть совет директоров (наблюдательный совет) общества. При этом орган общества или лицо, которое в соответствии с решением суда проводит внеочередное общее собрание акционеров, обладает всеми предусмотренными ФЗ «Об акционерных обществах» полномочиями, необходимыми для созыва и проведения этого собрания. В случае, если в соответствии с решением суда внеочередное общее собрание акционеров проводит истец, расходы на подготовку и проведение этого собрания могут быть возмещены по решению общего собрания акционеров за счет средств общества.**

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

**В соответствии Уставом Эмитента:**

**Эмитент обязан ежегодно проводить годовое Общее собрание акционеров.**

**Годовое Общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года Эмитента.**

**Дата проведения Общего собрания акционеров, порядок сообщения акционерам о его проведении, перечень предоставляемых акционерам материалов (информации) при подготовке к проведению Общего собрания акционеров устанавливаются в соответствии с требованиями российского законодательства и Устава».**

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

**В соответствии Уставом Эмитента акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Эмитента, вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Наблюдательный совет Эмитента, ревизионную комиссию (ревизора), число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа, а также кандидата на должность единоличного исполнительного**

*органа. Такие предложения должны поступить к Эмитенту не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года.*

*Решение Наблюдательного совета об отказе во включении вопросов в повестку дня или кандидатов в список кандидатур для голосования по выборам в Наблюдательный совет или ревизионную комиссию может быть обжаловано в суде.*

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

*В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» к лицам, которые вправе ознакомиться с информацией (материалами), предоставляемыми для подготовки и проведения Общего собрания акционеров, относятся лица, имеющие право на участие в Общем собрании акционеров. Список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, составляется на основании данных реестра акционеров Общества. В соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» перечень информации (материалов), обязательной для предоставления лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, при подготовке к проведению общего собрания акционеров, предоставляется Эмитентом в течение 20 дней, а в случае проведения общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации общества, в течение 30 дней до проведения общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении общего собрания акционеров.*

*Эмитент обязуется по требованию лица, имеющего право на участие в общем собрании акционеров, предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Эмитентом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.*

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

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

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

Список коммерческих организаций, в которых эмитент на дату окончания последнего отчетного квартала владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций:

1) Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО УК «ЮУ КЖСИ»*

ИНН: *7453221963*

ОГРН: *1107453008442*

Место нахождения: *454091, г. Челябинск, ул. Кирова, 159*

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: *прямое участие 99,99%*

Доля коммерческой организации в уставном капитале эмитента: *нет*

Доля принадлежащих коммерческой организации обыкновенных акций эмитента: *нет*

2) Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление № 12»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «СМУ № 12»*

ИНН: *7453196361*

ОГРН: *1087453005133*

Место нахождения: *454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 19*

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: *прямое участие 96,77%*

Доля коммерческой организации в уставном капитале эмитента: **нет**  
Доля принадлежащих коммерческой организации обыкновенных акций эмитента: **нет**

3) Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью «Бухгалтерский учет компаний»***

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «БУК»**

ИНН: **7453231190**

ОГРН: **1117453005196**

Место нахождения: **454091, г. Челябинск, ул. Кирова, 159, офис 1404**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **прямое участие 99,99%**

Доля коммерческой организации в уставном капитале эмитента: **нет**

Доля принадлежащих коммерческой организации обыкновенных акций эмитента: **нет**

4) Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»***

Сокращенное фирменное наименование: **ООО АН «ЮУ КЖСИ»**

ИНН: **7453233616**

ОГРН: **1117453007671**

Место нахождения: **454091, г. Челябинск, ул. Кирова, 159**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **прямое участие 99,99%**

Доля коммерческой организации в уставном капитале эмитента: **нет**

Доля принадлежащих коммерческой организации обыкновенных акций эмитента: **нет**

5) Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью Страйзаказчик «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»***

Сокращенное фирменное наименование: **ООО Страйзаказчик «ЮУ КЖСИ»**

ИНН: **7453237219**

ОГРН: **1117453013193**

Место нахождения: **454091, г. Челябинск, ул. Кирова, 159, офис 1302, комната 5**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **прямое участие 99,99%**

Доля коммерческой организации в уставном капитале эмитента: **нет**

Доля принадлежащих коммерческой организации обыкновенных акций эмитента: **нет**

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

Информация по каждой сделке (группе взаимосвязанных сделок), размер обязательств по которой составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный квартал, предшествующий дате совершения сделки (существенной сделке):

**1. Вид и предмет сделки: *Договор генерального подряда на строительство 4 жилых комплексов, состоящих из 16 пятиэтажных жилых домов***

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: **Эмитент поручает, а Подрядчик обязуется выполнить комплекс работ и услуг по строительству 4 жилых комплексов, состоящих из 16 пятиэтажных жилых домов**

Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента:

Срок исполнения обязательств по сделке: **срок окончания работ 31.12.2014г.**

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: **ОАО «ЮУ КЖСИ» – Застойщик, ООО «СМУ №12» - Генеральный подрядчик**

Размер сделки в денежном выражении: **расчет стоимости работ определяется базисно-индексным методом с применением предельного индекса сметной стоимости строительно-монтажных работ к базисным ценам 2001г., утвержденного постановлением Государственного комитета «Единый тарифный орган Челябинской области» на соответствующий период времени. Указанный индекс применяется к базовым ценам согласно сметных расчетов, имеющих положительное заключение ОГАУ «Госэкспертиза по Челябинской области». В случае превышения стоимости строительства Объекта, рассчитанной с применением указанного индекса свыше 28 900 руб., в том числе НДС 18%, в расчете на 1 кв.м. общей площади квартир, индекс изменения сметной**

*стоимости уменьшается до расчетного значения исходя из стоимости 28 900 руб., в том числе НДС 18%, за 1 кв. общей площади квартир. Расчетный размер сделки не более 2 852 млн рублей.*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **42,92%**

Стоймость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **6 646 307 тыс. рублей**

Дата совершения сделки (заключения договора): **20.07.2012**

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:

Категория сделки (крупная сделка; сделка, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента; крупная сделка, которая одновременно является сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента): **крупная сделка**

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Наблюдательный совет**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **«18» июля 2012 года**

Дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **Протокол от «18» июля 2012 года № 9.**

2. Вид и предмет сделки: *купля-продажа облигаций документарных процентных неконвертируемых на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 01 в количестве 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения в 1 092-й (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения облигаций выпуска, размещаемые по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев, государственный регистрационный номер 4-01-45865-D от 04.10.2012 при их размещении*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: *Эмитент в процессе размещения облигаций на ЗАО «ФБ ММВБ» отчуждает выпущенные им облигации с обязательством выплатить по наступлении указанного в Решении о выпуске ценных бумаг срока их номинальную стоимость, а также в определенные Решением о выпуске ценных бумаг сроки выплачивать установленный купонный доход.*

Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента: *дата размещения облигаций 26.02.2013. Объем размещенных Облигаций по цене размещения, равной 100% от номинальной стоимости, составил 2 500 000 000 рублей. Размер сделки в процентах от стоимости активов Эмитента – 36,5%. Размещение Облигаций происходило по открытой подписке на торгах ЗАО «ФБ ММВБ» среди неограниченного круга лиц. Выгодоприобретатели отсутствуют. Срок погашения облигаций 23.02.2016.*

Стоймость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора), и в отношении которого составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **6 852 991 тыс. рублей**

Дата совершения сделки (заключения договора): **дата размещения облигаций 26.02.2013**

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента:

Категория сделки (крупная сделка; сделка, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента; крупная сделка, которая одновременно является сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность эмитента): **крупная сделка (несколько взаимосвязанных сделок)**

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Наблюдательный совет**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **«15» февраля 2012 года**

Дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **Протокол от «15» февраля 2012 года № 2.**

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

*Эмитенту кредитные рейтинги не присваивались.*

*Рейтинг присвоен выпуску облигаций Эмитента:*

Объект присвоения кредитного рейтинга (эмитент, ценные бумаги эмитента): **ценные бумаги Эмитента**

Вид, категория (тип), серия, форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг: *облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 01 в количестве 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения в 1 092-й (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения облигаций выпуска, размещаемые по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев*

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг, дата государственной регистрации: **4-01-45865-D от 04.10.2012.**

Значение кредитного рейтинга на дату окончания последнего отчетного квартала: *долгосрочные рейтинги в иностранной и национальной валюте «BB+» и национальный долгосрочный рейтинг «AA(rus)».*

История изменения значений кредитного рейтинга за последний завершенный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга: *27.02.2013 присвоены долгосрочные рейтинги в иностранной и национальной валюте «BB+» и национальный долгосрочный рейтинг «AA(rus)». Значение рейтинга до изменения: 30.11.2012 ожидаемому выпуску облигаций присвоены долгосрочные рейтинги в иностранной и национальной валюте «BB+(exp)» и национальный долгосрочный рейтинг «AA(rus)(exp)».*

Полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения организации, присвоившей кредитный рейтинг: *Fitch Ratings CIS Ltd. (Fitch), Фитч Рейтингз СНГ Лтд. 30 Норт Колоннейд Лондон Е14 5GN Великобритания. Филиал компании «Фитч Рейтингз СНГ Лтд.» ул. Гашека, д. 6, 125047, г. Москва Российская Федерация*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга: <http://www.fitchratings.ru>

Иные сведения о кредитном рейтинге, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: *отсутствуют*

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

Категория акций: *обыкновенные*

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые размещены и не являются погашенными): **2 517 159 штук**

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае если в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): **0 штук**

Количество объявленных акций: **600 000 штук**

Количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: **0 штук**

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: **0 штук**

Государственный регистрационный номер выпуска акций эмитента и дата его государственной регистрации, а при наличии дополнительных выпусков акций эмитента, в отношении которых регистрирующим органом не принято решение об аннулировании их индивидуального номера (кода), - также государственный регистрационный номер и дата государственной регистрации каждого такого дополнительного выпуска: **1-01-45865-D от 14.04.2003**

Права, предоставляемые акциями их владельцам:

*В соответствии Уставом Эмитента каждая обыкновенная акция Эмитента предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав. Обыкновенная именная акция дает один голос при решении вопросов на общем собрании акционеров и участвует в распределении чистой прибыли после создания необходимых резервов, расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами, выплаты дивидендов по привилегированным акциям, процентов по облигациям.*

*В соответствии Уставом Эмитента:*

*Акционеры - владельцы обыкновенных акций имеют право:*

*- участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;*

- получать дивиденды;
- получать часть имущества Эмитента в случае его ликвидации.

*Право требовать выкупа акций имеют акционеры - владельцы голосующих акций Эмитента, имеющие право участвовать в общем собрании акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым может повлечь возникновение права требовать выкупа акций.*

*Эмитент информирует акционеров о наличии у них права требовать выкупа Эмитентом принадлежащих им акций.*

*Акционер Эмитента вправе продать или иным образом уступить права на принадлежащие ему акции Эмитента без согласия других акционеров. Отчуждению подлежат только оплаченные акции Эмитента. При этом, с момента внесения соответствующей записи в реестр акционеров, лицо, ранее являвшееся владельцем или номинальным держателем акций, теряет соответствующие права по отношению к Эмитенту, а новый владелец акций приобретает их.*

Иные сведения об акциях, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

*Иные сведения отсутствуют.*

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

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

*У Эмитента отсутствуют выпуски ценных бумаг, все ценные бумаги которых погашены.*

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

Информация об общем количестве и объеме по номинальной стоимости всех ценных бумаг эмитента каждого отдельного вида, за исключением акций, в отношении которых осуществлена государственная регистрация их выпуска (выпусков) (осуществлено присвоение идентификационного номера в случае, если в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг" выпуск (выпуски) ценных бумаг не подлежал государственной регистрации) и которые не являются погашенными (могут быть размещены, размещаются, размещены и/или находятся в обращении):

Общее количество облигаций: **2 500 000 штук**

Общий объем по номинальной стоимости облигаций: **2 500 000 000 рублей**

Сведения по каждому выпуску ценных бумаг, в отношении которого осуществлена его государственная регистрация (осуществлено присвоение ему идентификационного номера в случае, если в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг" выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации) и ценные бумаги которого не являются погашенными (могут быть размещены, размещаются, размещены и/или находятся в обращении):

Вид, серия (тип), форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг	<i>Облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 01 с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев</i>
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска и дата его присвоения в случае, если выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации)	<b>4-01-45865-D от 04.10.2012</b>
Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг (организация, присвоившая выпуску ценных бумаг идентификационный номер, в случае, если выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации)	<b>ФСФР России</b>
Количество ценных бумаг выпуска	<b>2 500 000 штук</b>
Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости или указание на то, что в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у	<b>2 500 000 000 рублей</b>

данного вида ценных бумаг не предусмотрено	
Состояние ценных бумаг выпуска (размещение не началось; размещаются; размещение завершено; находятся в обращении)	<b>Находятся в обращении</b>
Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг (дата представления уведомления об итогах выпуска ценных бумаг)	<b>Дата представления уведомления об итогах выпуска 27.02.2013</b>
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций)	<b>По выпуску предусмотрено 6 купонных периодов</b>
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска	<b>1 092-й (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения облигаций выпуска: 23.02.2016</b>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии)	<b><a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=3253">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=3253</a>, <a href="http://www.ipoteka-74.ru">www.ipoteka-74.ru</a></b>

Ценные бумаги выпуска являются облигациями с обеспечением. Сведения об обеспечении:

Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего (предоставляющего) обеспечение, либо указание на то, что таким лицом является эмитент	Лицо, предоставляющее обеспечение исполнения обязательств по облигациям: <b>Челябинская область в лице Правительства Челябинской области</b> Место нахождения: <b>ул. Цвиллинга, 27, г. Челябинск, 454091, Россия</b> ИНН: <b>7453042717</b> ОГРН: <b>1027403862210</b>
Вид предоставленного (предоставляемого) обеспечения (залог, поручительство, банковская гарантия, государственная или муниципальная гарантия)	<b>Государственная гарантия</b>
Размер (сумма) предоставленного (предоставляемого) обеспечения	Объем обязательств по гаранции: <b>не более 3 250 000 000 (Три миллиарда двести пятьдесят миллионов) рублей</b>
Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным (предоставляемым) обеспечением	<b>Гарантия предоставляется на сумму 3 250 000 000,00 (Три миллиарда двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек, в том числе на сумму 2 500 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот миллионов) рублей 00 копеек - в обеспечение надлежащего исполнения Принципалом его обязательств по выплате номинальной стоимости Облигаций при погашении / досрочном погашении Облигаций и на сумму 750 000 000,00 (Семьсот пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек - в обеспечение надлежащего исполнения Принципалом его обязательств по выплате купонного дохода по Облигациям.</b>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем (предоставляющем) обеспечение по облигациям (при ее наличии)	<b><a href="http://pravmin74.ru/">http://pravmin74.ru/</a></b>
Иные сведения о предоставленном (предоставляемом) обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<b>Условия Государственной гарантии по выпуску облигаций в полном объеме представлены в Решении о</b>

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

Лицо, предоставившее обеспечение по облигациям, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением серии 01.

Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением, либо указание на то, что таким лицом является эмитент	<b>Челябинская область в лице Правительства Челябинской области</b> Место нахождения: ул. Цвиллинга, 27, г. Челябинск, 454091, Россия ИНН: 7453042717 ОГРН: 1027403862210
Государственный регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) государственной регистрации (идентификационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) присвоения в случае если выпуск (выпуски) облигаций с обеспечением не подлежал (не подлежали) государственной регистрации)	<b>4-01-45865-D от 04.10.2012</b>
Вид предоставленного обеспечения (залог, поручительство, банковская гарантия, государственная или муниципальная гарантия) по облигациям эмитента	<b>Государственная гарантия</b>
Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	Объем обязательств по гаранции: <b>не более 3 250 000 000 (Три миллиарда двести пятьдесят миллионов) рублей</b>
Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением	<b>Гарантия предоставляется на сумму 3 250 000 000,00 (Три миллиарда двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек, в том числе на сумму 2 500 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот миллионов) рублей 00 копеек - в обеспечение надлежащего исполнения Принципалом его обязательств по выплате номинальной стоимости Облигаций при погашении / досрочном погашении Облигаций и на сумму 750 000 000,00 (Семьсот пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек - в обеспечение надлежащего исполнения Принципалом его обязательств по выплате купонного дохода по Облигациям.</b>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента (при ее наличии)	<a href="http://pravmin74.ru/">http://pravmin74.ru/</a>
Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<b>Условия Государственной гарантии по выпуску облигаций в полном объеме представлены в Решении о выпуске ценных бумаг и Проспекте ценных бумаг.</b>

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

*Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг (акций) осуществляется Эмитентом самостоятельно.*

*В обращении находятся документарные ценные бумаги Эмитента с обязательным централизованным хранением облигации серии 01 государственный регистрационный номер 4-01-45865-D от 04.10.2012.*

Сведения о депозитарии, который осуществляет централизованное хранение:

Полное фирменное наименование: **Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»**

Сокращенное фирменное наименование: **НКО ЗАО НРД**

Место нахождения: **125009, Москва, Средний Кисловский переулок, дом 1/13, строение 8**

Номер лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности депозитария на рынке ценных бумаг: **177-12042-000100**

Дата выдачи: **19.02.2009**

Срок действия: **без ограничения срока действия**

Орган, выдавший указанную лицензию: **ФСФР России**

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

Названия и реквизиты законодательных актов Российской Федерации, действующих на дату окончания последнего отчетного квартала, которые регулируют вопросы импорта и экспорта капитала и могут повлиять на выплату нерезидентам дивидендов по акциям эмитента, а при наличии у эмитента иных ценных бумаг, находящихся в обращении, - также на выплату процентов и других платежей, причитающихся нерезидентам - владельцам таких ценных бумаг:

**Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» от 10.12.2003 № 173-ФЗ**

**Нормативные акты органов валютного регулирования, изданные в соответствии с Федеральным законом «О валютном регулировании и валютном контроле» от 10.12.2003 № 173-ФЗ;**

**Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.1999 № 160-ФЗ**

**Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляющейся в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ**

**Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 № 86-ФЗ**

**Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 № 115-ФЗ**

**Налоговый кодекс Российской Федерации, ч.1, от 31.07.1998 № 146-ФЗ**

**Налоговый кодекс Российской Федерации, ч.2, от 05.08.2000 № 117-ФЗ**

**Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ**

**Международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения.**

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

Порядок налогообложения доходов по размещенным и размещаемым ценным бумагам эмитента, включая ставки соответствующих налогов для разных категорий владельцев ценных бумаг (физические лица, юридические лица, резиденты, нерезиденты), порядок и сроки их уплаты:

*При проведении юридическими и физическими лицами операций с эмиссионными ценными бумагами налогообложение полученных доходов осуществляется в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее НК РФ), а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.*

1. Порядок и условия обложения физических лиц (как являющихся налоговыми резидентами Российской Федерации, так и не являющихся таковыми, но получающими доходы от источников в

Российской Федерации) налогом на доходы в виде дивидендов и процентов, получаемых от эмитента ценных бумаг, и доходы от реализации в Российской Федерации или за ее пределами акций или иных ценных бумаг эмитента:

*В соответствии с главой 23 Налогового кодекса (НК РФ) к доходам по операциям с эмиссионными цennыми бумагами от источников в Российской Федерации, подлежащим обложению налогом на доходы физических лиц, относятся:*

- дивиденды и проценты, полученные от российской организации, а также проценты, полученные от российских индивидуальных предпринимателей и (или) иностранной организации в связи с деятельностью ее обособленного подразделения в Российской Федерации;
  - доходы от реализации в Российской Федерации акций или иных ценных бумаг;
  - доходы в виде материальной выгоды, полученной от приобретения ценных бумаг.
- Налоговые ставки, установленные в отношении доходов физических лиц:*

Вид дохода	Ставка налога	
	Физические лица – налоговые резиденты РФ	Физические лица – налоговые нерезиденты РФ
Купонный доход	13%	30%
Доход от реализации ценных бумаг	13%	30%
Доход в виде дивидендов	9%	15%
Доход в виде материальной выгоды	13%	30%

*Налоговая база по материальной выгоде, полученной от приобретения ценных бумаг, определяется как превышение рыночной стоимости ценных бумаг над суммой фактических расходов налогоплательщика на их приобретение.*

*Рыночная стоимость ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, определяется исходя из их рыночной цены с учетом предельной границы ее колебаний.*

*Рыночная стоимость ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, определяется исходя из расчетной цены ценных бумаг с учетом предельной границы ее колебаний.*

*Материальная выгода не возникает при приобретении налогоплательщиком ценных бумаг по первой или второй части РЕПО при условии исполнения сторонами обязательств по первой и второй частям РЕПО, а также в случае оформленного подлежащим образом прекращения обязательств по первой или второй части РЕПО по основаниям, отличным от подлежащего исполнения, в том числе зачетом встречных однородных требований, возникших из другой операции РЕПО.*

*К ценным бумагам, обращающимся на организованном рынке ценных бумаг, относятся ценные бумаги, допущенные к торгам российского организатора торговли на рынке ценных бумаг, в том числе на фондовую бирже если по ним рассчитывается рыночная котировка ценной бумаги.*

*Под рыночной котировкой ценной бумаги понимается средневзвешенная цена ценной бумаги по сделкам, совершенным в течение одного торгового дня через российского организатора торговли на рынке ценных бумаг, включая фондовую биржу, - для ценных бумаг, допущенных к торгам такого организатора торговли на рынке ценных бумаг, на фондовую бирже*

*Порядок определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также порядок определения предельной границы колебаний рыночной цены устанавливаются федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации.*

*При определении налоговой базы по доходам по операциям с цennыми бумагами, учитываются доходы, полученные по следующим операциям:*

- с цennыми бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг;
- с цennыми бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг.

*Налоговая база по каждой операции, указанной выше, определяется отдельно с учетом следующего.*

*Доходами по операциям с цennыми бумагами признаются доходы от купли-продажи (погашения) ценных бумаг, полученные в налоговом периоде. Доходы в виде процента (купонна, дисконта), полученные в налоговом периоде по ценным бумагам, включаются в доходы по операциям с цennыми бумагами.*

*К расходам по операциям с цennыми бумагами относятся:*

*1) суммы, уплачиваемые эмитенту ценных бумаг в оплату размещаемых (выдаваемых) ценных бумаг, а также суммы, уплачиваемые в соответствии с договором купли-продажи ценных бумаг, в том числе суммы купона;*

*2) оплата услуг, оказываемых профессиональными участниками рынка ценных бумаг, а также биржевыми посредниками и клиринговыми центрами;*

- 3) расходы, возмещаемые профессиональному участнику рынка ценных бумаг;
  - 4) биржевой сбор (комиссия);
  - 5) оплата услуг лиц, осуществляющих ведение реестра;
  - 6) налог, уплаченный налогоплательщиком при получении им ценных бумаг в порядке наследования;
  - 7) налог, уплаченный налогоплательщиком при получении им в порядке дарения акций, паев в соответствии с пунктом 18 [1] статьи 217 НК РФ;
- 8) суммы процентов, уплаченные налогоплательщиком по кредитам и займам, полученным для совершения сделок с ценными бумагами (включая проценты по кредитам и займам для совершения маржинальных сделок), в пределах сумм, рассчитанных исходя из действующей на дату выплаты процентов ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, увеличенной в 1,1 раза, - для кредитов и займов, выраженных в рублях, и исходя из 9 процентов - для кредитов и займов, выраженных в иностранной валюте;
- 9) другие расходы, непосредственно связанные с операциями с ценными бумагами.

При реализации ценных бумаг расходы в виде стоимости приобретения ценных бумаг признаются по стоимости первых по времени приобретений (ФИФО).

Суммы, уплаченные налогоплательщиком за приобретение ценных бумаг, в отношении которых предусмотрено частичное погашение номинальной стоимости ценной бумаги в период ее обращения, признаются расходами при таком частичном погашении пропорционально доле доходов, полученных от частичного погашения, в общей сумме, подлежащей погашению.

Финансовый результат по операциям с ценными бумагами определяется как доходы от операций за вычетом соответствующих расходов. При этом расходы, которые не могут быть непосредственно отнесены на уменьшение дохода по операциям с ценными бумагами либо на уменьшение соответствующего вида дохода, распределяются пропорционально доле каждого вида дохода.

Финансовый результат определяется по каждой операции и по совокупности операций.

Отрицательный финансовый результат, полученный в налоговом периоде по отдельным операциям с ценными бумагами, уменьшает финансовый результат, полученный в налоговом периоде по совокупности соответствующих операций. При этом по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, сумма отрицательного финансового результата, уменьшающая финансовый результат по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке, определяется с учетом предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг.

Отрицательный финансовый результат, полученный в налоговом периоде по отдельным операциям с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, которые на момент их приобретения относились к ценным бумагам, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, может уменьшать финансовый результат, полученный в налоговом периоде по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг.

Отрицательный финансовый результат по каждой совокупности операций признается убытком. Учет убытков по операциям с ценными бумагами осуществляется в порядке, установленном статьями 214.1 и 220 НК РФ.

Налоговой базой по операциям с ценными бумагами признается положительный финансовый результат по совокупности соответствующих операций, исчисленный за налоговый период.

Налогоплательщики, получившие убытки в предыдущих налоговых периодах по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, вправе уменьшить налоговую базу по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, в текущем налоговом периоде на всю сумму полученного ими убытка или на часть этой суммы (перенести убыток на будущие периоды).

Суммы убытка, полученные по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, перенесенные на будущие периоды, уменьшают налоговую базу соответствующих налоговых периодов по таким операциям.

Не допускается перенос на будущие периоды убытков, полученных по операциям с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг.

Налогоплательщик обязан хранить документы, подтверждающие объем понесенного убытка, в течение всего срока, когда он уменьшает налоговую базу текущего налогового периода на суммы ранее полученных убытков.

Учет убытков в соответствии со статьей 220 «Налоговые вычеты при переносе на будущие периоды убытков от операций с ценными бумагами и операций с финансовыми инструментами срочных сделок» НК РФ осуществляется налогоплательщиком при представлении налоговой декларации в налоговый орган по окончании налогового периода.

**2.** Порядок и условия обложения юридических лиц (как российских организаций, так и иностранных организаций, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства и/или получающих доходы от источников в Российской Федерации) налогом на прибыль, рассчитываемую с учетом доходов, получаемых организацией от реализации ценных бумаг, и в виде дивидендов или процентов, выплачиваемых по ценным бумагам эмитента.

**2.1.В соответствии с главой 25 НК РФ к доходам от операций с эмиссионными ценностями бумагами, подлежащих включению в налоговую базу при исчислении налога на прибыль относятся:**

- дивиденды и проценты, полученные юридическими лицами;
- доходы от реализации в Российской Федерации акций или иных ценных бумаг.

**Доходы налогоплательщика от операций по реализации или иного выбытия ценных бумаг (в том числе погашения) определяются исходя из цены реализации или иного выбытия ценной бумаги, а также суммы накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченной покупателем налогоплательщику, и суммы процентного (купонного) дохода, выплаченной налогоплательщику эмитентом.**

**При этом в доход налогоплательщика от реализации или иного выбытия ценных бумаг не включаются суммы процентного (купонного) дохода, ранее учтенные при налогообложении.**

**2.2.Расходы при реализации (или ином выбытии) ценных бумаг, определяются исходя из цены приобретения ценной бумаги (включая расходы на ее приобретение), затрат на ее реализацию, суммы накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченной налогоплательщиком продавцу ценной бумаги.**

**При этом в расход не включаются суммы накопленного процентного (купонного) дохода, ранее учтенные при налогообложении.**

**Ценные бумаги признаются обращающимися на организованном рынке ценных бумаг только при одновременном соблюдении следующих условий:**

- если они допущены к обращению хотя бы одним организатором торговли, имеющим на это право в соответствии с национальным законодательством;
- если информация об их ценах (котировках) публикуется в средствах массовой информации (в том числе электронных) либо может быть представлена организатором торговли или иным уполномоченным лицом любому заинтересованному лицу в течение трех лет после даты совершения операций с ценностями бумагами;
- если по ним рассчитывается рыночная котировка, когда это предусмотрено соответствующим национальным законодательством.

**2.3.Под рыночной котировкой ценной бумаги понимается средневзвешенная цена ценной бумаги по сделкам, совершенным в течение торгового дня через российского организатора торговли на рынке ценных бумаг, включая фондовую биржу, - для ценных бумаг, допущенных к торгам такого организатора торговли на рынке ценных бумаг, такой фондовой биржи, или цена закрытия по ценной бумаге, рассчитываемая иностранной фондовой биржей по сделкам, совершенным в течение торгового дня через такую биржу, - для ценных бумаг, допущенных к торгам такой фондовой биржи**

**Под накопленным процентным (купонным) доходом понимается часть процентного (купонного) дохода, выплата которого предусмотрена условиями выпуска такой ценной бумаги, рассчитываемая пропорционально количеству дней, прошедших от даты выпуска ценной бумаги или даты выплаты предшествующего купонного дохода до даты совершения сделки (даты передачи ценной бумаги).**

**2.4.Рыночной ценой ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, для целей налогообложения признается фактическая цена реализации или иного выбытия ценных бумаг, если эта цена находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок (интервал цен) с указанной ценной бумагой, зарегистрированной организатором торговли на рынке ценных бумаг на дату совершения соответствующей сделки.**

**Если по одной и той же ценной бумаге сделки на указанную дату совершались через двух и более организаторов торговли на рынке ценных бумаг, то налогоплательщик вправе самостоятельно выбрать организатора торговли, значения интервала цен которого будут использованы налогоплательщиком для целей налогообложения.**

**При отсутствии информации об интервале цен у организаторов торговли на рынке ценных бумаг на дату совершения сделки налогоплательщик принимает интервал цен при реализации этих ценных бумаг поовым организатором торговли на рынке ценных бумаг на дату ближайших торгов, состоявшихся до дня совершения соответствующей сделки, если торги по этим ценным бумагам проводились у организатора торговли хотя бы один раз в течение последних трех месяцев.**

**При соблюдении налогоплательщиком порядка, изложенного выше, фактическая цена реализации или иного выбытия ценных бумаг, находящаяся в соответствующем интервале цен, принимается для целей налогообложения в качестве рыночной цены.**

*В случае реализации (приобретения) ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, по цене ниже минимальной (выше максимальной) цены сделок на организованном рынке ценных бумаг при определении финансового результата принимается минимальная (максимальная) цена сделки на организованном рынке ценных бумаг.*

*2.5. По ценным бумагам, не обращающимся на организованном рынке ценных бумаг, фактическая цена сделки принимается для целей налогообложения, если эта цена находится в интервале между минимальной и максимальной ценами, определенными исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен, если иное не установлено.*

*Предельное отклонение цен ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, устанавливается в размере 20 процентов в сторону повышения или понижения от расчетной цены ценной бумаги.*

*В случае реализации (приобретения) ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, по цене ниже минимальной (выше максимальной) цены, определенной исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен, при определении финансового результата для целей налогообложения принимается минимальная (максимальная) цена, определенная исходя из расчетной цены ценной бумаги и предельного отклонения цен.*

*Порядок определения расчетной цены ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, устанавливается федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг по согласованию с Министерством финансов РФ.*

*2.6. Налоговая база по операциям с ценными бумагами определяется налогоплательщиком отдельно, за исключением налоговой базы по операциям с ценными бумагами, определяемой профессиональными участниками рынка ценных бумаг.*

*При этом налогоплательщики (за исключением профессиональных участников рынка ценных бумаг, осуществляющих дилерскую деятельность) определяют налоговую базу по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, отдельно от налоговой базы по операциям с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг.*

*При реализации или ином выбытии ценных бумаг налогоплательщик самостоятельно в соответствии с принятой в целях налогообложения учетной политикой выбирает один из следующих методов списания на расходы стоимости выбывших ценных бумаг:*

- 1) по стоимости первых по времени приобретений (ФИФО);*
- 2) по стоимости единицы.*

*2.7. Налогоплательщики, получившие убыток (убытки) от операций с ценными бумагами в предыдущем налоговом периоде или в предыдущие налоговые периоды, вправе уменьшить налоговую базу, полученную по операциям с ценными бумагами в отчетном (налоговом) периоде (перенести указанные убытки на будущее) в порядке и на условиях, которые установлены статьей 283 НК РФ.*

*При этом убытки от операций с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, полученные в предыдущем налоговом периоде (предыдущих налоговых периодах), могут быть отнесены на уменьшение налоговой базы от операций с такими ценными бумагами, определенной в отчетном (налоговом) периоде.*

*При этом убытки от операций с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, полученные в предыдущем налоговом периоде (предыдущих налоговых периодах), могут быть отнесены на уменьшение налоговой базы от операций по реализации данной категории ценных бумаг.*

*В течение налогового периода перенос на будущее убытков, понесенных в соответствующем отчетном периоде от операций с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, и ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, осуществляется раздельно по указанным категориям ценных бумаг соответственно в пределах прибыли, полученной от операций с такими ценными бумагами.*

*Доходы, полученные от операций с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, не могут быть уменьшены на расходы либо убытки от операций с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг.*

*Доходы, полученные от операций с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, не могут быть уменьшены на расходы либо убытки от операций с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг.*

*Положения второго-шестого абзаца настоящего пункта не распространяются на профессиональных участников рынка ценных бумаг, осуществляющих дилерскую деятельность.*

*2.8. Налогоплательщики (включая банки), осуществляющие дилерскую деятельность на рынке ценных бумаг, при определении налоговой базы и переносе убытка на будущее в порядке и на условиях, которые установлены статьей 283 НК РФ, формируют налоговую базу и определяют сумму убытка,*

*подлежащего переносу на будущее с учетом всех доходов (расходов) и суммы убытка, которые получены от осуществления предпринимательской деятельности.*

*В течение налогового периода перенос на будущее убытков, полученных указанными выше налогоплательщиками в соответствующем отчетном периоде текущего налогового периода, может быть осуществлен в пределах суммы прибыли, полученной от осуществления предпринимательской деятельности.*

**2.9. Ставка по налогу на прибыль по операциям с корпоративными ценными бумагами для юридических лиц – резидентов РФ устанавливается в размере 20 процентов.**

*К налоговой базе, определяемой по доходам, полученным в виде дивидендов, применяется ставка в размере:*

*- 9 процентов;*

*- 0 процентов - по доходам, полученным российскими организациями в виде дивидендов при условии, что на день принятия решения о выплате дивидендов получающая дивиденды организация в течение не менее 365 дней непрерывно владеет на праве собственности не менее чем 50-процентным вкладом (долей) в уставном (складочном) капитале (фонде) выплачивающей дивиденды организации или депозитарными расписками, дающими право на получение дивидендов, в сумме, соответствующей не менее 50 процентам общей суммы выплачиваемых организацией дивидендов, и при условии, что стоимость приобретения и (или) получения в соответствии с законодательством Российской Федерации в собственность вклада (дели) в уставном (складочном) капитале (фонде) выплачивающей дивиденды организации или депозитарных расписок, дающих право на получение дивидендов, превышает 500 миллионов рублей. С 2011 года исключено требование о стоимости вклада (дели) не менее 500 млн.руб., и новое правило действует при расчете доходов в виде дивидендов, начисленных по результатам деятельности организации за 2010 год.*

*При этом в случае, если выплачивающая дивиденды организация является иностранной, установленная настоящим подпунктом налоговая ставка применяется в отношении организаций, государство постоянного местонахождения которых не включено в утверждаемый Министерством финансов Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (оффшорные зоны). Соответствующий перечень утвержден приказом Минфина России от 13.11.2007 № 108н.*

**2.10. В случаях получения доходов по эмиссионным ценным бумагам иностранной организацией от источников в Российской Федерации, обложению налогом, удерживаемым у источника выплаты доходов, подлежат следующие виды доходов, полученных иностранной организацией, которые не связаны с ее предпринимательской деятельностью в Российской Федерации:**

*- дивиденды, выплачиваемые иностранной организацией - акционеру (участнику) российских организаций;*

*- процентный доход от долговых обязательств любого вида, включая облигации с правом на участие в прибылях и конвертируемые облигации, в том числе доходы по иным долговым обязательствам российских организаций;*

*- доходы от реализации акций (долей) российских организаций, более 50 процентов активов которых состоит из недвижимого имущества, находящегося на территории Российской Федерации, а также финансовых инструментов, производных от таких акций (долей).*

*К налоговой базе, определяемой по доходам, полученным в виде дивидендов и процентов, применяются следующие ставки:*

*- 15 процентов - по доходам, полученным в виде дивидендов от российских организаций иностранными организациями;*

*- 20 процентов - по доходам, полученным в виде процентов.*

*По доходам, полученным от реализации акций российских организаций, более 50 процентов активов которых состоит из недвижимого имущества, находящегося на территории РФ налоговая ставка устанавливается в размере 20 процентов.*

*При определении налоговой базы по доходам, указанным в предыдущем абзаце, из суммы таких доходов могут вычитаться расходы в порядке, предусмотренном статьей 280 НК РФ. В этом случае налоговая ставка устанавливается в размере 20 процентов.*

*Указанные расходы иностранной организации учитываются при определении налоговой базы, если к дате выплаты этих доходов в распоряжении налогового агента, удерживающего налог с таких доходов в соответствии с настоящей статьей, имеются представленные этой иностранной организацией документально подтвержденные данные о таких расходах.*

*Налоговая база по доходам иностранной организации, подлежащим налогообложению, и сумма налога, удерживаемого с таких доходов, исчисляются в валюте, в которой иностранная организация получает такие доходы.*

*При этом расходы, произведенные в другой валюте, исчисляются в той же валюте, в которой получен доход, по официальному курсу (кросс-курсу) Центрального банка Российской Федерации на дату осуществления таких расходов.*

*Налог с доходов, полученных иностранной организацией от источников в Российской Федерации, исчисляется и удерживается российской организацией выплачивающей доход иностранной организации при каждой выплате доходов.*

*Сумма налога, удержанного с доходов иностранных организаций, перечисляется налоговым агентом в федеральный бюджет в валюте Российской Федерации по официальному курсу Центрального банка Российской Федерации на дату перечисления налога.*

*Исчисление и удержание суммы налога с доходов, выплачиваемых иностранным организациям, производятся налоговым агентом во всех случаях выплаты таких доходов, за исключением:*

*- случаев, когда налоговый агент уведомлен получателем дохода, что выплачиваемый доход относится к постоянному представительству получателя дохода в Российской Федерации, и в распоряжении налогового агента находится нотариально заверенная копия свидетельства о постановке получателя дохода на учет в налоговых органах, оформленная не ранее чем в предшествующем налоговом периоде;*

*- случаев выплаты доходов, которые в соответствии с международными договорами (соглашениями) не облагаются налогом в Российской Федерации, при условии предъявления иностранной организацией налоговому агенту подтверждения, предусмотренного пунктом 1 статьи 312 НК РФ.*

*В случае выплаты налоговым агентом иностранной организации доходов, которые в соответствии с международными договорами (соглашениями) облагаются налогом в Российской Федерации по пониженным ставкам, исчисление и удержание суммы налога с доходов производятся налоговым агентом по соответствующим пониженным ставкам при условии предъявления иностранной организацией налоговому агенту подтверждения, предусмотренного пунктом 1 статьи 312 НК РФ.*

*При этом в случае выплаты доходов российскими банками по операциям с иностранными банками подтверждение факта постоянного местонахождения иностранного банка в государстве, с которым имеется международный договор (соглашение), регулирующий вопросы налогообложения, не требуется, если такое местонахождение подтверждается сведениями общедоступных информационных справочников. Законодательная норма, упрощающая процедуру подтверждения налогового резидентства иностранных банков, имеет прямое отношение только к самому иностранному банку, т.е. к головному офису такового, ограничивая тем самым ее автоматическое применение к филиалам иностранных банков.*

## **8.8. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента**

### **8.8.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента**

Сведения об объявленных и/или выплаченных дивидендах по акциям эмитента за 5 последних завершенных финансовых лет, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала:

<b>Наименование показателя</b>	<b>2007 год</b>
Категория акций, для привилегированных акций - тип	обыкновенные
Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято такое решение	<i>Общее собрание акционеров (единственный акционер), дата принятия 09.06.2008, Распоряжение Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 09.06.2008 № 1004-р</i>
Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	10,34 рубля
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	15 595 300 рублей

Дата составления списка лиц, имеющих право на получение дивидендов	<i>Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров Эмитента, не составляется в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».</i>
Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды	<i>2007 год</i>
Установленный срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	<i>до 01.09.2008</i>
Форма выплаты объявленных дивидендов (денежные средства, иное имущество)	<i>денежные средства</i>
Источник выплаты объявленных дивидендов (чистая прибыль отчетного года, нераспределенная чистая прибыль прошлых лет, специальный фонд)	<i>чистая прибыль отчетного года</i>
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного года, %	<i>10%</i>
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	<i>15 595 300 рублей</i>
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	<i>100%</i>
В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме, - причины невыплаты объявленных дивидендов	<i>Дивиденды выплачены в полном объеме</i>
Иные сведения об объявленных и/или выплаченных дивидендах, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Отсутствуют</i>

Наименование показателя	2008 год
Категория акций, для привилегированных акций - тип	<i>обыкновенные</i>
Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято такое решение	<i>Общее собрание акционеров (единственный акционер), дата принятия 30.06.2009 , Распоряжение Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 30.06.2009 № 1013-Р</i>
Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	<i>10,3 руб.</i>
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	<i>21 714 900 рублей</i>
Дата составления списка лиц, имеющих право на получение дивидендов	<i>Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров Эмитента, не составляется в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».</i>
Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды	<i>2008 год</i>
Установленный срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	<i>до 01.09.2009</i>
Форма выплаты объявленных дивидендов (денежные средства, иное имущество)	<i>денежные средства</i>
Источник выплаты объявленных дивидендов (чистая прибыль отчетного года, нераспределенная чистая прибыль прошлых лет, специальный фонд)	<i>чистая прибыль отчетного года</i>

Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного года, %	15%
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	21 714 900 рублей
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	100%
В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме, - причины невыплаты объявленных дивидендов	<i>Дивиденды выплачены в полном объеме</i>
Иные сведения об объявленных и/или выплаченных дивидендах, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Отсутствуют</i>

**2009 год:** Дивиденды не объявлялись и не выплачивались (Распоряжение Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 07.06.2010 № 749-Р/1)

**2010 год:** Дивиденды не объявлялись и не выплачивались (Распоряжение Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 30.06.2011 № 1/954-Р)

**2011 год:** Дивиденды не объявлялись и не выплачивались (Распоряжение Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 15.06.2012 № 925- Р)

**2012 год:** срок принятия решения (дата годового общего собрания акционеров) не наступил.

**За период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала дивиденды не объявлялись и не выплачивались.**

#### **8.8.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента**

**Эмитент осуществил эмиссию облигаций серии 01 государственный регистрационный номер 4-01-45865-D от 04.10.2012. Срок выплаты дохода по облигациям не наступил.**

**Эмитент не выплачивал доходы по облигациям за 5 последних завершенных финансовых лет, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала.**

#### **8.9. Иные сведения**

**Иные сведения отсутствуют.**

#### **8.10. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками**

**Сведений, удовлетворяющих данному пункту, нет.**

**Приложение 1. Годовая бухгалтерская отчетность эмитента за 2012 год с приложением аудиторского заключения**

Аудиторское заключение составлено при следующих обстоятельствах:

- аудит проводился в отношении полного комплекта годовой бухгалтерской отчетности, состав которой установлен Федеральным законом «О бухгалтерском учете»;
- бухгалтерская отчетность составлена руководством **ОАО «ЮУ КЖСИ»** в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности;
- условия аудиторского задания в части ответственности руководства **ОАО «ЮУ КЖСИ»** за бухгалтерскую отчетность соответствуют требованиям правил отчетности;
- аудитор не наблюдал за проведением инвентаризации имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;
- помимо аудита бухгалтерской отчетности нормативные правовые акты не предусматривают обязанность аудитора провести дополнительные процедуры в отношении этой отчетности.

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ по бухгалтерской (финансовой) отчетности

Аудиторское заключение предназначено:	Акционерам открытого акционерного общества
--	--

#### *ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРИУЕМОМ ЛИЦЕ:*

Полное наименование:	Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»
Сокращенное наименование:	ОАО «ЮУ КЖСИ»
ОГРН	1027403868260
Юридический адрес:	454091 Россия, г. Челябинск, ул. Кирова, 159.
Почтовый адрес (адрес фактического местонахождения)	454091 Россия, г. Челябинск, ул. Кирова, 159.

#### *ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ:*

Полное наименование Аудитора	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «АВУАР»
Сокращенное наименование:	ООО «АФ «АВУАР»
Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц:	Свидетельство о внесении записи в Единый Государственный реестр Юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до

	01.07.2002 г. за основным государственным № <b>1027401864159</b> от 24.02.2002 г.
<b>Юридический адрес:</b>	454048, г. Челябинск, проспект Победы, 160, оф. 403
<b>Почтовый адрес:</b>	454048, г. Челябинск, проспект Победы, 160 в, 4 этаж
<b>Наименование саморегулируемой организации аудиторов</b>	Член саморегулируемой организации аудиторов «Некоммерческое партнерство «Аудиторская палата России», ОРНЗ 10201001916
<b>Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов</b>	<b>№ 450</b>

Аудитор провел аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности **ОАО «ЮУ КЖСИ» за 2012 г.**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность **ОАО «ЮУ КЖСИ»** состоит из:

- **Бухгалтерского баланса;**
- **Отчета о финансовых результатах;**
- **Отчета об изменениях капитала;**
- **Отчета о движении денежных средств;**
- **Отчета о целевом использовании полученных средств**
- **Пояснений к бухгалтерскому балансу;**
- **Пояснительной записки.**

#### **Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность**

Руководство **ОАО «ЮУ КЖСИ»** несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

#### **Ответственность аудитора**

Ответственность Аудитора заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской отчетности на основе проведенного аудита. Аудитор проводил аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом суждения Аудитора, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска Аудитором рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством ОАО «ЮУ КЖСИ», а также оценку представления бухгалтерской отчетности в целом.

Аудитор полагает, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской отчетности.

#### Мнение

По мнению Аудитора, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «ЮУ КЖСИ» по состоянию на 31 декабря 2012 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2012 год в соответствии с установленными российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Аудитор

А.А.Козакевич

Данные квалификационного аттестата: № 01-001175, Приказ СРО НП АПР № 01 от 14.01.2013г.  
ОРНЗ : 20801014694

Генеральный директор  
ООО «АФ «АВУАР»



С.В. Миронов

Данные квалификационного аттестата: № 044366, выдан Центральным аудиторско-лицензионной комиссией Министерства финансов Российской Федерации (протокол № 81 от 25.04.2002 г.)  
ОРНЗ : 20201014721

«27» марта 2013 г.

**Бухгалтерский баланс**

на 31 декабря 2012 г.

Организация	Открытое акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки"	Форма по ОКУД	Коды	
		по ОКПО	31	12
		59541553		
	Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКНН	7453094401	
	Вид экономической деятельности	по ОКВЭД	65.23.1	
	Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	47	13
	Собственность субъектов Открытое акционерное общество / Российской Федерации	по ОКЕИ		384
	Единица измерения: в тыс. рублей			
	Местонахождение (адрес)			
	454091, Челябинская обл, Челябинск г, Кирова ул, дом № 159			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	-	74	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	20 426	17 871	12 462
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 918	2 978	-
	Финансовые вложения	1170	725 569	1 049 497	690 380
	Отложенные налоговые активы	1180	14 834	2 174	2 016
	Прочие внеоборотные активы	1190	838 631	2 015 695	1 214 033
	Итого по разделу I	1100	1 602 378	3 088 290	1 918 890
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210	800 433	360 793	897 943
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	606	668
	Дебиторская задолженность	1230	2 257 527	2 334 275	372 998
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 010 223	889 189	98 620
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	617 811	45 707	229 463
	Прочие оборотные активы	1260	3 854	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 689 848	3 620 770	1 599 692
	<b>БАЛАНС</b>	1600	6 292 227	6 709 060	3 518 582

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310		2 517 159	2 517 159	2 517 159
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320		-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340		-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350		90 840	90 840	90 840
Резервный капитал	1360		44 412	32 177	32 177
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370		969 152	812 207	563 818
Итого по разделу III	1300		3 621 563	3 452 353	3 203 994
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1410		-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420		33 900	16 476	6 309
Оценочные обязательства	1430		-	-	-
Прочие обязательства	1450		-	-	-
Итого по разделу IV	1400		33 900	16 476	6 309
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1510		1 398 845	1 156 746	-
Кредиторская задолженность	1520		258 160	351 814	263 279
Доходы будущих периодов	1530		583 231	1 188 954	-
Оценочные обязательства	1540		395 528	542 469	-
Прочие обязательства	1550		-	179	-
Итого по разделу V	1500		2 636 764	3 240 201	263 279
<b>БАЛАНС</b>	1700		6 292 227	8 709 060	3 473 582

Руководитель

Подольская Людмила

Васильевна

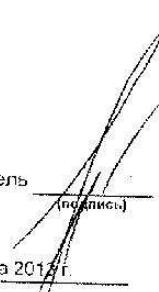
(расшифровка подписи)

14 марта 2013

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2012г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710002		
Дата (число, месяц, год)		31	12 2012	
по ОКПО		59541553		
ИНН		7453094401		
по ОКВЭД		65.23.1		
		47	13	
по ОКОПФ / ОКФС		по ОКЕИ		
Единица измерения, в тыс. рублей		384		
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2012г.	За Январь - Декабрь 2011г.
	Выручка	2110	3 398 980	1 679 337
	Себестоимость продаж	2120	(2 660 561)	(1 192 860)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	737 519	546 477
	Коммерческие расходы	2210	(44 589)	(36 120)
	Управленческие расходы	2220	(197 439)	(187 017)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	495 491	343 340
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 909	14 180
	Проценты к уплате	2330	(132 069)	(47 895)
	Прочие доходы	2340	1 997 748	664 425
	Прочие расходы	2350	(1 863 361)	(674 770)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	486 718	299 290
	Текущий налог на прибыль	2410	(74 971)	(40 893)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	17 307	4 268
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(17 425)	(14 699)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	12 680	-
	Прочее	2460	(17 802)	4 691
	Чистая прибыль (убыток)	2400	389 180	248 389

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2012г.	За Январь - Декабрь 2011г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	389 183	248 389
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Руководитель  
  
 Подольская Людмила  
 Васильевна  
 (расшифровка подписи)

14 марта 2012 г.

**Отчет об изменениях капитала**

за Январь - Декабрь 2012г.

Организация	Открытое акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки"		
Идентификационный номер налогоплательщика			
Вид экономической деятельности			
Организационно-правовая форма / форма собственности			
Открытое акционерное общество / Собственность субъектов Российской Федерации			
Сумма камерации в тыс. рублей			
по ОКОГРЮ / ОКФС			
по ОКЕИ			
	47	13	384

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции выкупленные у акционеров	Партический капитал	Резервный капитал (непогашенный уставной)	Непогашенный прибыль (непогашенный уставной)	Итого
Балансовая стоимость капитала на 31 декабря 2010 г.	3100	2 577 159	-	90 840	32 177	563 818	3 203 994
Увеличение капитала - всего, за 2011 г.	3210	-	-	-	-	248 389	248 389
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	248 389	248 389
переводка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Составные акции, выкупленные у акционеров	Дебютный капитал	Резервный капитал	Чрезвычайный капитал (непогашенный уставный)	Источ
Уменьшение капитала - Всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение nominативной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	X	-
изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	X	-
Балансовая стоимость капитала на 31 декабря 2011 г.	3200	2 517 159	-	90 840	32 177	812 207	3 452 383
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	389 180	389 180
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	389 180	389 180
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение nominативной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - Всего:	3320	-	-	-	-	220 000	220 000
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	220 000	220 000
уменьшение nominативной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	X	(12 235)	X
изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	(12 235)	X
Балансовая стоимость капитала на 31 декабря 2012 г.	3300	2 517 159	-	90 840	44 412	989 152	3 621 563

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменение капитала за 2011 г.		На 31 декабря 2011 г. за счет чистой прибыли (убытка)	На 31 декабря 2011 г. за счет иных факторов
		На 31 декабря 2010 г.	На 31 декабря 2011 г.		
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок					
корректировка в связи с изменением учетной политики	3400	3 203 994	243 698	-	3 447 692
исправлением ошибок	3410	-	-	-	-
после корректировок	3420	-	4 691	-	4 691
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3500	3 203 994	248 389	-	3 452 383
до корректировок	3401	3 203 994	243 698	-	3 447 692
корректировка в связи с изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	4 691	-	4 691
после корректировок	3501	3 203 994	248 389	-	3 452 383
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Ко.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
Чистые активы	3601	4 204 724	4 636 635	3 203 994

Руководитель  
Подольская Людмила  
Васильевна  
(расшифровка подпись)

14 марта 2013 г.

**РАСЧЕТ**  
**оценки стоимости чистых активов акционерного общества**

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
<b>I. Активы</b>			
1. Нематериальные активы	1110	74	-
2. Основные средства	1150	17 871	20 426
3. Незавершенное строительство	1190	2 015 695	838 631
4. Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 979	2 918
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения <1>	1170+1240	1 938 686	1 735 782
6. Прочие внеоборотные активы <2>	1120+1180+		
7. Запасы	1210	350 793	800 433
8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	806	-
9. Дебиторская задолженность <3>	1230	2 334 275	2 257 527
10. Денежные средства	1250	45 707	617 811
11. Прочие оборотные активы	1260	-	3 854
<b>12. Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 1-11)</b>		<b>6 709 060</b>	<b>6 292 227</b>
<b>II. Пассивы</b>			
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	-	-
14. Прочие долгосрочные обязательства <4>, <5>	1420	16 476	33 900
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	1 156 746	1 398 845
16. Кредиторская задолженность	1520	351 814	259 160
17. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов <4>	15207	-	-
18. Резервы предстоящих расходов	1540	542 469	395 528
19. Прочие краткосрочные обязательства <5>	1550	179	-
<b>20. Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 13-19)</b>		<b>2 067 683</b>	<b>2 387 433</b>
<b>Стоймость чистых активов акционерного общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр. 12), минус итого пассивы, принимаемые к расчету (стр. 20))</b>		<b>4 641 377</b>	<b>4 204 794</b>

<1> За исключением фактических затрат по выкупу собственных акций у акционеров.

<2> Включая величину отложенных налоговых активов.

<3> За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

<4> Включая величину отложенных налоговых обязательств.

<5> В данных о величине прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств приводятся суммы созданных в установленном порядке резервов и связанных с условными обязательствами и сокращением деятельности.

Руководитель

Подольская Людмила  
Васильевна  
(расшифровка подписи)

<4> Примечание: сумма по строке 17 "задолженности участникам (учредителям) по выплате доходов" включена в строку 16 "Кредиторская задолженность". При суммировании данных раздела II в строке 20 значение строки 17 не учтывалось.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2012г.

Организация Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность субъектов Открытое акционерное общество / Российской Федерации Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД		
	Дата (число, месяц, год)		
	по ОКПО		Коды
	59541553		0710004
	7453094401		31 12 2012
	65.23.1		ИНН
	по ОКВЭД		по ОКВЭД
	47 13		по ОКОПФ / ОКФС
	384		по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2012г.	За Январь - Декабрь 2011г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	10 020 318	5 621 044
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 200 702	140 255
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссияных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	2 286 930	1 231 014
поступление по ДДУ	4114	1 751 618	4 249 775
прочие поступления	4119	4 781 068	-
Платежи - всего	4120	(6 890 231)	(2 492 379)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 400 599)	(2 371 626)
в связи с оплатой труда работников	4122	(86 237)	(72 714)
процентов по долговым обязательствам	4123	(131 907)	(47 839)
налога на прибыль	4124	(125 800)	(200)
прочие платежи	4125	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 130 087	3 128 665
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	315 000	285 989
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	1 998
от продажи акций (долей участия) в других организациях	4212	315 000	18 000
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	5 090
прочие поступления	4215	-	-
Платежи - всего	4220	(3 165 136)	(1 694 374)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций (долей участия) в других организациях	4222	-	(309 716)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 392 793)	(1 384 658)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4225	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 850 136)	(1 408 385)

13

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2012г.	За Январь - Декабрь 2011г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	292 153	1 510 406
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	292 153	1 510 406
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(3 414 443)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(353 661)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	(3 060 782)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	292 153	(1 904 037)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	572 104	(183 757)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	45 707	229 463
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	617 811	45 706
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Подольская Людмила  
Васильевна

(расшифровка подписи)

14 марта 2013 г.

**Отчет о целевом использовании полученных средств  
за Январь - Декабрь 2012г.**

Коды		
Форма по ОКУД		
0710006		
Дата (год, месяц, число)	2012	12 31
по ОКПО	59541553	
ИИН	7453094401	
по ОКВЭД	65.23.1	
по ОКОГИФ / ОКФС	47	13
по ОКЕИ	384	

Организация  
Открытое акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической  
деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Открытое акционерное общество / Российской Федерации

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2012г.	За Январь - Декабрь 2011г.
Остаток средств на начало отчетного года	6100	1 188 994	
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210	-	-
Членские взносы	6215	-	-
Целевые взносы	6220	2 227 453	4 249 776
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
Прибыль от предпринимательской деятельности организаций	6240	-	-
Прочие	6250	-	-
Всего поступило средств	6200	2 227 453	4 249 776
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310	(2 833 215)	(3 060 782)
в том числе:			
социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
иные мероприятия	6313	(2 833 215)	(3 060 782)
Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
в том числе:			
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
прочие	6326	-	-
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
Прочие	6350	-	-
Всего использовано средств	6300	(2 833 215)	(3 060 782)
Остаток средств на конец отчетного года	6400	583 232	1 188 994

Руководитель

Подольская Людмила  
Васильевна  
(расшифровка подписи)

14 марта 2013 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о прибылях и убытках (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение за период			На конец периода	
			Накопленные амортизации	Накопленные затраты и убытки от обесценения	Выбытия из накопленных амортизаций и затрат и амортизации обесценения	Поступление начисление амортизации	Переоценка	Накопленные амортизации и затраты и амортизация обесценения	Накопленные амортизации и затраты и амортизация обесценения
Нематериальные активы	5100	за 2012 г.	77	(3)	(77)	-	(5)	-	77
Бытовые - всего	5110	за 2011 г.	-	-	-	-	(3)	-	(3)
в том числе:									
Прочие нематериальные активы	5101	за 2012 г.	77	(3)	(39)	8	(5)	-	77
	5111	за 2011 г.	-	-	-	-	(3)	-	(3)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:		5121	-	-

Наименование показателя		1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью	
Всего	На 31 декабря 2012 г	На 31 декабря 2011 г	На 31 декабря 2010 г
в том числе:			
Прочие нематериальные активы	5:31	2	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
			персонал. часть стоимости, списанной на расходы	Поступл. персонал. часть стоимости, списанной на расходы	выбытие	персонал. часть стоимости, списанной на расходы	персонал. часть стоимости, списанной на расходы за период	
Нижеуказанные в разделе								
5140 - Всего	5140	за 2012 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
	5150	за 2011 г.	-	-	-	-	-	-
	5:41	за 2012 г.	-	-	-	-	-	-
	5:51	за 2011 г.	-	-	-	-	-	-

**1.5. Незаконченные и не оформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	справедливо заработок как не данных для полученного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по Незаконченным исследованием и разработкам - Всего	5150	за 2012 г.	-	-	-	-	-
в том числе	5170	за 2011 г.	-	-	-	-	-
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - Всего	5161	за 2012 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5171	за 2011 г.	-	-	-	-	-
Годовой залог "Мирорадон-Пермский"	5181	за 2012 г.	5	-	(5)	-	5
	5191	за 2011 г.	5	-	(5)	-	5

**2. Основные средства**

**2.1. Написание и движение основных средств**

Наименование показателя	Номер	Период	Изменения за период				На конец периода			
			Получено объектов	Переведено на капитальную стоимость	Накопленная амортизация	Накоплено внереализационной стоимостью	Переведена на первоначальную стоимость	Накопленная амортизация	Начисленная амортизация	Накопленная амортизация
Начисление по показателю										
Основные средства (без учета исходных вложений в материально-вещественные ресурсы - всего)	5200	за 2012 г.	21 496	(3 625)	6 165	-	(3 610)	-	27 861	(7 235)
в том числе:							(3 625)	-	21 496	(3 625)
другие виды основных средств	5201	за 2012 г.	1 819	(644)	5 915	-	(616)	-	7 734	(1 261)
5211	за 2011 г.	2 501	1 353	-6 441	-	-	(15 402)	-	1 819	(644)
Оборудование	5202	за 2012 г.	36	(35)	250	-	(56)	-	285	(87)
5212	за 2011 г.	59	(45)	-	-	(23)	-	-	59	(45)
Транспортные средства	5203	за 2012 г.	5 715	(1 445)	-	-	(2 208)	-	6 715	(3 642)
5213	за 2011 г.	1 573	(185)	5 142	-	-	(1 260)	-	6 715	(1 445)
Машинное оборудование (промышл. и обогруп.озн.офисного)	5204	за 2012 г.	3 050	(1 236)	-	-	(849)	-	3 050	(1 576)
5214	за 2011 г.	1 266	(922)	1 784	-	-	(314)	-	3 050	(1 236)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2012 г.	373	(232)	-	-	(51)	-	373	(203)
5215	за 2011 г.	373	(166)	-	-	(65)	-	-	373	(232)
Земельные участки	5206	за 2012 г.	9 332	-	-	-	-	-	9 332	-
5216	за 2011 г.	9 332	-	-	-	-	-	-	9 332	-
Строительство	5207	за 2012 г.	147	(23)	-	-	(40)	-	147	(63)
5217	за 2011 г.	23	(17)	124	-	-	(6)	-	147	(72)
Учебно-воспитательные и материально-технические ресурсы - всего	5208	за 2012 г.	2 988	(10)	-	-	(60)	-	2 988	(70)
в том числе:							(10)	-	2 988	(10)
5221	за 2012 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5223	за 2011 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменение за период		На конец периода
				затраты за период	списано	
Незавершенное строительство и незаверченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2012 г.	1 839 805	3 094 584	(4 069 817)	(6 165)
в том числе:	5240	за 2011 г.	-	1 839 805	-	1 839 805
Дом №18 Гостево-развлекательный комплекс, 3-4 эт., 3 секция, 7-370 кв. м. 52мкп	5241	за 2012 г.	-	5 454	-	5 454
Дом №2, 10 эт., 3 секции, 108 кв. м. 53мкп	5242	за 2012 г.	22	253 814	253 835	22
Пристрой к Дому №1 (18) 53мкп	5243	за 2012 г.	-	15 679	-	15 679
Пристрой к Дому №2 53мкп	5244	за 2012 г.	-	6	-	6
Пристрой к Дому №1 (18) 52мкп	5245	за 2012 г.	-	2 517	-	2 517
Пристрой к Дому №4 (14) 53мкп	5246	за 2012 г.	-	1 595	-	1 595
Пристрой к Дому №9 (19) 52мкп	5247	за 2012 г.	-	778	-	728
Пристрой к Дому №17(12) 53мкп	5248	за 2012 г.	-	642	-	642
Бетр.пом. Дома №14, 75,32 кв.м. Уборочное отделение агентство 52мкп	5249	за 2012 г.	-	1 032	-	1 051
Бетр.пом. Дома №4, 74,61 кв.м. Ремонт бытовой техники 52мкп	5250	за 2012 г.	-	203	-	203
Бетр.пом. Дома №7, 75,03 кв.м. Юридическое 52мкп	5251	за 2012 г.	-	996	-	956
Бетр.пом. Дома №7, 58,95 кв.м. Химчистка 52мкп	5252	за 2012 г.	-	72	-	72
Бетр.пом. Дома №7, 71,45 кв.м. Гусит пропана 52мкп	5253	за 2012 г.	-	96	-	96
Бетр.пом. Дома №7, 91,59 кв.м. Салон красоты связи 52мкп	5254	за 2012 г.	-	118	-	118
Бетр.пом. Дома №7, 120,96 кв.м. Салон пакетика харчевий 52мкп	5255	за 2012 г.	-	166	-	166
Бетр.пом. Дома №7, 4,22 кв.м Аптека 52мкп	5256	за 2012 г.	-	180	-	180
Бетр.пом. Дома №7, 130,52 кв.м Центр 1+24 ком.х пакетов 52мкп	5257	за 2012 г.	-	1 638	-	1 638
Бетр.пом. Дома №7, 127,36 кв.м. Банк 52мкп	5258	за 2012 г.	-	1 625	-	1 625
Дом №18, кир., 1 секция 69 кв. м. 52мкп	5259	за 2012 г.	-	506	-	506

Дом №5 вид 18 эт. 1 секция, кв №. 447/3 кв. м.	за 2011 г.	-	-	-
53мкп	за 2011 г.	-	49	-
Сеть наружного освещения 55, 53 мкп	за 2011 г.	-	5 105	-
Лот №14	за 2011 г.	-	-	5 105
Дом №15	за 2011 г.	-	463	-
Дом №16	за 2011 г.	-	20	-
Дом №21 - Пасекий садок на 260 кв.м. 2880 кв. м.	за 2011 г.	-	41	-
53мкп	за 2012 г.	-	-	20
Дом №5 - Детский садик на 150 мест. 3011 кв. м.	за 2011 г.	-	71 803	-
53мкп	за 2012 г.	-	64 945	-
Внедорожник теплое сиденье сид. УТСК	за 2011 г.	-	-	64 945
Энергоснабжество МРСК Урал - Челябинского 52, 53 мкп	за 2011 г.	-	14 835	-
ЭлектроИЧЕСТВО МРСК Урал - Челябинского 52, 53 мкп	за 2012 г.	80 828	-	90 828
Канал присоединительный к дому №12 53мкп	за 2012 г.	-	-	-
Канал - Трансформатор УК ЮУ КХСИ	за 2011 г.	-	8 568	-
Дом №17, инд. 1 секция 56 кв., 3279 кв. м. 52мкп	за 2011 г.	-	-	8 528
Склад присоединительный к дому №12 53мкп	за 2011 г.	-	42 136	-
Канал 82 - Трансформатор УК ЮУ КХСИ	за 2012 г.	5 245	445	42 136
Бытовой Дом №18, 23, 38 кв.м. Стартапник 52мкп	за 2011 г.	42	36	6
Бытовой Дом №18, 24, 38 кв.м Отделение сезан	за 2012 г.	26	-	26
52мкп	за 2011 г.	-	-	-
Кабельная трасса 51-Э1-10 кб 52 мкп	за 2012 г.	28	-	28
Бытовой Дом №11, 12 кв.м Отделение сезан	за 2011 г.	-	21 593	-
52мкп	за 2012 г.	-	-	21 593
Бытовой Дом №5 вид 11, 12 кв.м Отделение сезан	за 2011 г.	-	4	-
Бытовой Дом №5 вид 11, 12 кв.м Отделение сезан	за 2012 г.	-	4	-
Молочный 53мкп	за 2011 г.	-	1	-
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2011 г.	-	-	-
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2012 г.	-	1	-
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2011 г.	-	-	1
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2012 г.	-	-	1
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2011 г.	-	410	-
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2012 г.	-	-	410
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2011 г.	-	62	-
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2012 г.	-	62	-
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2011 г.	-	1	-
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2012 г.	-	1	-
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2011 г.	-	1	-
Бытовой Дом №5 вид 5, 8Е из м. Аукцион 53мкп	за 2012 г.	-	1	-

2

Бюджетная классификация по видам расходов						
Номенклатура			Наименование	Код по Классификации бюджетных расходов	Сумма	Номер
Бюджетное ЗСМР						2
Всего по Дому №2, 27, 9 кв. м. Сбербанк 53кв.м			за 2011 г.	-	-	3
Дом №13			за 2011 г.	-	-	312
Пристрой к Дому №12 №12/2А) 53кв.м			за 2011 г.	-	-	29
Дом №7, 18 эт, 1 секция, 59 кв. м. Сбербанк 52кв.м			за 2011 г.	-	-	5750
Бетонном. Площадь №24, 131,93 кв. м. Энергомеханизация			за 2011 г.	-	-	356
СММР			за 2011 г.	-	-	-
Бетонный ходяч. п. Западный			за 2012 г.	85 176	56 221	20 004
Г. Чебоксары, 3-й мкр			за 2011 г.	22 341	25 292	14 457
			за 2012 г.	39 796	39 903	-
г. Чебоксары, Красногорская площадка, №22			за 2011 г.	24 443	15 603	-
			за 2012 г.	207 716	40 302	186 436
г. Чебоксары, Красногорская площадка, №22			за 2011 г.	220	368 175	179 680
			за 2012 г.	32 593	86 194	144 432
Арзам Ремстрой 10			за 2011 г.	848	175 865	44 204
			за 2012 г.	55	-	50
Арзам Ремстрой 11			за 2011 г.	55	-	55
			за 2012 г.	55	-	-
Арзам Ремстрой 12			за 2011 г.	55	-	55
			за 2012 г.	55	-	-
Арзам Ремстрой 3			за 2011 г.	145	-	145
			за 2012 г.	145	-	-
Арзам Ремстрой 4			за 2011 г.	145	-	145
			за 2012 г.	145	-	-
Арзам Ремстрой 5			за 2011 г.	107	-	107
			за 2012 г.	107	-	-
Арзам Ремстрой 6			за 2011 г.	-	-	-
			за 2012 г.	107	-	107
Арзам Ремстрой 7			за 2011 г.	107	-	-
			за 2012 г.	55	-	-
Арзам Ремстрой 8			за 2011 г.	55	-	55
			за 2012 г.	55	-	-
Арзам Ремстрой 9			за 2011 г.	55	-	55
			за 2012 г.	55	-	-
Арзам Ремстрой 23			за 2011 г.	55	-	55
			за 2012 г.	55	-	-
Арзам Ремстрой 24			за 2011 г.	3 009	32	89
			за 2012 г.	2 953	17	2 970
Арзам Ремстрой 25			за 2011 г.	3 009	33	89
			за 2012 г.	2 953	17	2 970
Арзам Ремстрой 26			за 2011 г.	3 009	33	89
			за 2012 г.	3 009	17	3 111
Арзам Ремстрой 27			за 2011 г.	3 009	33	89
			за 2012 г.	3 150	17	3 150
Арзам Ремстрой 28			за 2011 г.	3 064	17	3 111
			за 2012 г.	3 064	17	3 084

Арзам СК Центр 33	32/2011 г.	3 150	33	89	-	3 084
Арзам СК Проект 88	32/2011 г.	3 094	17	3 114	-	3 094
Арзам СК Проект 89	32/2012 г.	3 924	35	86	-	3 094
Арзам СК Проект 89	28/2011 г.	2 985	93	3 015	-	2 921
Арзам СК Проект 90	32/2011 г.	3 463	90	3 551	-	3 463
Арзам СК Центр 90	32/2012 г.	3 527	38	102	-	-
Арзам СК Центр 90	32/2012 г.	3 935	20	3 054	-	-
Арзам СК Центр 90	32/2011 г.	3 099	38	102	-	3 066
Арзам СК Центр 12	32/2012 г.	2 976	20	2 896	-	2 976
Арзам СК Центр 13-2	32/2011 г.	3 062	76	102	-	2 971
Арзам СК Центр 14-2	32/2012 г.	3 065	20	3 086	-	-
Арзам СК Центр 14-2	32/2011 г.	3 129	39	102	-	-
Арзам СК Центр 15-2	32/2012 г.	2 970	20	2 990	-	2 971
Арзам СК Центр 15-2	32/2011 г.	3 033	39	102	-	-
Арзам СК Центр 16-2	32/2012 г.	3 018	20	3 038	-	-
Арзам СК Центр 16-2	32/2011 г.	3 085	39	102	-	3 018
Арзам СК Центр 16-2	32/2012 г.	2 938	20	2 958	-	-
Арзам СК Центр 17-2	32/2011 г.	3 001	39	102	-	2 934
Арзам СК Центр 18-2	32/2012 г.	2 939	20	2 958	-	-
Арзам СК Центр 18-2	32/2011 г.	3 001	36	102	-	2 934
Арзам СК Центр 19-2	32/2012 г.	2 775	20	2 795	-	-
Арзам СК Центр 20-2	32/2011 г.	2 638	36	102	-	2 771
Арзам СК Центр 21-2	32/2012 г.	2 883	20	2 883	-	-
Арзам СК Центр 21-2	32/2011 г.	2 928	39	102	-	2 886
Арзам СК Центр 22-2	32/2012 г.	2 883	20	2 883	-	-
Арзам СК Центр 2-2	32/2011 г.	2 926	36	102	-	2 886
Арзам СК Центр 2-2	32/2012 г.	3 018	20	3 038	-	-
Арзам СК Центр 2-2	32/2012 г.	3 081	39	102	-	3 018
Арзам СК Центр 2-2	32/2012 г.	2 564	20	2 684	-	-
Арзам СК Центр 27	32/2011 г.	2 927	39	102	-	2 886
Арзам СК Центр 30	32/2012 г.	3 477	20	3 497	-	-
Арзам СК Центр 28	32/2012 г.	3 540	38	102	-	3 471
Арзам СК Центр 29	32/2011 г.	4 033	39	102	-	4 115
Арзам СК Центр 29	32/2012 г.	3 477	20	3 497	-	-
Арзам СК Центр 30	32/2011 г.	3 540	39	102	-	3 471
Арзам СК Центр 32	32/2012 г.	3 482	20	3 502	-	-
Арзам СК Центр 32	32/2011 г.	3 548	39	102	-	3 441
Арзам СК Центр 33-1	32/2012 г.	4 100	20	4 120	-	-
Арзам СК Центр 34-1	32/2011 г.	4 153	39	102	-	4 115
Арзам СК Центр 35-1	32/2012 г.	4 100	20	4 120	-	4 115
Арзам СК Центр 35-1	32/2011 г.	4 163	39	102	-	4 115

Апрази СК Центр 36	38 2012 г	4 337	20	4 337	-	-
Апрази СК Центр 37	38 2011 г	4 340	39	102	-	6 337
Апрази СК Центр 38	38 2012 г	4 190	20	4 128	-	-
Апрази СК Центр 38-1	38 2011 г	3 451	39	102	-	4 108
Апрази СК Центр 38-1	38 2012 г	3 514	20	3 471	-	-
Апрази СК Центр 38-1	38 2012 г	3 477	20	3 497	-	3 451
Апрази СК Центр 38-1	38 2011 г	3 540	39	102	-	-
Апрази СК Центр 40-1	38 2011 г	3 477	20	3 497	-	-
Апрази СК Центр 41-1	38 2011 г	3 540	39	102	-	-
Апрази СК Центр 42-1	38 2011 г	3 477	20	3 497	-	-
Апрази СК Центр 43-1	38 2011 г	3 540	39	102	-	3 477
Апрази СК Центр 44	38 2012 г	3 477	20	3 497	-	-
Апрази СК Центр 45	38 2011 г	3 540	39	102	-	3 477
Апрази СК Центр 46	38 2012 г	3 477	20	3 497	-	-
Апрази СК Центр 47	38 2012 г	3 540	39	102	-	-
Апрази СК Центр 48	38 2012 г	3 477	20	3 497	-	-
Апрази СК Центр 49	38 2011 г	3 514	39	102	-	3 451
Апрази СК Центр 49	38 2012 г	3 477	20	3 497	-	-
Апрази СК Центр 50	38 2011 г	3 540	39	102	-	-
Апрази СК Центр 51	38 2011 г	3 514	39	102	-	-
Апрази СК Центр 51	38 2012 г	3 451	20	3 471	-	-
Апрази СК Центр 52	38 2011 г	3 514	39	102	-	3 451
Апрази СК Центр 53	38 2012 г	3 451	20	3 471	-	-
Апрази СК Центр 54	38 2011 г	3 514	39	102	-	3 451
Апрази СК Центр 54	38 2012 г	3 451	20	3 471	-	-
Апрази СК Центр 55	38 2011 г	3 514	39	102	-	3 451
Апрази СК Центр 56	38 2012 г	3 451	20	3 471	-	-
Апрази СК Центр 57	38 2011 г	3 514	39	102	-	3 451
Апрази СК Центр 58	38 2012 г	3 451	20	3 471	-	-
Апрази СК Центр 58	38 2011 г	3 514	39	102	-	3 451
Апрази СК Центр 59	38 2012 г	3 477	20	3 497	-	-
Апрази СК Центр 60	38 2011 г	3 540	39	102	-	3 477
Апрази СК Центр 60	38 2012 г	3 367	20	3 387	-	-

	3а 2011 г.	3 410	39	102	-	3 347
Арзам СК Центр 61	32 2012 г.	3 373	20	3 393	-	-
Арзам СК Центр 62	3а 2011 г.	3 436	39	102	-	3 373
Арзам СК Центр 63	3а 2012 г.	3 347	20	3 367	-	-
Арзам СК Центр 64	3а 2011 г.	3 410	39	102	-	3 347
Арзам СК Центр 65	3а 2012 г.	3 347	20	3 367	-	-
Арзам СК Центр 66	3а 2012 г.	3 347	20	3 367	-	-
Арзам СК Центр 67	3а 2011 г.	3 410	39	102	-	3 347
Арзам СК Центр 68	3а 2012 г.	3 347	20	3 367	-	-
Арзам СК Центр 69	3а 2012 г.	3 410	39	102	-	-
Арзам СК Центр 70	3а 2011 г.	3 410	39	102	-	3 367
Арзам СК Центр 71	3а 2011 г.	3 436	39	102	-	3 373
Арзам СК Центр 72	3а 2012 г.	3 373	20	3 393	-	-
Арзам СК Центр 73	3а 2011 г.	3 436	39	102	-	3 373
Арзам СК Центр 74	3а 2012 г.	3 410	39	102	-	3 347
Арзам СК Центр 75	3а 2012 г.	3 347	20	3 367	-	-
Арзам СК Центр 76	3а 2011 г.	3 436	39	102	-	3 373
Арзам СК Центр 77	3а 2012 г.	3 373	20	3 393	-	-
Арзам СК Центр 78	3а 2011 г.	3 436	39	102	-	3 373
Арзам СК Центр 79	3а 2012 г.	3 373	20	3 393	-	-
Арзам СК Центр 80	3а 2011 г.	3 436	39	102	-	3 373
Арзам СК Центр 81	3а 2012 г.	3 373	20	3 393	-	-
Арзам СК Центр 82	3а 2012 г.	3 436	39	102	-	3 370
Арзам СК Центр 83	3а 2013 г.	3 373	20	3 393	-	-
Арзам СК Центр 84	3а 2012 г.	3 537	20	3 557	-	3 537
	3а 2011 г.	3 900	39	102	-	3 837

Артази СК Центр 83	за 2012 г.	3 342	20	3 363	-
Артази СК Центр 86	за 2012 г.	3 410	39	192	3 347
Артази СК Центр 87	за 2011 г.	3 375	20	3 393	-
Артази СК Центр 87-	за 2012 г.	3 436	39	102	3 373
Артази СК Центр 88	за 2011 г.	3 373	20	3 393	-
Артази СК Центр 89	за 2012 г.	3 436	39	102	3 373
Артази СК Центр 90	за 2011 г.	2 901	20	2 921	-
Артази СК Центр 91	за 2012 г.	2 903	39	102	2 901
Артази СК Центр 94	за 2012 г.	3 660	21	3 695	-
Артази СК Центр 95	за 2011 г.	3 732	40	107	3 696
Артази СК Центр 96	за 2012 г.	3 585	21	3 605	-
Артази ГИ	за 2011 г.	3 652	40	107	3 595
Артази ГИ	за 2012 г.	12 055	-	-	12 055
Артази ГИ	за 2011 г.	-	12 085	-	12 085
Еманжелинск, 14 кмд. Альметьевск	за 2012 г.	37 592	526	830	42 262
г. Чебаркуль Южный	за 2011 г.	27 392	10 500	-	37 832
г. Чебаркуль Южный	за 2012 г.	45 676	1 446	830	47 792
г. Чебаркуль Южный, ул. Тюменская, 50	за 2011 г.	44 508	2 167	-	46 676
г. Чебаркуль Южный, ул. Тюменская, 50	за 2012 г.	20 595	1 268	21 893	-
г. Чебаркуль Южный, ул. Тюменская, 50	за 2011 г.	16 788	1 807	-	20 596
г. Чебаркуль Южный, ул. Тюменская, 50	за 2012 г.	566	-	-	506
г. Чебаркуль, ул. Южная, ул. Тюменская, 51	за 2011 г.	595	86	86	-
г. Чебаркуль, ул. Южная, ул. Тюменская, 51	за 2012 г.	1 154	-	-	1 154
г. Чебаркуль, ул. Южная, ул. Тюменская, 52	за 2011 г.	1 154	135	135	1 154
г. Чебаркуль, ул. Южная, ул. Тюменская, 52	за 2012 г.	640	-	-	644
г. Чебаркуль, ул. Южная, ул. Тюменская, 50	за 2011 г.	646	65	65	644
г. Чебаркуль, ул. Южная, ул. Тюменская, 50	за 2012 г.	679	-	-	579
г. Чебаркуль, ул. Южная, ул. Тюменская, 50	за 2011 г.	679	62	62	579
Дом №1, 16 эт., северн. 79 кв., 4717 кв. м. 52мкд	за 2012 г.	66 717	200 045	326 762	-
Дом №13, 10 эт., 1 секция, 139 кв. м. 6839 кв. м. 53мкд	за 2011 г.	-	66 717	-	66 717
Дом №13, 14 эт., 1 секция, 162 кв. м. 3045 кв. м. 53мкд	за 2012 г.	16	118 916	118 934	-
Дом №11, 10 эт. 2 секции, 79 кв., 3992 кв. м. 53мкд	за 2011 г.	-	18	-	18
Дом №13, 10 эт 2 секции, 139 кв. м. 6839 кв. м. 53мкд	за 2012 г.	42 032	65 202	107 224	-
ДСМ №12, 10 эт., 1 секция, 79 кв., 4717 кв. м. 52мкд	за 2011 г.	-	42 032	-	42 032
Дом №14, 10 эт., 1 секция, 55 кв., 3279 кв. м. 52мкд	за 2012 г.	95 963	19 450	287 413	-
Дом №2, 10 эт., 1 секция, 79 кв., 4717 кв. м. 52мкд	за 2011 г.	-	95 963	-	95 963
ДСМ №12, 10 эт., 1 секция, 79 кв., 4717 кв. м. 52мкд	за 2012 г.	79 044	23 295	102 339	-
Дом №22 - ЖЭК 283 кв. м. 52мкд	за 2011 г.	-	79 044	-	79 044
Дом №23 Гостиница Альянс гостиничный комплекс 280 кв. м. 52мкд	за 2012 г.	18	45 971	25	45 983
Дом №5, 10 эт., 2 секции, 139 кв. м. 6839 кв. м. 52мкд	за 2011 г.	-	18	-	18
Дом №4, 10 эт. 3 секции, 104 кв. м. 6793 кв. м. 47мкд	за 2012 г.	2 356	5	-	2 356
Дом №5, 10 эт. 2 секции, 139 кв. м. 6839 кв. м. 52мкд	за 2012 г.	56 231	2 356	81 560	-
Дом №4, 10 эт. 3 секции, 104 кв. м. 6793 кв. м. 47мкд	за 2011 г.	56 231	81 560	-	56 231
Дом №4, 10 эт. 3 секции, 104 кв. м. 6793 кв. м. 47мкд	за 2012 г.	51 804	246 152	257 955	-

Степная 3	32 2011 г.	91 037	11 804	157 391	11 834
Степная 3	32 2012 г.	96 294	-	-	91 037
Дом №6, 14 эт., 2 секция, 102 кв., 6050 кв. м. Ир.	32 2011 г.	14	278 010	228 024	14
Дом №6, 14 эт., 2 секция, 102 кв., 6050 кв. м. Ир.	32 2012 г.	-	14	-	-
Дом №7, 10 эт., 1 секция, 79 кв. м. 3МКД	32 2011 г.	61 471	225 767	290 238	61 471
Дом №8, 10 эт., 2 секция, 133 кв. м. 53МКД	32 2012 г.	61 471	5 471	-	5 471
Копейск, Калинина, 16 кв. 8 - Помещение УК Ю	32 2011 г.	95 640	48 793	144 233	95 640
Копейск, Калинина, 16 кв. 8 - Помещение УК Ю	32 2012 г.	95 640	95 640	-	-
п. Чигаево Сосновский район	32 2011 г.	49	(7)	42	49
п. Чигаево Сосновский район	32 2012 г.	49	-	-	19 065
с. Долгодеревенское ул. Медс (Проминженеский)	32 2011 г.	12 473	3 298	-	17 770
с. Долгодеревенское ул. Медс (Проминженеский)	32 2012 г.	13 662	-	-	13 662
Степная 1	32 2011 г.	13 645	18	-	-
Степная 1	32 2012 г.	1 960	14	1 973	960
Степная 11	32 2011 г.	1 774	186	-	-
Степная 11	32 2012 г.	3 242	23	3 255	3 242
Степная 13	32 2011 г.	3 134	107	-	-
Степная 13	32 2012 г.	3 180	24	3 204	3 180
Степная 15	32 2011 г.	3 071	109	-	-
Степная 15	32 2012 г.	3 247	24	3 270	3 245
Степная 17	32 2011 г.	3 158	109	-	3 247
Степная 17	32 2012 г.	3 245	24	3 269	-
Степная 19	32 2011 г.	3 137	108	-	3 245
Степная 19	32 2012 г.	3 246	24	3 269	-
Степная 21	32 2011 г.	3 137	108	-	3 245
Степная 21	32 2012 г.	3 186	24	3 209	-
Степная 21	32 2011 г.	3 067	24	3 091	3 067
Степная 21	32 2012 г.	2 959	108	3 241	-
Степная 25	32 2011 г.	3 241	-	-	3 241
Степная 25	32 2012 г.	2 973	267	-	-
Степная 27	32 2012 г.	3 186	24	3 209	-
Степная 27	32 2011 г.	2 911	275	-	3 185
Степная 29	32 2012 г.	3 246	24	3 270	-
Степная 29	32 2011 г.	2 978	268	-	3 245
Степная 3	32 2012 г.	1 846	1 860	-	-
Степная 3	32 2011 г.	1 764	63	-	1 805
Степная 31	32 2012 г.	3 232	24	3 276	-
Степная 31	32 2011 г.	2 979	272	-	3 252
Степная 33	32 2012 г.	2 776	22	2 798	-
Степная 33	32 2011 г.	2 672	104	-	2 775
Степная 35	32 2012 г.	2 939	22	3 011	-
Степная 35	32 2011 г.	2 890	98	-	2 939
Степная 37	32 2012 г.	3 599	22	3 611	-
Степная 37	32 2011 г.	3 490	98	-	3 599
Степная 39	32 2012 г.	3 114	31	3 145	-
Степная 39	32 2011 г.	2 977	38	-	3 114
Степная 41	32 2012 г.	3 116	35	3 247	-
Степная 41	32 2011 г.	2 978	138	-	3 116

Стенка 43	38 2012 г.	3 105	30	3 135	-	3 138
Стенка 45	38 2011 г.	2 975	135	-	-	-
Стенка 45	38 2012 г.	3 127	31	3 158	-	3 227
Стенка 47	38 2011 г.	2 985	142	-	-	-
Стенка 47	38 2012 г.	3 115	51	3 149	-	3 148
Стенка 49	38 2011 г.	2 979	139	-	-	-
Стенка 49	38 2012 г.	3 218	24	3 242	-	3 218
Стенка 51	38 2011 г.	3 098	123	-	-	-
Стенка 51	38 2012 г.	1 850	14	1 864	-	-
Стенка 51	38 2011 г.	1 795	64	-	-	1 850
Стенка 53	38 2012 г.	3 007	24	3 031	-	-
Стенка 53	38 2011 г.	2 887	120	-	-	3 007
Стенка 55	38 2012 г.	2 994	24	3 017	-	-
Стенка 55	38 2011 г.	2 887	107	-	-	-
Стенка 57	38 2012 г.	2 994	24	3 017	-	-
Стенка 59	38 2011 г.	2 687	107	-	-	2 994
Стенка 59	38 2012 г.	2 692	22	2 714	-	-
Стенка 61	38 2011 г.	2 581	111	-	-	-
Стенка 61	38 2012 г.	3 203	24	3 227	-	-
Стенка 63	38 2011 г.	3 095	108	-	-	3 203
Стенка 65	38 2012 г.	3 208	24	3 233	-	-
Стенка 67	38 2011 г.	3 102	107	-	-	3 209
Стенка 67	38 2012 г.	3 210	24	3 234	-	-
Стенка 69	38 2011 г.	3 102	108	-	-	3 210
Стенка 69	38 2012 г.	3 210	24	3 233	-	-
Стенка 71	38 2011 г.	3 106	108	-	-	3 210
Стенка 71	38 2012 г.	3 169	13	1 971	-	-
Стенка 73	38 2011 г.	3 169	13	1 971	-	1 958
Стенка 73	38 2012 г.	3 039	109	-	-	3 148
Стенка 75	38 2011 г.	3 143	24	3 167	-	-
Стенка 75	38 2012 г.	3 036	108	-	-	3 143
Стенка 77	38 2011 г.	3 214	24	3 238	-	-
Стенка 77	38 2012 г.	3 105	109	-	-	3 214
Стенка 79	38 2011 г.	3 214	24	3 238	-	-
Стенка 79	38 2012 г.	3 214	24	3 238	-	3 214
Стенка 81	38 2011 г.	3 105	109	-	-	-
Стенка 81	38 2012 г.	3 213	24	3 237	-	-
Стенка 83	38 2011 г.	3 104	105	-	-	3 213
Стенка 83	38 2012 г.	3 209	24	3 233	-	-
Стенка 85	38 2011 г.	3 162	107	-	-	3 209
Стенка 85	38 2012 г.	3 213	24	3 237	-	-
Стенка 87	38 2011 г.	3 104	109	-	-	3 213
Стенка 87	38 2012 г.	3 135	24	3 159	-	-

		30.2011 г.	3.027	105	-	3.135
Степная 85		30.2012 г.	3.071	22	3.093	-
		30.2011 г.	2.972	99	-	3.071
Степная 9		30.2012 г.	3.245	24	3.269	-
		30.2011 г.	3.37	108	-	3.245
Степная 91		30.2012 г.	3.069	22	3.090	-
		30.2011 г.	2.969	100	-	3.059
Степная 95-13 (фундамент)		30.2012 г.	516	-	-	516
		30.2011 г.	514	2	-	516
Темистар 12		30.2012 г.	1.964	15	1.979	-
		30.2011 г.	1.782	182	-	1.964
Темистар 14		30.2012 г.	3.047	28	3.075	-
		30.2011 г.	2.927	120	-	3.047
Темистар 16		30.2012 г.	3.061	28	3.069	-
		30.2011 г.	2.936	124	-	3.061
Темистар 18		30.2012 г.	3.224	27	3.252	-
		30.2011 г.	2.931	294	-	3.224
Темистар 20		30.2012 г.	3.232	28	3.260	-
		30.2011 г.	2.935	298	-	3.232
Темистар 22		30.2012 г.	3.048	27	3.075	-
		30.2011 г.	2.928	120	-	3.048
Темистар 24		30.2012 г.	3.056	27	3.083	-
		30.2011 г.	2.939	117	-	3.056
Темистар 26		30.2012 г.	3.046	26	3.072	-
		30.2011 г.	2.930	116	-	3.046
Темистар 28		30.2012 г.	3.055	27	3.082	-
		30.2011 г.	2.938	117	-	3.055
Темистар 30		30.2012 г.	2.792	24	2.816	-
		30.2011 г.	2.693	95	-	2.792
Темистар 32		30.2012 г.	3.071	24	3.095	-
		30.2011 г.	2.972	96	-	3.071
Темистар 34		30.2012 г.	2.952	24	2.986	-
		30.2011 г.	2.863	95	-	2.952
Темистар 36		30.2012 г.	2.859	24	2.982	-
		30.2011 г.	2.859	96	-	2.950
Темистар 38		30.2012 г.	3.117	28	3.145	-
		30.2011 г.	2.999	118	-	3.117
Темистар 40		30.2012 г.	3.085	26	3.111	-
		30.2011 г.	2.973	113	-	3.085
Темистар 42		30.2012 г.	3.089	27	3.115	-
		30.2011 г.	3.075	114	-	3.089
Темистар 44		30.2012 г.	3.077	26	3.103	-
		30.2011 г.	2.969	108	-	3.077
Темистар 46		30.2012 г.	3.078	26	3.104	-
		30.2011 г.	2.968	108	-	3.078
Темистар 48		30.2012 г.	3.070	25	3.095	-
		30.2011 г.	2.964	106	-	3.070
Темистар 50		30.2012 г.	3.075	26	3.101	-
		30.2011 г.	2.963	107	-	3.075

Тенистая 54	38/2012г.	3 075	25	3 100	-	3 075
Тенистая 56	38/2012г.	3 074	25	3 098	-	3 074
Тенистая 58	38/2011г.	2 967	107	-	-	3 076
Тенистая 60	38/2012г.	3 078	25	3 102	-	3 076
Тенистая 61-13 (Фундамент)	38/2011г.	2 968	108	26	3 101	-
Тенистая 62	38/2012г.	3 076	26	108	-	3 076
Тенистая 64	38/2011г.	2 968	108	25	-	3 076
Тенистая 65-13 (Фундамент)	38/2011г.	3 195	25	3 220	-	3 195
Тенистая 66	38/2012г.	3 059	106	-	-	3 195
Тенистая 67-13 (Фундамент)	38/2012г.	563	105	-	-	563
Тенистая 68	38/2011г.	562	1	-	-	563
Тенистая 69-13 (Фундамент)	38/2012г.	514	1	-	-	516
Тенистая 70	38/2011г.	3 150	26	3 176	-	3 150
Тенистая 71-13 (Фундамент)	38/2012г.	3 154	106	-	-	3 269
Тенистая 72	38/2012г.	563	-	-	-	563
Тенистая 73-13 (Фундамент)	38/2011г.	562	1	-	-	563
Тенистая 74	38/2012г.	3 155	26	3 180	-	3 155
Тенистая 75-13 (Фундамент)	38/2011г.	3 045	110	-	-	574
Тенистая 76	38/2012г.	574	-	-	-	574
Тенистая 77-13 (Фундамент)	38/2011г.	573	1	-	-	574
Тенистая 78	38/2012г.	3 193	25	3 218	-	3 193
Тенистая 79	38/2012г.	3 088	105	-	-	574
Тенистая 80	38/2011г.	3 089	105	-	-	574
Тенистая 81-13 (Фундамент)	38/2012г.	574	-	-	-	574
Тенистая 82	38/2011г.	573	1	-	-	574
Тенистая 83	38/2012г.	3 194	25	3 218	-	3 194
Тенистая 84	38/2011г.	3 089	105	-	-	574
Тенистая 85-13 (Фундамент)	38/2012г.	574	-	-	-	574
Тенистая 86	38/2011г.	573	1	-	-	574
Тенистая 87	38/2012г.	3 194	25	3 218	-	3 194
Тенистая 88	38/2011г.	3 089	105	-	-	574
Тенистая 89-13 (Фундамент)	38/2012г.	574	-	-	-	574
Тенистая 90	38/2011г.	573	1	-	-	574
Тенистая 91-13 (Фундамент)	38/2012г.	3 202	24	3 226	-	3 202
Тенистая 92	38/2011г.	3 089	108	-	-	3 089
Тенистая 93-13 (Фундамент)	38/2012г.	574	-	-	-	574
Тенистая 94	38/2011г.	573	1	-	-	574
Тенистая 95-13 (Фундамент)	38/2012г.	3 202	24	3 226	-	3 202
Тенистая 96	38/2011г.	3 089	108	-	-	3 089
Тенистая 97-13 (Фундамент)	38/2012г.	574	-	-	-	574
Тенистая 98	38/2011г.	573	1	-	-	574
Тенистая 99-13 (Фундамент)	38/2012г.	3 194	23	3 217	-	3 194
Тенистая 100	38/2011г.	3 088	105	-	-	3 088
Тенистая 101	38/2012г.	592	-	-	-	592
Тенистая 102	38/2011г.	591	1	-	-	592
Тенистая 103	38/2012г.	3 191	23	3 214	-	-

Технотая 91-13 (Фрунзенский)	за 2011 г.	3 087	104	-	-	3 191
Технотая 82	за 2011 г.	574	-	-	-	574
Технотая 84	за 2011 г.	573	1	-	-	574
Технотая 85	за 2011 г.	3 130	23	3 153	-	3 130
Технотая 86	за 2011 г.	3 074	106	-	-	3 180
Технотая 90	за 2011 г.	3 203	24	3 227	-	3 203
Технотая 93 (Фрунзенский)	за 2011 г.	3 055	108	-	-	3 137
Технотая 93 (Фрунзенский)	за 2012 г.	3 137	24	3 161	-	3 137
Технотая 93 (Фрунзенский)	за 2011 г.	3 029	173	-	-	3 092
Дом №3, к-р 18 ст. 1 секции 69 кв. м. 4475 кв. м.	за 2011 г.	3 071	22	-	-	3 07
Бетонном. бетона №3 109,93 кв. м. Путеп. проката 53мкп	за 2012 г.	3 082	22	3 084	-	3 062
Бетонном. бетона №3 109,93 кв. м. Столов. сол. сварки 53мкп	за 2011 г.	2 962	99	-	-	516
Бетонном. бетона №3 109,93 кв. м. Атепсе 53мкп	за 2012 г.	516	-	-	-	516
Бетонном. бетона №3 109,93 кв. м. Химчистка 53мкп	за 2011 г.	5,4	2	-	-	65
Бетонном. бетона №3 109,93 кв. м. Путеп. проката 53мкп	за 2011 г.	-	-	-	-	-
Бетонном. бетона №3 109,93 кв. м. Атепсе 53мкп	за 2012 г.	-	-	-	-	-
Бетонном. бетона №3 109,93 кв. м. Ремонт обуви 53мкп	за 2011 г.	-	-	-	-	-
Бетонном. бетона №3 109,93 кв. м. Атепсе 53мкп	за 2012 г.	-	-	-	-	-
Дом №15, 15 эт. 1 секции, 53 кв. м. Атепса 52мкп	за 2011 г.	-	-	-	-	-
Бетонном. бетона №5, 492,53 кв. м. Атепса 52мкп	за 2012 г.	-	-	-	-	-
Бетонном. бетона №5, 492,53 кв. м. Атепса 52мкп	за 2011 г.	-	-	-	-	-
Бетоном. по выкупу спортивной территории	за 2012 г.	7 302	2 174	-	-	5 128
Дом №4, к-р 14 ст. 1 секции, 52 кв. м. 3045 кв. м. 53мкп	за 2011 г.	-	-	-	-	564
КПППКБК-250-10/04 (с трансформатором)	за 2012 г.	804	240	-	-	378
Спорта СВ 105	за 2011 г.	-	-	-	-	-
Брониров. и светильники (комплект)	за 2012 г.	30	-	-	-	30
Демо квартира в Чурюково	за 2012 г.	8 852	-	-	-	8 852
Квартира в Чурюково д.36, пг.2212 кв.м.	за 2011 г.	-	-	-	-	-
Кухонный гарнитур (Линия 2)	за 2012 г.	297	297	-	-	297
Кухонный гарнитур (Линия 2)	за 2011 г.	42	42	-	-	42

25

Газопровод	30.2012 г.	-	6 782	-	6 782
г. Челябинск Красноглинская теплосеть МКД №6	за 2011 г.	-	179 815	-	179 815
г. Челябинск Красноглинская теплосеть МКД №5	за 2011 г.	-	23 851	-	23 851
БСТР.пом. Дома №12, 2214 кв.м. Хлеб. бекон	за 2012 г.	-	8 445	-	8 445
БСТР.пом. Дома №12, 1037 кв.м. Овощи Фрукты	за 2011 г.	-	3 902	-	3 902
БСТР.пом. Дома №10, 75,52 кв.м Промтовары БЗМР	за 2011 г.	-	2 917	-	2 917
БСТР.пом. Дома №4, 45,5 кв.м Овощи фрукты	за 2012 г.	-	5 455	-	5 455
БСТР.пом. Дома №6 129,59 кв.м Канифоль	за 2011 г.	-	4 770	-	4 770
Излучка 52.БЗМР	за 2011 г.	-	9 322	-	9 322
БСТР.пом. Дома №4, 251,1 кв.м Хлеб. Бекон	за 2012 г.	-	-	-	-
БСТР.пом. Дома №4, 252,4 кв.м Мясо, рыба	за 2011 г.	-	9 805	-	9 805
БЦР 52.БЗМР	за 2011 г.	-	-	-	-
БСТР.пом. Дома №6 214,19 кв.м Хозтовары БЗМР	за 2012 г.	-	7 885	-	7 885
БСТР.пом. Дома №6 225,04 кв.м. Овощи БЗМР	за 2012 г.	-	8 262	-	8 262
БСТР.пом. Дома №12, 233 кв.м. Молоко. Жидк.	за 2011 г.	-	-	-	-
БСТР.пом. Дома №12, 233 кв.м. Молоко. Жидк.	за 2012 г.	-	8 802	-	8 802
БСТР.пом. Дома №12, 270,2 кв.м. Рыбка. МКД 53МР	за 2011 г.	-	-	-	-
БСТР.пом. Дома №12, 270,2 кв.м. Рыбка. МКД 53МР	за 2012 г.	-	10 201	-	10 201
Магистральные тепловые сети 2Д325-8 (УТСК)	за 2012 г.	23 801	23 801	-	-
Магистральные тепловые сети 2Д325-8 (УТСК)	за 2011 г.	-	-	-	-
Магистральные тепловые сети 2Д325-8 (УТСК)	за 2012 г.	85 573	85 573	-	-
Магистральные тепловые сети УТСК	за 2011 г.	-	-	-	-
Магистральные тепловые сети УТСК	за 2012 г.	98 422	98 422	-	-
п. Чигириово, Западная, 48 кв.м.коже УК	за 2011 г.	-	-	-	-
ул. Бересовая, 40037 кв.м	за 2011 г.	-	-	-	-
ул. Белово, 41859 кв.м.	за 2012 г.	-	31 005	-	31 005
ул. Лесная, 19459 кв.м.	за 2012 г.	-	12 162	-	12 162
ул. Техника, 20649 кв.м.	за 2011 г.	-	-	-	-
ул. Техника, 33264 кв.м.	за 2012 г.	-	19 862	-	19 862
ул. Байшат, 27603 кв.м.	за 2012 г.	15 276	15 276	-	-
г. Челябинск, Красноармейской площадке №6 54	за 2012 г.	-	23 496	-	23 496

Наименование показателя	Код	за 2012 г.	за 2011 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, доборудования, ремонтируемого здания, сооружения, инвентаря и т.п. в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего.	5270	-	-
В том числе:	5271	-	-
Бетр пои. Прк №10, 273,7 кв.м. Промпотреби 52МКР		38 2011 г.	19 531
Бетр пои. Дома №4, 242,2 кв.м. Молоко, жире 52МКР		38 2012 г.	10 531
Дом №10, 10 эт., 1 секция, 79 кв., 4717 кв. м 52МКР		38 2011 г.	8 988
Дом №12, 10 эт., 3 секции, 108 кв., 5218 кв. м 52МКР		38 2012 г.	8 988
Дом №13, 10 эт., 3 секции, 129 кв., 6342 кв. м 52МКР		38 2011 г.	3 260
Дом №15, 10 эт., 2 секции, 99 кв., 4115 кв. м 52МКР		38 2012 г.	19
Дом №19, 10 эт., 2 секции, 119 кв., 5717 кв. м 52МКР		38 2011 г.	19
Дом №2, 19 эт., 2 секции, 119 кв., 5717 кв. м 53МКР		38 2012 г.	59
Дом №20, 10 эт., 1 секция, 79 кв., 4717 кв. м 52МКР		38 2012 г.	50
Дом №6, 19 эт., 3 секции, 109 кв., 6222 кв. м. 53МКР		38 2011 г.	50
Дом №8, 19 эт., 2 секции, 79 кв., 3292 кв. м. 52МКР		38 2012 г.	50
Дом №9, 10 эт., 1 секция, 79 кв., 4717 кв. м. 52МКР		38 2011 г.	50
Дом №1, 10 эт., 1 секция, 79 кв., 4717 кв. м. 53МКР		38 2012 г.	50
Дом №1, 10 эт., 2 секции, 79 кв., 3992 кв. м. 52МКР		38 2011 г.	50
НБП APC SmartUPS с комплектом для монтажа и батареями		38 2012 г.	50
Нетбук ASUS RU Zenbook UX21E		38 2011 г.	50
Система видеонаблюдения в МФР 52,53		38 2012 г.	5915
Компьютерный аппарат (Комп. 18, Аттестоматчик+Дуплекс+сканер		38 2012 г.	64

### 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, доборудования, ремонтируемого здания, сооружения, инвентаря и т.п. в том числе:

#### реконструкции и частичной ликвидации

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за банком	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за банком	5283	737 157	2 410 942	-
Объекты недвижимости, пригнаные к эксплуатации и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполнил АС.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода
			Выбытия (потрачено)	Накопленные проценты	Полученные доходы (первоначальная стоимость до обесценения)	погашение первоначальной стоимости от обесценения)	
Балансовая стоимость - итого							
5301	за 2012 г.	1 049 497	-	2 788 246	3 112 174	-	1 049 497
в том числе							
5311	за 2011 г.	653 380	-	1 726 567	1 357 450	-	726 569
5302	за 2012 г.	1 049 497	-	2 788 246	3 112 174	-	1 049 497
5312	за 2011 г.	653 380	-	1 726 567	1 367 450	-	1 010 223
Балансовые - всего				5 903 383	5 782 350	-	869 399
5315	за 2011 г.	386 620	-	927 177	136 608	-	1 010 223
в том числе							
5306	за 2012 г.	889 189	-	5 903 393	5 782 380	-	889 189
5316	за 2011 г.	88 620	-	927 177	136 608	-	-
Финансовых активов - итого				8 694 534	8 694 534	-	1 735 792
5310	за 2011 г.	782 000	-	2 553 744	1 504 058	-	1 935 686

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
Финансовые вложения, находящиеся в запасе - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (прочее про дажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

**4. Запасы**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период			На конец периода
			Баланс на начало года	Выбытие	Внебаланс	
Запасы - Всего			себе- стоимость	перевозка под поступлением и снижение столкнов.	затраты	себе- стоимость
5400	за 2012 г.	349 102		1 325 728	(874 357)	-
5420	за 2011 г.	386 347		706 016	/46 051	X
В том числе:						349 102
Сырье, материалы и другие аналогичные изделия	5411	за 2012 г.	3 456	-	8 332	(8 911)
5421	за 2011 г.	3 949	-	15 220	15 703	188
5402	за 2012 г.	224 194	-	573 673	(357 204)	3 456
5422	за 2011 г.	169 770	-	291 817	237 394	637 667
Товары для перепродажи	5403	за 2012 г.	112 437	-	275 123	(276 587)
5423	за 2011 г.	164 374	-	72 334	124 331	112 437
Товары и готовая продукция оружейного	5404	за 2012 г.	9 005	-	427 011	(387 826)
5424	за 2011 г.	50 254	-	327 385	386 633	48 190
Затраты в недавно созданном подразделении	5405	за 2012 г.	-	-	-	9 005
5425	за 2011 г.	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2012 г.	-	42 589	(44 589)	-
5426	за 2011 г.	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для обособленных аналогичного учета, которые в балансе отражаются в сопутствующем «Запасах»)	5407	за 2012 г.	-	-	-	-
5427	за 2011 г.	-	-	-	-	-
5408	за 2012 г.	-	-	-	-	-
5428	за 2011 г.	-	-	-	-	-

**4.2. Запасы в запоте**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012г.	На 31 декабря 2011г.	На 31 декабря 2010г.
Запасы не отгруженные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы находящиеся в запоте по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**

**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода
			На начало года	поступление	выбытие	На конец периода	
Погашение долгов по договорам							
в результате							
изменения условий договора							
разрешение споров по договорам							
сомнительных долгов							
по сделкам, открытым							
Погашение долгов по кредитам							
задолженность перед кредиторами							
5501   за 2012 г.	5501	-	-	-	-	-	-
5521   за 2011 г.	5521	-	-	-	-	-	-
5502   за 2012 г.	5502	-	-	-	-	-	-
5522   за 2011 г.	5522	-	-	-	-	-	-
5503   за 2012 г.	5503	-	-	-	-	-	-
5523   за 2011 г.	5523	-	-	-	-	-	-
5504   за 2012 г.	5504	-	-	-	-	-	-
5524   за 2011 г.	5524	-	-	-	-	-	-
5505   за 2012 г.	5505	-	-	-	-	-	-
5525   за 2011 г.	5525	-	-	-	-	-	-
5510   за 2012 г.	5510	-	-	-	-	-	-
5530   за 2011 г.	5530	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
кредиторская задолженность - кредиты							
5511   за 2012 г.	5511	366 434	(59)	134 891	1 595	(555 328)	-
заказчиками							
5531   за 2011 г.	5531	562 973	-	309 402	-	-	502 960
льготы и субсидии							
5512   за 2012 г.	5512	1 312 529	(18 565)	(53 136)	5 864	(2 257 485)	366 375
5532   за 2011 г.	5532	214 008	-	1 091 285	-	(32 782)	(59)
Прочая							
5513   за 2012 г.	5513	674 336	(71)	10 131	7 955	(3 228 366)	723 905
5533   за 2011 г.	5533	102 317	-	(116 053)	-	(146 633)	(2 532)
5514   за 2012 г.	5514	-	-	-	-	-	1 930 661
5534   за 2011 г.	5534	-	-	-	-	-	674 267
5500   за 2012 г.	5500	2 353 242	(12 957)	(528 14)	15 114	(7 072 158)	(77)
5520   за 2011 г.	5520	372 998	-	10 344 222	4 402	(8 338 424)	(2 532 527)
Итого							(18 967)

**5.2. Простооченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	На 31 декабря 2012 г.		На 31 декабря 2011 г.		На 31 декабря 2010 г.	
	Число по условиям договора	Балансовая стоимость	Число по условиям договора	Балансовая стоимость	Число по условиям договора	Балансовая стоимость
<b>Всего</b>	5540	-	-	-	-	-
В том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, подотплат)	5542	-	-	-	-	-
<b>Прочее</b>	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период			Остаток на конец периода
			поступление в результате начисления (сумма долга по сделке, отсрочки)	принятое, штрафы и иные начисления	взыскание по погашение и финансовый результат	
Долгопрочная кредиторская задолженность - Всего	5561	за 2012 г.	-	-	-	-
	5571	за 2011 г.	-	-	-	-
в том числе:						
кредиты	5552	за 2012 г.	-	-	-	-
	5572	за 2011 г.	-	-	-	-
займы	5553	за 2012 г.	-	-	-	-
	5573	за 2011 г.	-	-	-	-
процедура	5554	за 2012 г.	-	-	-	-
	5574	за 2011 г.	-	-	-	-
5555	за 2012 г.	-	-	-	-	-
	5575	за 2011 г.	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - Всего	5560	за 2012 г.	1 506 560	510 265	(1:17)	(1 353 631)
	5580	за 2011 г.	253 279	11 187 205	8 955	(2 098 397)
в том числе:						1 608 005
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2012 г.	188 827	-	199 659	(174)
		за 2011 г.	26 547	-	168 351	(17 037)
расчеты по полученным кредитам	5562	за 2012 г.	11 936	-	18 541	(11 911)
		за 2011 г.	4 618	-	7 379	(52)
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2012 г.	49 165	-	49	(169 234)
		за 2011 г.	3 471	-	45 748	(53)
кредиты	5564	за 2012 г.	1 156 745	262 100	131 907	(60 000)
	5584	за 2011 г.	-	1 510 496	47 830	(363 661)
займы	5565	за 2012 г.	-	-	-	(47 830)
	5585	за 2011 г.	-	-	-	11 988
прочее	5566	за 2012 г.	101 755	-	17	(1 581 853)
	5586	за 2011 г.	234 707	55 053	-	(1 780 309)
	5567	за 2012 г.	-	-	-	10 019

5567	32 2011 r.	-	-	-
5566	33 2012 r.	1 508 569	510 235 (107)	(1 350 651) (2 098 397) X 659 305
5570	33 2011 r.	263 279	11 187 205 8 555 (11 107 625)	- X 508 566

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

**6. Затраты на производство**

Наименование по затратам	код	за 2012 г.	за 2011 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Очищенные на склады наклады	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по аттесткам.	5660	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): «езавершённого производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (умышленное [-]): «езавершённого производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5690	-	-

## 7. Оценочные обязательства

Наименование подразделения	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как изыскания	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - Всего	5700	542 469	437 634	158 923	(2 712)	395 526
В том числе						
Резерв на оплату предстоящих отпусков	5701	1 523	10 911	38 046	-	4 383
Резерв по предоставленным расходам на СМР	5702	540 946	426 754	(573 878)	(2 712)	391 140

## Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2012 год

### 1. Общие сведения об организации:

Общество в соответствии с уставом является Открытым акционерным обществом, учрежденным Челябинской областью, от имени которой выступает Челябинский областной комитет по управлению государственным имуществом в соответствии с Постановлением Правительства Челябинской области от 15.03.2002г. № 51 (с 27.07.2004г. осуществляет от имени Челябинской области функции учредителя ОАО «ЮУ ЮКСИ» - Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области) и его доля в уставном капитале составляет 100 %.

Полное наименование организации	Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»
Юридический адрес	454091 Россия, г. Челябинск, ул. Кирова, 159
Почтовый адрес	454091 Россия, г. Челябинск, ул. Кирова, 159.
Телефон (факс)	(351) 779-32-01
Сведения об образовании юридического лица	серия 74 № 002182156, выдано ИМНС России по Центральному району г. Челябинска, 12.11.2002г.
Сведения о внесении записи в ЕГРЮЛ	Свидетельство о внесении записи в Единый Государственный реестр Юридических лиц о юридическом лице за основным государственным № 1027403868260
Свидетельство о постановке на налоговый учет, орган выдавший свидетельство ИНН / КПП	серия 74 № 003967595, выдано ИФНС России по Центральному району г. Челябинска 7453094401/745301001
Применяемая система налогообложения	общая система налогообложения
Расчетный счет	№ 40702810614400000240 в банке ОАО «Челябинавестбанк» г. Челябинск
Генеральный директор	До 13.03.2012г. обязанности руководителя исполнял Ветров Сергей Владимирович С 14.03.2012г. Лейников Юрий Анатольевич
Лицо, ответственное за подготовку бухгалтерской и налоговой отчетности	Бухгалтерский учет по договору № 06/04-01/8-204-11 от «17» октября 2011г. ведет ООО «Бухгалтерский учет компаний»
Среднесписочная численность работников Общества	По состоянию на «31» декабря 2012 г. составила 113 человек

Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, сформирован в сумме 2 517 159 000,00 (два миллиарда пятьсот семнадцать миллионов сто пятьдесят девять тысяч) рублей и разделен на 2 517 159 (два миллиона пятьсот семнадцать тысяч сто пятьдесят девять) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая. Все акции при учреждении и дополнительные акции, размещаемые посредством подписки оплачены денежными средствами в полном объеме и размещены у единственного учредителя.

Фактически Общество осуществляет следующие основные виды деятельности, которые не противоречат Уставу:

- продажа квартир, нежилых помещений;
- строительство жилых, нежилых помещений (выполняет функции заказчика, застройщика, инвестора);
- консультирование;
- выдача займов;
- агентские услуги;
- продажа закладных.

Осуществляемые виды деятельности в соответствии с законодательством не подлежат лицензированию.

### 2. Учетная политика Корпорации.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом № 75 от 30.12.2011г. Бухгалтерский учет ведется способом двойной записи. Форма учета - амортизированная. Метод учета доходов и расходов-метод начисления. Для начисления амортизации по основным средствам применяется линейный способ. Учет затрат на производство продукции (работ, услуг) ведется в разрезе видов затрат. Расходы будущих периодов списываются в состав расходов равномерно в течение определенного срока

использования. Доходы от реализации недвижимости, ценных бумаг (закладных), экономия застройщика отражаются на сч.90.1 «Выручка», Внесены Дополнения Приказом № 17/1 от 01.06.2012г. о порядке формирования себестоимости объектов недвижимости при строительстве микрорайонов: «себестоимость объекта состоит из трех частей: общеплощадочные расходы, пообъектные расходы и резерв на СМР по каждому объекту. Так как финальная фактическая площадь объектов редко отличается от фактической, или же разница в площадях не выходит за рамки уровня существенности, общеплощадочные расходы распределяются согласно актам выполненных работ (услуг) пропорционально перенаначальной проектной площади объектов жилого фонда и объектов инфраструктуры». Учетная политика для целей налогового учета утверждена Приказом № 74 от 30.12.2011г.

3. Бухгалтерская отчетность Корпорации сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами ведения бухгалтерского учета и отчетности, в том числе с применением Положения по бухучету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ № 18/02. Корпорация применяет компьютерную технологию формирования и обработки учетной информации с использованием программного продукта 1С:Предприятие 8.2.

В целях сопоставимости данных 2011 года к данным 2012 года были внесены исправления в баланс: сумма дебиторской задолженности (стр. 1230) частично переквалифицирована во внеоборотные активы за 2011г.(стр. 1190). В этих же целях проведена перегруппировка финансовых вложений: из стр. 1240 перенесены в стр.1170 выданные займы и закладные, учитываемые на счетах 58.02, 58.03.

Основные показатели статей баланса:

Статьи баланса	Строка баланса	На			Изменение
		31.12.2012	31.12.2011		
1. Основные средства	1150	20 426	17 871	2555	
2. Долгосрочные финансовые вложения	1170	726 569	1 049 497	-323 928	
3. Доходные вложения в материальные ценности+ ОНА	1160	17 752	5 152	12600	
4. Прочие внеоборотные активы	1190	838 631	2 015 695	-1177 064	
5. Запасы готовой продукции	1210	800 433	350 793	449 640	
6. Дебиторская задолженность	1230	2 257 527	2 334 275	-76748	
7. Краткосрочные финансовые вложения	1240	1 010 223	889 189	121 034	
8. Денежные средства	1250	617 811	45 707	572 104	
9. Прочие оборотные активы	1260	3 855	881	2 973	
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>6 292 227</b>	<b>6 709 060</b>		
10. Уставный и добавочный капитал	1310,1350	2 607 999	2 607 999	-	
11. Резервный капитал	1360	44 412	32 177	12235	
12. Нераспределенная прибыль	1370	969 152	812 207	156 945	
13. Отложенные налоговые обязательства	1420	33 900	16 476	17 424	
14. Заемные средства	1510	1 398 845	1 156 748	242 099	
15. Кредиторская задолженность	1520	259 160	351 814	-92 654	
16. Доходы будущих периодов	1530	583 231	1 188 994	-605 763	
17. Оценочные прочие обязательства	1540,1550	395 528	542 648	-147 120	
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>6 292 227</b>	<b>6 709 060</b>		

#### ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

Данные 2011 года представлены в сопоставимых показателях к 2012 г.: экономия застройщика за 2011г. в размере 363 843 тыс.руб. перенесена из строки 9 «Прочие доходы» в строку 1 «Выручка». Состав выручки по основным видам деятельности:

- Выручка от финансовой деятельности (Продажа, рефинансирование, премия, составление, проценты по залоговым -2 387 742 тыс.руб.
- Экономия застройщика - 521 888 тыс.руб. Введено в эксплуатацию 76,96 тыс. кв.м. помещений в г. Челябинск, Краснопольская площадка: жилые помещения – 74,25 тыс. кв. м., нежилые помещения – 2,74 тыс. кв.м.,
- Реализация объектов недвижимости – 452 338 тыс.руб. (1 373 объекта: квартиры, индивидуальные жилые дома, коммерческая недвижимость),
- Услуги по сопровождению залоговых- 22 007 тыс.руб.
- прочая выручка- 4 105 тыс.руб.

В 2012 году были списаны на финансовый результат (чистую прибыль) 2011 года невыясненные Отложенные налоговые активы, Отложенные налоговые обязательства без аналитики за 2011г. в сумме 4 691тыс.руб. Соответственно, были внесены корректировки в итоги 2011года в Отчет о финансовых результатах стр.2460 «Прочее» – 4 691руб., стр. 2400 «Чистая прибыль» -248 389 тыс.руб.; в Отчет об изменениях капитала раздел 1 –стр. 3200,графа «Нераспределенная прибыль» - 812 207 тыс.руб., заполнен раздел 2 Корректировки; в Баланс -стр.1370 «Нераспределенная прибыль» увеличилась до 812 207тыс.руб.

#### Основные показатели ОТЧЕТА О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя
	2012год	2011 год	
1. Выручка	3 398 080	1 679 337	1 718 743
2. Себестоимость	2 660 561	1 132 860	1 527 701
3. Валовая прибыль (убыток) (1-2)	737 519	546 477	191 042
4. Коммерческие расходы	44 589	36 120	8 469
5. Управленческие расходы	197 439	167 017	30 422
6. Прибыль (убыток) от продаж	495 491	344 340	151 151
7. Проценты к получению	8 909	14 190	-5 281
8. Проценты к уплате	132 069	47 895	84 174
9. Прочие доходы	1 997 748	664 424	1 333 324
10. Прочие расходы	1 883 361	674 770	1 028 591
11. Прибыль (убыток) до налогообложения	436 718	300 289	186 429
12. Текущий налог на прибыль	74 971	40 893	34 078
12. ОНО, ОНА	-22 667	-14699	7 868
13.Прочее		4961	
14. Чистая прибыль	389 180	248 389	140 791

За 2012 год Корпорацией получена чистая прибыль в размере 389 180 тыс.руб. Увеличение по сравнению с предыдущим годом составило 140 791 тыс.руб.

Зам генерального директора по финансам



Подольская Л.В.

Гл. бухгалтер



Никитина Ю.Л.

14 марта 2013г.

## Приложение 2. Квартальная бухгалтерская отчетность эмитента за 1 квартал 2013 года

Бухгалтерский баланс		Коды			
на 31 марта 2013 г.		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	03	2013
Организация	Открытое акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки"	по ОКПО	59541553		
			ИНН 7453094401		
			по ОКВЭД 65.23.1		
			по ОКОПФ / ОКФС	47	13
			по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес) 454091, Челябинская обл, Челябинск г, Кирова ул, дом № 159					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	74
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	20 915	20 426	17 871
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 903	2 918	2 978
	Финансовые вложения	1170	676 331	725 569	1 049 497
	Отложенные налоговые активы	1180	7 900	14 834	2 174
	Прочие внеоборотные активы	1190	940 288	838 631	2 015 695
	Итого по разделу I	1100	1 648 337	1 602 378	3 088 290
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 103 670	800 433	350 793
	в том числе:				
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	806
	Дебиторская задолженность	1230	2 252 857	2 257 527	2 334 275
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 859 598	1 010 223	889 189
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	725 708	617 811	45 707
	Прочие оборотные активы	1260	773	3 854	-
	Итого по разделу II	1200	5 942 607	4 689 849	3 620 770
	<b>БАЛАНС</b>	1600	7 590 944	6 292 227	6 709 080

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310		2 517 159	2 517 159	2 517 159
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320		-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340		-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350		90 840	90 840	90 840
Резервный капитал	1360		44 412	44 412	32 177
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370		981 097	969 152	812 207
Итого по разделу III	1300		3 633 508	3 621 563	3 452 383
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1410		2 500 000	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420		28 320	33 900	16 476
Оценочные обязательства	1430		-	-	-
Прочие обязательства	1450		-	-	-
Итого по разделу IV	1400		2 526 320	33 900	16 476
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1510		-	1 398 845	1 156 746
Кредиторская задолженность	1520		221 438	259 160	351 814
Доходы будущих периодов	1530		858 869	583 231	1 188 994
Оценочные обязательства	1540		350 810	395 528	542 469
Прочие обязательства	1550		-	-	179
Итого по разделу V	1500		1 431 117	2 636 763	3 240 202
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>		<b>7 590 944</b>	<b>6 292 227</b>	<b>6 709 081</b>

Руководитель

(подпись)

Подольская Людмила  
Васильевна  
(расшифровка подписи)

14 мая 2013 г.

**Отчет о финансовых результатах**

за Январь - Март 2013г.

		Коды		
		Форма по ОКУД		
		31	03	2013
Организация	Открытое акционерное общество "Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки"	по ОКПО	59541553	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7453094401	
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД	65.23.1	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	47	13
Открытое акционерное общество	Собственность субъектов / Российской Федерации	по ОКЕИ	384	
Единица измерения:	в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2013г	За Январь - Март 2012г.
	Выручка	2110	345 800	742 643
	Себестоимость продаж	2120	(260 840)	(629 809)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	84 960	112 834
	Коммерческие расходы	2210	(11 108)	(10 957)
	Управленческие расходы	2220	(41 568)	(52 297)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	32 284	49 580
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	7 362	4 678
	Проценты к уплате	2330	(22 975)	(28 761)
	Прочие доходы	2340	162 371	321 593
	Прочие расходы	2350	(178 037)	(346 070)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 005	1 020
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(339)	(12 002)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	3 412	798
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(3 274)	(803)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 143	1 015

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2013г.	За Январь - Март 2012г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 143	1 015
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

14 мая 2013 г.

Подольская Людмила  
Васильевна  
(расшифровка подписи)

## **Приложение 3. Учетная политика эмитента на 2013 год**

**Открытое акционерное общество  
«Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»**



---

### **ПРИКАЗ**

г.Челябинск

**№ \_\_\_\_\_**

**«29» декабря 2012 г.**

**[Об утверждении учетной политики  
открытого акционерного общества «Южно-  
Уральская Корпорация жилищного  
строительства и ипотеки» на 2013 год]**

Руководствуясь, ст.6 Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 106н), нормами глав 21, 23,25, 28, 29, 30 Налогового кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в ПБУ в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета хозяйственных операций в 2013 году, а также обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей, в т.ч. для контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью исчисления и уплаты в бюджет налогов,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. В 2013 году применять Учетную политику для целей бухгалтерского и налогового учета, утвержденную на 2012 год.
2. Контроль за соблюдением Учетной политики возложить на Директора ООО «БУК» Молокитину Ю.Е.
3. Настоящий приказ вступает в действие с 1 января 2013 г.
4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Генеральный директор

Ю.А. Лейвиков

Открытое акционерное общество  
«Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»



Юридический и почтовый адрес: 454091, г.Челябинск, ул.Кирова, д.159  
тел/факс: 8 (351) 779-32-01, 779-32-10 www.ipoteka-74.ru e-mail: info@ipoteka-74.ru

**ПРИКАЗ № 75**  
от 30 декабря 2011г.

(об утверждении учетной политике для целей бухгалтерского учета)

В соответствии с п. 2 ст. 7 Федерального закона "О бухгалтерском учете" и п. 4 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н), а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и отчетности,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета с 2012 года (Приложение N 1).
2. Положения учетной политики обязательны для исполнения всеми работниками, ответственными за ведение бухгалтерского, подготовку первичных документов.
3. Ответственность за организацию исполнения настоящего приказа оставляю за собой.

Генеральный директор

С.В.Ветров

**СОГЛАСОВАНО:**  
Зам.ген.директора по финансам ОАО "ЮУ ЮКСИ"  
Подольская Л.В.

"30 ДЕКАБРЯ 2011г.

## Учетная политика для целей бухгалтерского учета

### I РАЗДЕЛ ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

#### 1.1. Нормативное регулирование бухгалтерского учета в организации

Установить организацию, форму и способы ведения бухгалтерского учета на основании действующих нормативных документов в сфере регулирования бухгалтерского учета:

- Федерального закона РФ от 21.11.96 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н;
- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организаций» (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина РФ от 06.10.08 № 106н;
- Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н;
- Положений (стандартов) бухгалтерского учета;
- других нормативных документов.

#### 1.2. Способ ведения учета

Учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется способом двойной записи в соответствии с рабочим планом счетов бухгалтерского учета.

Рабочий план счетов формируется с использованием программного продукта 1С:Предприятие и является неотъемлемой частью настоящей учетной политики (Приложение № 1).

#### 1.3. Организация бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета осуществляется по договору специализированная организация ООО «Бухгалтерский учет компаний».

#### 1.4. Технология формирования и обработки учетной информации

Организация применяет компьютерную технологию формирования и обработки учетной информации с использованием программного продукта 1С: Предприятие.

Формирование бухгалтерской отчетности также производится с использованием программного продукта 1С:Предприятие.

#### 1.5. Форма бухгалтерского учета (организация системы регистров бухгалтерского учета)

В организации применяется форма бухгалтерского учета с использованием вычислительной техники (все данные из первичных документов вводятся в компьютер и, с помощью программного обеспечения формируются все формы бухгалтерского учета и отчетности).

#### 1.6. Формы первичных учетных документов, применяемых для оформления хозяйственных операций

Для оформления хозяйственных операций организация применяет следующие унифицированные формы первичных документов:

1. Унифицированные формы по учету основных средств, утвержденные постановлением Госкомстата России от 21.01.03 № 7 (введены с 22.01.03);
2. Унифицированные формы по учету нематериальных активов, утвержденные постановлением Госкомстата России от 30.10.97 № 71а (введены с 01.11.97);
3. Унифицированные формы по учету материалов, утвержденные постановлением Госкомстата России от 30.10.97 № 71а (введены с 01.11.97);
4. Унифицированные формы по учету работ в капитальном строительстве, утвержденные постановлением Госкомстата России от 30.10.97 № 71а (введены с 01.11.97);
5. Унифицированные формы по учету результатов инвентаризации, утвержденные постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88 (введены с 01.01.99);
6. Унифицированные формы по учету работы строительных машин и механизмов, утвержденные постановлением Госкомстата России от 28.11.97 № 78 (введены с 01.12.97);
7. Унифицированные формы по учету работ в автомобильном транспорте, утвержденные постановлением Госкомстата России от 28.11.97 № 78 (введены с 01.12.97);
8. Унифицированные формы по учету продукции, товарно-материальных ценностей в местах хранения, утвержденные постановлением Госкомстата России от 09.08.99 № 66 (введены с 01.01.2000);
9. Унифицированные формы по учету торговых операций, утвержденные постановлением Госкомстата России от 25.12.98 № 132 (введены с 01.01.99);
10. Унифицированные формы по учету труда и его оплаты, утвержденные постановлением Госкомстата России от 05.01.04 № 1 (введены с 03.04.04).

Организация может применять другие формы первичных учетных документов, по которым не предусмотрены типовые унифицированные формы, которые в обязательном порядке должны содержать следующие реквизиты:

- а) наименование документа;
- б) дату составления документа;
- в) наименование организации, от имени которой составлен документ;
- г) содержание хозяйственной операции;
- д) измерители хозяйственной операции в натуральном и денежном выражении;
- е) наименование должностей лиц, ответственных за совершение хозяйственной операции и правильность ее оформления;
- ж) личные подписи указанных лиц.

Указанные документы утверждаются руководителем организации в качестве отдельных приложений к настоящей учетной политике.

#### **1.7. Перечень должностных лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов:**

Перечень должностных лиц, имеющих право подписи документов, устанавливается приказом руководителя.

#### **1.8. Правила документооборота**

Первичные учетные документы, поступающие в ООО «Бухгалтерский учет компаний», подлежат обязательной регистрации в журнале входящих документов и проверке. Проверка осуществляется по:

- форме (полнота и правильность оформления документов, заполнения реквизитов);
- содержанию (законность документированных операций, логическая увязка отдельных показателей).

#### **1.9. Уровень существенности**

Уровень существенности равен 5 процентам.

#### **1.10. Система внутрифирменного контроля**

Внутрифирменный контроль осуществляется посредством проведения аудита сторонней аудиторской организацией на договорной основе.

#### **1.11. Порядок выдачи под отчет наличных денежных средств, сроки и правила оформления отчетов по их использованию**

Выдачу денежных средств в подотчет производить на срок не более 1 месяца. По окончании установленного срока работник должен в течение трех рабочих дней отчитаться о произведенных расходах, излишние денежные средства бухгалтерской справкой зачитываются в счет выданной заработной платы.

Работники, получившие наличные деньги на командировочные расходы, обязаны не позднее 3 рабочих дней со дня возвращения из командировки предъявить в ООО «Бухгалтерский учет компаний» отчет об израсходованных суммах, излишние денежные средства бухгалтерской справкой зачитываются в счет выданной заработной платы.

Перечень лиц, имеющих право получать под отчет наличные денежные средства, утверждается приказом генерального директора организации.

#### **1.12. Сроки проведения инвентаризации имущества и обязательств**

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств осуществляется в соответствии с требованиями Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.95 № 49.

Для проведения инвентаризации в организации создается постоянно действующая комиссия в количестве не менее трех человек. Персональный состав инвентаризационной комиссии утверждает руководитель организации на основании соответствующего приказа.

Организация проводит инвентаризацию имущества и обязательств в случаях, предусмотренных законодательством, а также перед составлением годового отчета.

Виды инвентаризируемого имущества	Сроки проведения инвентаризации
Сырье, основные материалы, покупные полуфабрикаты, вспомогательные материалы, тара, топливо, запчасти	До 31 декабря отчетного года
Основные средства, инструмент, спецодежда	До 31 декабря отчетного года
Капитальные работы, финансовых вложений	До 31 декабря отчетного года

#### **1.13. Состав бухгалтерской отчетности**

Утвердить следующий состав бухгалтерской отчетности:

1. Форма N 1 «Бухгалтерский баланс»;
2. Форма N 2 «Отчет о прибылях и убытках»;
3. Форма N 3 «Отчет об изменениях капитала»;
4. Форма N 4 «Отчет о движении денежных средств»;
5. Форма N 5 «Приложения к бухгалтерскому балансу»;
6. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

При составлении бухгалтерской отчетности применять формы документов, утвержденные Приказом Минфина РФ от 02.07.10 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

#### **1.14. Сроки представления отчетности заинтересованным пользователям**

Пользователи бухгалтерской отчетности	Срок представления отчетности
Руководство организации	Квартальную в течение 30 дней по окончании квартала, годовую в течение 90 дней по окончании года
Учредители, Наблюдательный Совет	Квартальную в течение 30 дней по окончании квартала, годовую в течение 90 дней по окончании года
Налоговые органы	Квартальную в течение 30 дней по окончании квартала, годовую в течение 90 дней по окончании года
Органы статистики	Квартальную в течение 30 дней по окончании квартала, годовую в течение 90 дней по окончании года

## II РАЗДЕЛ

### МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

#### ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

##### **2. Учет основных средств**

###### **2.1. Лимит для отнесения имущества к основным средствам**

Установить, что объекты основных средств со сроком полезного использования свыше 12 месяцев и стоимостью на дату принятия к учету не более 40 000 рублей принимаются к учету в качестве материально-производственных запасов.

Для обеспечения сохранности вышеуказанных предметов, переданных в эксплуатацию, организуется контроль за их использованием до момента списания (ликвидации):

- операции, связанные с оприходованием, передачей в эксплуатацию, списанием указанной категории активов, оформляются документами, предназначенными для учета материально-производственных запасов, форма которых утверждена постановлением Госкомстата от 31.10.97 № 71а.
- количественный учет указанной категории активов после передачи их в эксплуатацию до момента ликвидации (фактического списания) осуществляется на забалансовом счете «Основные средства, стоимостью менее 40 000 рублей».
- В целях обеспечения сохранности этих предметов при эксплуатации возложить ответственность за контроль их движения на ООО Управляющая Компания «ЮУ ЮКСИ» по агентскому договору.

*Основание* ■ п.5 ПБУ 6/01.

###### **2.2. Квалификация объектов со сроком использования более 12 месяцев, используемых в иных, чем производство продукции (работ, услуг) или управление организацией, целях**

Установить, что объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев, не используемые при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд, подлежат учету в составе основных средств на отдельном субсчете «Непроизводственные основные средства».

Установить, что начисление амортизации по не используемым при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд объектам производится на отдельном субсчете к счету 02 с отнесением в состав прочих расходов (счет 91, субсчет «Расходы, не учитываемые при исчислении налога на прибыль»).

*Основание* ■ п.117 Приказ № 60н, п.5 Приказа № 147н.

###### **2.3. Порядок включения процентов по заемным средствам в первоначальную стоимость основных средств**

Проценты по заемным средствам, направленным на приобретение (создание) основных средств, включаются в состав прочих расходов.

*Основание* ■ п.11 ПБУ 10/99.

###### **2.4. Доходные вложения в материальные ценности**

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Установить, что начисление амортизации по ОС переданным во временное владение / пользование производится на отдельном субсчете к счету 02 с отнесением в состав прочих расходов (счет 91, субсчет «Аренда»).

*Основание* ■ п.5 ПБУ 6/01.

###### **2.5. Способ начисления амортизации по основным средствам**

Погашение стоимости основных средств, производится путем начисления амортизационных отчислений с использованием линейного способа, исходя из первоначальной стоимости объекта

основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

- Основание**
- п.18 ПБУ 6/01;
  - п.48 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации;
  - п. 19 ПБУ 6/01.

#### **2.6. Определение срока полезного использования по объектам основных средств**

Срок полезного использования по объектам основных средств, приобретенным после 1 января 2002 года, определяется на основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01 января 2002 года № 1 для целей налогового учета.

Конкретный срок использования объекта в пределах срока, указанного в Классификации, а также в случае отсутствия приобретаемого объекта в Классификации, срок полезного использования определяет специально созданная комиссия, утверждаемая руководителем предприятия, исходя из предполагаемого срока службы объекта.

- Основание**
- п.20 ПБУ 6/01.

#### **2.7. Состав комиссии, определяющей срок полезного использования основных средств и нематериальных активов** назначается ежегодно соответствующим приказом Генерального директора.

Оформляемые документы (акт, решение) об установлении срока полезного использования на группу (вид) объектов.

#### **2.8. Погашение стоимости по основным средствам, бывшим в эксплуатации**

Погашение стоимости основных средств, бывших в употреблении, производится следующим образом:

Норма амортизации по таким объектам определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими собственниками. Указанный срок определяется на основании документов, подтверждающих срок эксплуатации у предыдущих собственников, и указывается при заполнении акта (накладной) приемки-передачи основных средств в эксплуатации (форма № ОС-1).

При приобретении основного средства, фактический срок службы которого уже достиг нормативного срока эксплуатации, срок эксплуатации определяется специально созданной комиссией на основании предполагаемого срока полезного использования.

- Основание**
- письмо Минэкономики РФ от 29.12.99 № МВ-890/6-16 «Об определении сроков полезного использования основных средств».

#### **2.9. Порядок учета затрат на ремонт, модернизацию и реконструкцию основных средств**

Затраты на ремонт основных средств признаются расходами от обычных видов деятельности в момент их фактического осуществления.

Расходы на модернизацию и реконструкцию основных средств увеличивают их первоначальную стоимость (форма № ОС-3).

- Основание**
- п.27 ПБУ 6/01
  - п.65, 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ;
  - п. 30 Приказа № 60н.

#### **2.10. Порядок учета арендованных ОС**

Учет арендованных ОС производится на забалансовом счете и открывается инвентарная карточка.

- Основание**
- п.14 Приказа № 91н.

### **3. Учет нематериальных активов**

#### **3.1. Порядок формирования первоначальной стоимости**

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

**Основание** • ст. II ПБУ 14/2007.

#### **3.2. Порядок определения срока полезного использования и способ начисления амортизации**

##### **3.2.1. Срок полезного использования**

Срок полезного использования НА производится исходя из ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования.

**Основание** • п. 26 ПБУ 14/2007.

##### **3.2.2. Способ начисления амортизации**

Погашение стоимости нематериальных активов, производится путем начисления амортизационных отчислений с использованием линейного способа, исходя из первоначальной стоимости объекта НА равномерно в течение срока полезного использования этого актива.

**Основание** • п. 29 ПБУ 14/2007.

#### **3.3. Порядок учета вложений во внеоборотные активы**

##### **3.3.1. Учет незавершенного строительства**

До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете "Капитальные вложения", составляют незавершенное строительство. В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией, в т.ч.:

затраты на подготовку эксплуатационных кадров для основной деятельности строящихся предприятий;

расходы перспективного характера: геолого-разведочные, изыскательские и другие, связанные со строительством объектов, в случае невозможности их включения в стоимость строительства объектов;

средства, передаваемые на строительство объектов в порядке долевого участия, если построенные объекты будут приняты по вводу их в эксплуатацию в собственность другими организациями, физ.лицами;

расходы, связанные с возмещением стоимости строений и посадок, сносимых при отводе земельных участков под строительство.

**Основание** • п. 3.1.1 ПБУ долгосрочных инвестиций  
• п. 3.1.7 ПБУ долгосрочных инвестиций

##### **3.3.2. Учет затрат на строительные работы**

Порядок учета затрат по данным работам – подрядный. Выполненные и оформленные в установленном порядке строительные работы отражаются на счете "Капитальные вложения" по договорной стоимости согласно оплаченным или принятым к оплате счетам подрядных организаций.

При выявлении завышения стоимости строительных работ по оплаченным или принятым к оплате счетам подрядных организаций, уменьшается сумма завышения по принятым от них затратам с соответствующим возмещением, за счет уменьшения задолженности по принятому к оплате счету от подрядной организации за выполненные работы.

**Основание** • п. 3.1.2 ПБУ долгосрочных инвестиций

### **3.3.3. Учет прочих капитальных затрат**

Прочие капитальные затраты, предусматриваемые в сметах, учитываются по их видам и отражаются на счете "Капитальные вложения" в размере фактических расходов по мере их производства или по договорной стоимости на основании оплаченных или принятых к оплате счетов сторонних организаций.

**Основание** ■ п.3.1.5 ПБУ долгосрочных инвестиций

### **3.3.4. Учет прибылей и убытков**

На счете учета прибылей и убытков относятся суммы, полученные в связи с осуществлением капитального строительства, в виде доходов от сдачи имущества в аренду, штрафов, пени, неустоек и других видов санкций за нарушение условий хозяйственных договоров, доходов от возмещения причиненных убытков, а также прибыль от реализации на сторону излишних и неиспользуемых материальных ценностей.

Ученная на этом счете сумма прибыли, за вычетом убытков, понесенных в связи с осуществлением капитального строительства, после расчетов в установленном порядке с бюджетом остается в распоряжении застройщика.

В составе убытков учитываются затраты, не предусмотренные сметной документацией, в частности: убытки от реализации на сторону излишних и неиспользуемых материальных ценностей; убытки, допущенные в результате порчи материальных ценностей и от списания дебиторской задолженности, за исключением сумм, предъявленных ко взысканию с виновных лиц и организаций; убытки от ликвидации основных средств, кроме убытков по основным средствам, выбывшим от стихийных бедствий; присужденные или признанные штрафы, пени, неустойки и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров, а также расходы по возмещению причиненных убытков.

При превышении убытков над прибылью разница списывается на счет "Капитальные вложения" в состав прочих капитальных затрат для включения их в инвентарную стоимость объектов.

**Основание** ■ п.3.1.6 ПБУ долгосрочных инвестиций

### **3.3.5. Учет средств, инвестируемых в строительство**

Средства, полученные от инвесторов по договорам в долевом строительстве, направляются Корпорацией на финансирования строительства, без выделения услуг, оказываемых застройщиком в рамках осуществления деятельности по организации строительства.

Денежные средства, полученные от участников долевого строительства являются целевым финансированием и подлежат отражению по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

Разница между суммой полученных от инвестора средств и размером фактических затрат на строительство является экономией и отражается на счете Выручка.

**Основание** ■ п.3.1.6 ПБУ долгосрочных инвестиций

■ п.3.1.8 ПБУ долгосрочных инвестиций

### **3.3.6. Учет затрат, не увеличивающих стоимость незавершенного строительства**

Затраты, не увеличивающие стоимость основных средств, учитываются на счете "Капитальные вложения" отдельно от затрат на строительство объектов, определяющих их стоимость, согласно оформленным в установленном порядке, оплаченным или принятым к оплате документам, с подразделением их в учете на затраты, предусмотренные и не предусмотренные в сводных сметных расчетах стоимости строительства.

К затратам, не предусмотренным в сводных сметных расчетах стоимости строительства, относятся:

затраты по объектам, не законченным строительством, а также стоимость других материальных ценностей, переданных безвозмездно другим предприятиям (основанием для списания этих затрат, кроме соответствующих актов приемки - передачи, является также справка принимающей стороны об отражении в учете упомянутых затрат);

расходы по оплате процентов по кредитам (К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.).

убытки по основным средствам строительства, а также от разрушений не законченных строительством зданий и сооружений, возникшие от стихийных бедствий (в том числе приведшие к их ликвидации);

затраты на консервацию строительства;

расходы по сносу, демонтажу и охране объектов, прекращенных строительством;

расходы, связанные с уплатой процентов, штрафов, пени и неустоек за нарушения в финансово-хозяйственной деятельности;

другие затраты.

- Основание**
- п.3.1.7 ПБУ долгосрочных инвестиций
  - п.7 ПБУ 15/2008

### 3.3.7. Особенности учета отдельных хозяйственных операций, связанных со строительством

Временные (титульные) здания и сооружения, возводимые за счет сметной стоимости объектов (в части средств на строительные работы), учитываются обособленно по стоимости работ, оплаченных подрядным организациям. После ввода в эксплуатацию временных титульных зданий и сооружений по ним начисляется амортизация. Суммы амортизации отражаются в составе фактических затрат, формирующих первоначальную стоимость основного объекта.

- Основание**
- п.3.1.8 ПБУ долгосрочных инвестиций
  - п.3.4. ГСН 81-08-01-2001

### 3.3.8. Учет законченного строительства

К законченному строительству относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в установленном порядке. В учете данным объектам в размере их инвентарной стоимости, а также другие расходы списываются со счета "Капитальные вложения" на счета учета «Готовой продукции» или источников их финансирования «Целевое финансирование» в разрезе каждого инвестора. Затраты, не увеличивающие стоимости основных средств, списываются со счета "Капитальные вложения" за счет убытков.

Если, после получения акта приемки от гос.органов, объект фактически не готов к эксплуатации, на основании акта УКС (с перечислением предстоящих работ) последующие расходы отражаются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчете 08-3 «Строительство объектов основных средств» до подписания локального акта о вводе в эксплуатацию.

Установить, что расходы по СМР, предусмотренные проектно-сметной документацией, осуществленные после сдачи объекта в эксплуатацию учитываются в составе текущих расходов в том отчетном периоде, в котором фактически произведены СМР.

- Основание**
- п.72 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ;
  - п.11 ПБУ 8/01;
  - Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета;
  - п.3.2.1. Письма Минфина от 30.12.93г, №160.

## 4. Порядок учета материально-производственных запасов

### 4.1. Порядок отражения в бухгалтерском учете процесса приобретения и заготовления материалов

Приобретаемые материальные ценности (материалы, комплектующие и т.п.) учитываются по фактической себестоимости с отражением на счете 10 «Материалы» в разрезе субсчетов, установленных рабочим планом счетов. Процесс приобретения материалов отражается в бухгалтерском учете без использования счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счета 16 «Отклонение в стоимости материалов». Поступление материалов производится с применением Приходного ордера №М-4.

В качестве фактической себестоимости признается сумма фактических затрат организации на приобретение за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

- Основание**
- инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета, пояснения к счету 10 «Материалы».

### 4.2. Учет транспортно-заготовительных расходов

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) организации принимаются к учету путем непосредственного (прямого) включения ТЗР в фактическую себестоимость материальных ценностей

**Основание** • п.83 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденных приказом Минфина РФ от 28.12.01 №119н.

#### 4.3. Учет процентов по заемным средствам на приобретение материально-производственных запасов

Проценты по заемным средствам, начисленные до принятия объектов к учету учитываются в составе прочих расходов.

**Основание** • п. 6 ПБУ 5/01;  
• п. 11 ПБУ 10/99.

#### 4.4. Порядок списания материально-производственных запасов при их отпуске в производство

При отпуске материально-производственных запасов (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. При списании материалов для управленических нужд в структурные подразделения (в случае) выписывается требование-накладная, унифицированной формы М-11 (без оформления акта на списания в производство) и подписывается руководителем структурного подразделения.

При передаче материалов субподрядной организации в качестве давальческого сырья оформляется накладная на внутреннее перемещение на данную организацию. Затем по факту выполнения работ, когда субподрядная организация представляет отчет о выполненных работах, материалы списываются в полном объеме в состав капитальных затрат на основании акта на списание материалов в производство.

**Основание** • п.16 ПБУ 5/01.

#### 4.5. Порядок учета спецодежды

Спецодежда со сроком службы не более 12 месяцев учитывается на счете 10 «Материалы». Стоимость списывается в состав расходов единовременно.

Погашение стоимости спецодежды со сроком службы более 12 месяцев осуществляется линейным методом.

**Основание** • п. 26 Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды от 26.12.02 № 135н.

#### 5. Порядок отражения в учете налога на имущество

Суммы начисленного налога на имущество включаются в состав расходов по обычным видам деятельности и подлежат отражению на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

**Основание** • письмо Минфина РФ от 05.10.05 № 07-05-12/10.

#### 6. Учет заемных средств

##### 6.1. Состав затрат, связанных с получением и использованием займов и кредитов

В состав затрат, связанных с получением и использованием займов и кредитов, включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам;
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств (юридические и консультационные услуги, оплата налогов и сборов, проведение экспертиз, другие затраты, непосредственно связанные с получением и обслуживанием займов и кредитов, а также с размещением заемных обязательств).

Установить, что дополнительные расходы, связанные с получением и обслуживанием займов, включаются в прочие расходы в том отчетном периоде, в котором они были произведены.

- Основание**
- п.3 ПБУ 15/2008;
  - п.6 ПБУ 15/2008.

#### **6.2. Отражение процентов, дисконта по причитающимся к оплате векселям, облигациям и иным выданным заемным обязательствам**

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям, облигациям и иным выданным заемным обязательствам учитываются в составе прочих расходов без предварительного учета в составе расходов будущих периодов.

- Основание**
- п.8 ПБУ 15/2008.
  -

### **7. Учет товаров**

#### **7.1. Порядок учета товаров**

Установить, что в случаях, когда организация выступает инвестором по договорам долевого строительства, до момента окончания строительства и передачи квартир, сумма произведенных инвестиций в строительство учитывается по дебету счета 60.2 «Авансы выданные».

После реализации инвестиционного проекта, квартиры, полученные организацией на дату оформления свидетельства о праве собственности, отражаются на счете 41 «Товары».

Полученные квартиры отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, которой признается сумма фактических затрат организации на их приобретение.

Фактическая себестоимость каждой квартиры определяется по формуле:

Фактическая себестоимость квартиры = общая сумма инвестиций / общая Skv. X S кв., где

Общая Skv. – общая площадь передаваемых квартир;

Skv. - площадь каждой отдельной квартиры.

- Основание**
- инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета, пояснения к счету 41 «Товары»;
  - п.2 ПБУ 5/01.

#### **7.2. Оценка стоимости реализованных товаров**

Оценка товаров при их реализации покупателю осуществляется по себестоимости каждой единицы.

- Основание**
- п.16 ПБУ 5/01.

### **8. Порядок учета готовой продукции**

Установить, что в случаях, когда организация совмещает функции инвестора застройщика (т.е. строит квартиры для перепродажи), расходы, связанные с возведением объектов строительства отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Принятие к учету объектов, законченных строительством и предназначенных для перепродажи, в момент регистрации права собственности отражается на счете 43 «Готовая продукция».

Оценка готовой продукции осуществляется по фактической производственной себестоимости.

- Основание**
- инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета;
  - письмо Минфина РФ от 18.05.06 № 07-05-03/02;
  - п.59 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ;
  - п.204 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденных приказом Минфина РФ от 28.12.01 №119н.

## **9. Порядок учета финансовых вложений**

### **9.1. Классификация финансовых вложений**

Финансовые вложения учитываются на счете 58 в разрезе субсчетов:

58.2 – долговые ценные бумаги;

58.3 – предоставленные займы.

58.5 - займы юридический лиц.

**Основание**      ■ инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета, пояснения к счету 58 «Финансовые вложения».

### **9.2. Порядок отражения в учете векселей**

Векселя, приобретенные с целью получения дохода, а также используемые как средства расчета, отражаются на счете 58.2 «Финансовые вложения» субсчет «Долговые ценные бумаги».

**Основание**      ■ п.3 ПБУ 19/02.

### **9.3. Порядок формирования стоимости финансовых вложений**

Финансовые вложения принимаются к учету в размере фактических затрат на их приобретение.

**Основание**      ■ п.8 ПБУ 19/02.  
                     ■ п.9 ПБУ 19/02.

### **9.3. Оценка финансовых вложений**

При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, применяются следующие способы оценки:

- ценные бумаги – по первоначальной стоимости каждой единицы;
- вклады в уставные капиталы (кроме акций), выданные займы, депозитные вклады, «купленная дебиторская задолженность – по первоначальной стоимости каждой единицы;
- проверка на обесценивание финансовых вложений производится один раз в год (последнее число отчетного года).

**Основание**      ■ п. 32 ПБУ 19/02.

### **9.4. Порядок признания дохода по финансовым вложениям**

Доходы по финансовым вложениям признаются доходами от обычных видов деятельности.

**Основание**      ■ п. 34 ПБУ 19/02.

## **10. Порядок учета выручки от реализации**

### **10.1. Порядок отражения выручки от реализации товаров (работ, услуг) для целей бухгалтерского учета**

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) отражается в бухгалтерском учете по методу начисления, то есть исходя из временной определенности фактов хозяйственной деятельности в соответствии с условиями конкретного договора.

**Основание**      ■ п.12 ПБУ 9/99.  
                     ■ п.64 Типовые рекомендации по организации бухгалтерского учета для субъектов малого предпринимательства, утвержденные приказом Минфина РФ от 21.12.98 № 64н.

### **10.2. Порядок учета НДС, исчисленного с выручки от реализации**

Суммы НДС, исчисленные с выручки от реализации, признаются доходами организации и отражаются в учете по дебету счета 90 субсчета «НДС» в корреспонденции с кредитом счета 68 субсчет «НДС».

**Основание**      ■ п. 3 ПБУ 9/99;  
                     ■ Инструкция по применению Плана счетов финансово-хозяйственной деятельности.

### **10.3. Доходы (расходы) от обычных видов деятельности**

Доходы (расходы) по обычным видам деятельности отражаются на счете 90 «Продажи». В связи со спецификой деятельности организации к доходам (расходам) от обычных видов деятельности относятся:

- доходы (расходы) от реализации недвижимости;
- доходы (расходы) от реализации ценных бумаг (закладных);
- доходы (расходы) от % по ценным бумагам (закладные);
- доходы от экономии средств застройщика;
- доходы (расходы) от услуг агента;
- доходы (расходы) от оказания собственных услуг.

Доходы (расходы) по обычным видам деятельности отражаются по строкам 2110 «Выручка от продажи товаров, работ, услуг (за минусом НДС)» и 2120 «Себестоимость проданных товаров, работ, услуг» Формы № 2.

Разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, не имеющих рыночной стоимости, в течение срока их обращения признается равномерно в составе доходов (расходов) по обычным видам деятельности по мере начисления причитающегося по ним дохода.

Общехозяйственные расходы, учитываемые по дебету счета 26, по окончании периода не распределяются между объектами калькулирования и в качестве условно-постоянных расходов списываются в дебет счета 90.8 «Управленческие расходы».

**Основание**      • План счетов бухгалтерского учета, утв. Приказом Минфина России от 31.10.2000 №94н.

### **10.4. Порядок учета доходов (расходов) от предоставления за плату во временное пользование своих активов по договору аренды (субаренды)**

Доходы (расходы) от предоставления за плату во временное пользование своих активов по договору аренды (субаренды), признаются в составе прочих доходов (расходов).

**Основание**      • п. 5,7 ПБУ 9/99;  
                      • п. 5 ПБУ 10/99;  
                      • п.11 ПБУ 10/99.

### **10.5. Признание доходов и расходов от участия в уставных капиталах других организаций**

Доходы и расходы признаются прочими доходами и расходами.

**Основание**      • п. 5 ПБУ 9/99.  
                      • п.5 ПБУ 10/99.

## **11. Порядок создания резервов, оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов.**

### **11.1. Резерв по сомнительным долгам**

Корпорация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

**Основание**      • п.70 Приказа Минфина России от 29.07.1998г. № 34н.  
                      • п. 5 ПБУ 8/2010.

### **11.1.2. Способ резервирования**

Оценка вероятности создания определяется отделами, ответственными за договорные отношения с контрагентами по следующим критериям:

- надежные контрагенты (группа риска 1);
- обычные контрагенты (группа риска 2);
- ненадежные контрагенты (группа риска 3);
- критические контрагенты - контрагенты риска (группа риска 4).

**Основание** \* п. 16 ПБУ 8/2010.

#### 11.1.3. Предельная сумма отчислений

При расчете суммы резерва, по группе риска 3 (ненадежные контрагенты) признается 100% сумма дебиторской задолженности. По группе риска 2 (обычные контрагенты) признается 50% сумма дебиторской задолженности. По группе риска 1 (обычные контрагенты) сумма дебиторской задолженности в резерв не признается.

**Основание** \* п. 17 ПБУ 8/2010.

#### 11.1.4. Дебиторская задолженность, не признающаяся для расчета резерва по сомнительным долгам

При создании резерва в расчет не принимается суммы по:

- Безнадежной задолженности - нереальными ко взысканию признаются долги, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации и по другим причинам (группа риска 4).
- Сумма штрафных санкций за нарушение условий договора.
- Задолженность по уплате штрафов, пеней, государственной пошлины, указанных в решении суда.

#### 11.1.5. Перенос остатка резерва и учет расходов при его недостатке

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

**Основание** \* п.22 ПБУ 8/2010.  
\* п. 23 ПБУ 8/2010.  
\* п.70 Приказа Минфина России от 29.07.1998г. № 34н.

#### 11.1.6. Раскрытие информации в отчетности об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах.

При составлении бухгалтерской отчетности по строке 1430 «Резервы под условные обязательства» отражать учитываемые на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» суммы оценочных обязательств, предполагаемый срок исполнения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Если срок исполнения менее 12 месяцев оценочные обязательства отражаются по строке 1540 «Резервы предстоящих расходов».

В случае если предполагаемый срок исполнения оценочного обязательства превышает 12 месяцев после отчетной даты или меньший срок, установленный организацией в учетной политике, такое оценочное обязательство оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины.

Увеличение величины оценочного обязательства в связи с ростом его приведенной стоимости на последующие отчетные даты по мере приближения срока исполнения (проценты) признается прочим расходом организации.

Определять (уточнять) суммы оценочных обязательств на каждую отчетную дату.

Организация не раскрывает информацию об условных обязательствах в бухгалтерской отчетности, если по состоянию на отчетную дату уменьшение экономических выгод организации вследствие условного обязательства является маловероятным.

**Основание** \* п. 4,8,20 ПБУ 8/2010.  
**Основание** \* п. 15 ПБУ 8/2010.

## **11.2. Резерв (оценочное обязательство) на оплату отпусков**

### **11.2.1. Способ резервирования**

Сумма расходов на оплату труда определяется с учетом страховых взносов на обязательное социальное страхование (без учета отпускных) исходя из количества неотгулянных дней оплачиваемого отпуска, заработанного только по штатным сотрудникам корпорации на конец месяца.

- Основание**
- ст.139 ТК РФ;
  - ст.11 ТК РФ.

### **11.2.2. Пределная сумма отчислений**

Сумма отчислений определяется по формуле:

(среднедневная зарплата + среднедневная зарплата \* тариф страховых взносов) \* количество дней отпуска, на которые штатный сотрудник имеет право на конец отчетного месяца – ранее начисленная сумма резерва.

### **11.2.3. Перенос остатка резерва и учет расходов при его недостатке**

На конец отчетного периода необходимо произвести инвентаризация с целью выявления остатка или недостатка резерва.

Если отпуск в текущем году не полностью был использован штатным сотрудником Корпорации, то сумма резерва, которая соответствует неиспользованным дням, переносится на следующий год. При выявлении недостатка резерва, делается доначисление с включением их в расходы в общем порядке.

- Основание**
- п.70 Приказа Минфина России от 29.07.1998г. № 34н;
  - п. 5 ПБУ 8/2010.

## **12. Структура и способы списания расходов будущих периодов**

### **12.1. Структура расходов будущих периодов**

К расходам будущих периодов относятся расходы, произведенные в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам.

В частности, на этом счете могут быть отражены:

- лицензии на осуществлении различных видов деятельности;
- неисключительно право пользования компьютерными программами и др.;

При формировании балансовой отчетности сальдо расходов будущих периодов отражать по строке «Прочие внеоборотные активы».

Не относятся к расходам будущих периодов, и учитываются в составе дебиторской задолженности до момента фактического их осуществления следующие виды расходов:

- страховые платежи по договорам страхования, заключенным на срок более 1 месяца;
- арендная плата, перечисленная арендодателю авансом;
- подписка на периодические издания;
- авансы, выданные организациям в счет оплаты услуг будущих периодов.

Данные затраты учитываются по дебету счета 60.2 «Авансы выданные».

- Основание**
- п.3, 16 ПБУ 10/99;
  - п.65 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности.
  -

### **12.2. Порядок списания расходов будущих периодов**

Расходы будущих периодов на себестоимость списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся, пропорционально календарным дням отчетного периода.

Определение срока полезного использования производится на основании документа, в соответствии с которыми производятся расходы (договора, разрешения, лицензии и т.д.), если такой срок определить невозможно – на основании акта (иного аналогичного документа), утвержденного руководителем организации.

**Основание** ■ п.65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ.

### 13. Исправления ошибок в бухгалтерском учете

В пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности Корпорация раскрывает следующую информацию в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде:

- 1) характер ошибки;
- 2) сумму корректировки по каждой статье бухгалтерской отчетности - по каждому предшествующему отчетному периоду в той степени, в которой это практически осуществимо;
- 3) сумму корректировки по данным о базовой и разводненной прибыли (убытку) на акцию (если организация обязана раскрывать информацию о прибыли, приходящейся на одну акцию);
- 4) сумму корректировки вступительного сальдо самого раннего из представленных отчетных периодов.

Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%

**Основание** ■ ПБУ 22/2010

### 14. Применение ПБУ 18/02

Корпорация применяет положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль»

#### 14.1. Учет постоянных и временных разниц

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница

**Основание** ■ п.3 ПБУ 18/02

#### 14.2. Способ определение величины текущего налога на прибыль

Определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете и должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль рассчитывается по следующей формуле:

ТНпр=УР(-УД)+ОНА-ОНО+ПНО(-ПНА), где:

ТНпр-текущий налог на прибыль;

УР – условный расход по налогу на прибыль (определяется как произведение бухгалтерской прибыли до налогообложения и ставки налога на прибыль;

УД – условный доход по налогу наприбыль (определяется как произведение бухгалтерского убытка до налогообложения и ставки налога на прибыль;

ОНА – изменение отложенных налоговых активов;

ОНО-изменение отложенных налоговых обязательств;

ПНО – постоянное налоговое обязательство

**Основание** ■ п.20 ПБУ 18/02;  
■ п.21 ПБУ 18/02;  
■ п.22 ПБУ 18/02.

### **15. Раскрытие информации о связанных сторонах**

Корпорация применяет Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» со всеми своими дочерними предприятиями: ООО АН ЮКСИ, ООО УК ЮКСИ, ООО СМУ-12, ООО Смарт, ООО ЖБИ-Восток и раскрывает характер отношении:

- виды операций;
- объем операций каждого вида (в абсолютном выражении);
- стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям;
- условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов;

Основание ПБУ 11/2008

### **16. Раскрытие информации по отчетным сегментам**

Компания раскрывает информацию по отчетным сегментам. Отчетным сегментом является виды деятельности Корпорации, выручка по которым составляет более 10 процентов в общем совокупном доходе:

- инвестиционная деятельность;
- реализация недвижимости;
- финансовая деятельность,
- консультационные услуги,
- аренда;
- агентские услуги

Основание ПБУ 12/2010

### **17. Способы ведения бухгалтерского учета, не нашедшие отражения в приказе «Об учетной политике»**

Данная учетная политика не является исчерпывающей и при внесении в законодательные акты, регулирующие порядок ведения бухгалтерского учета, значительных изменений может дополняться отдельными приказами по предприятию.

Разработано:

Директор ООО «Бухгалтерский учет компаний»  Ю. Е. Молокитина

Руководитель управления

бухгалтерского и налогового учета

 М. В. Устюгова

Открытое акционерное общество  
«Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»



ПРИКАЗ № 14/1  
от 01 июня 2012г.

(о внесении изменений в приказ № 73 от 30.12.2011г.  
об учетной политике для целей бухгалтерского учета)

В целях более достоверного формирования себестоимости объектов при строительстве микрорайона

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Дополнить п.3.3 Порядок учета вложений во внеоборотные активы пунктом 3.3.9 Порядок формирования себестоимости объекта недвижимости при строительстве микрорайона.

Себестоимость объекта состоит из трех частей: общеплощадочные расходы, пообъектные расходы и резерв на СМР по каждому объекту. Так как финальная фактическая площадь объектов редко отличается от фактической, или же разница в площадях не выходит за рамки уровня существенности, общеплощадочные расходы распределяются согласно актам выполненных работ (услуг) пропорционально первоначальной проектной площади объектов жилого фонда и объектов инфраструктуры.

Согласовано: \_\_\_\_\_ заместитель генерального директора по финансам Л.В. Подольская

Генеральный директор

Ю.А.Лейвиков

Открытое акционерное общество  
«Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»



Юридический и почтовый адрес: 454091, г.Челябинск, ул.Кирова, д.159  
тел/факс: 8 (351) 779-32-01, 779-32-10 www.ipoteka-74.ru e-mail: info@ipoteka-74.ru

**ПРИКАЗ № 74**  
от 30 декабря 2011г.

(об утверждении учетной политике для целей налогового учета)

Руководствуясь, нормами глав 21, 25, (26.2) Налогового кодекса, а также для контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью исчисления и уплаты в бюджет налогов,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить Положение об учетной политике для целей налогового учета с 2012 года (Приложение N 1).
2. Положения учетной политики обязательны для исполнения всеми работниками, ответственными за ведение бухгалтерского, подготовку первичных документов.
3. Ответственность за организацию исполнения настоящего приказа оставляю за собой.

Генеральный директор

С.В.Ветров

Приложение к учетной политике 2011  
Финноз № 345 от 30.12.2010г.  
Согласовано: Зам.ген.директора по финансам

ОАО ЮУ КЖСИ Подольская Л.В.

« 9. » 11.2010г.

**Момент определения финансового результата заказчика-застройщика для целей налогового учета**

1. Если размер вознаграждения и порядок его определения не предусмотрен договором, то финансовый результат определяется как разница между полученными от дольщиков суммами взносов и фактическими расходами на строительство по каждому объекту.

2. Сумма вознаграждения (экономии) включается в состав доходов заказчика-застройщика на дату, когда одновременно выполняются следующие условия:

- Подписаны все документы о вводе в эксплуатацию строительного объекта
- Завершено расходование денежных средств, полученных от участников, на цели, предусмотренные Законом №214-ФЗ и проектно-сметной документацией.
- Если на конец отчетного (налогового) периода расходование денежных средств не завершено, то доходы в этом случае признаются пропорционально произведенным фактическим расходам .

3. Расходы на содержание заказчика-застройщика (косвенные) признаются по мере их возникновения в каждом отчетном (налоговом) периоде без распределения на остатки незавершенного строительства, согласно п.2 ст.318.

**Создание резерва/условного обязательства предстоящих расходов для целей бухгалтерского учета.**

Создание резерва предстоящих расходов на СМР целесообразно для того, чтобы правильно сформировать первоначальную стоимость объекта с учетом затрат на строительство, которые еще не выполнены к моменту сдачи дома в эксплуатацию.

Согласно ПБУ 2/2008 п.12 организация вправе создать резерв на покрытие предвиденных расходов, стоимость которых определена. А особенно это актуально при строительстве жилого микрорайона в целом и поэтапной сдаче жилых домов в этом микрорайоне.

Для создания резерва бухгалтер, прежде всего, ориентируется на заключенные договоры, в которых предметом договора является, например, подключение объекта (микрорайона) к системам передачи электроэнергии. Т.о. часть затрат, формирующая первоначальную стоимость введенного в эксплуатацию объекта, определяется путем деления общей стоимости по договору на площадь микрорайона и умножением на площадь сданного объекта.

К предвиденным расходам при создании резерва можно также отнести оплаченные работы и услуги, которые непосредственно относятся к введенным в эксплуатацию жилым домам.

Например, стоимость договора на строительство сетей постоянного электроснабжения 52,53 мкр. Краснопольской площадки составляет 73 733 170 рублей. В Приложении №1 к договору «Сводный расчет стоимости СМР», определено, что стоимость работ по 52, 53 мкр соотносится как 77% и 23%. К моменту сдачи части жилых домов в эксплуатацию работы выполнены на 60 261 634,76 руб. Следовательно, оставшаяся сумма в размере 13 471 535,24 руб. делится пропорционально на 52мкр -10 373 082,13руб, 53 мкр. -3 098 453,11руб.:

Проектная площадь жилого фонда 52 и 53 мкр. составляет 98162кв. м и 70599кв. м.

10 373 082,13/98162=105,6731 руб.

3 098 453,11/70599=43,8881 руб.

Т.о. создается резерв на введенный в эксплуатацию дом №8 мкр. 52 Краснопольской площадки (площадь дома 3992 кв. м.) на сумму:

3992кв. м.\*105,6731 руб.=421 847,02 руб.

Разработано:

Директор ООО БУК

Ю.Е.Молокитина

**4. Внести дополнения в методику организации раздельного учета по НДС (приложение № 1).**

Раздельный учет «входного» НДС , относящегося к облагаемым и необлагаемым операциям, вести в следующем порядке:

учет входного НДС по объектам, которые включают в себя жилые и нежилые помещения, вести пропорционально площади нежилого помещения в общей площади объекта, т. е. произвести расчет доли расходов на строительство неж.пом. в общих расходах на основании полученных актов ф.КС-2,КС-3, полученных счетов-фактур от подрядчиков, по формуле:

$$k=\text{неж.пом.}/\text{общ.}$$

Полученный коэффициент рассчитывается по объектно и применяется ко всем КС-2.

Вх. НДС по квартирам учитывается в стоимости приобретенных работ,услуг.

Вх. НДС по неж.пом., полученный расчетным путем, учитывается на счете 19.08.1 «НДС при строительстве неж.пом» до ввода объекта в эксплуатацию.

В момент ввода объекта в эксплуатацию-

- вх.НДС,относящийся к нежилым помещениям, принадлежащим инвесторам, передается им по сводному счет-фактуре, и Застройщиком из бюджета не возмещается,
- вх.НДС,относящийся к нежилым помещениям,принадлежащим Застройщику, возмещается из бюджета в том налоговом периоде, когда произошел ввод объекта в эксплуатацию.

Согласовано: \_\_\_\_\_ заместитель генерального директора по финансам Л.В. Подольская

Генеральный директор

Ю.А.Лейников

**Налоговый регистр «Определение ВР по экономии застройщика»**

тыс. руб.

Нен.н	Объект ДЛУ	Фактические затраты счет 08.3	Резерв 2012г. Счет 96	Итого затраты 7=5+6	Выручка (целевое финансирование) счет 86	Итогоматрица БУ 7=6-5	Выручка НУ 8-6*(3,5)	Экономия между БУ и НУ 10=7-9	Разница по экономии 9=8-3	ОНО 1:=10*20 % 10=7-9	Использование ОНО 13=4-12 2 к.н. 2012	Восстановление ОНО 13=4-12 2 к.н. 2012	Использование ОНО 13=4-12 2 к.н. 2012	Остаток (Проекта) резерва в 3 кп на сумму а Д77К68 (12+15) счет 96	Остаток резерва в 3 кп на сумму на сумму в 3 кп гр. 11, если пр. 13=0)	Остаток резерва в 3 кп на сумму на сумму в 3 кп гр. 11, если пр. 13=0)	Остаток резерва в 3 кп на сумму на сумму в 3 кп гр. 11, если пр. 13=0)
1	Наркотик, мкр. 52 1 №1,2,3	273203	53291	326494	426287	99793	356708	83505	16288	3258	33291	0	53291	0	0	53291	
2																	
3																	
	<b>Итоги</b>			<b>273203</b>	<b>53291</b>	<b>326494</b>	<b>426287</b>	<b>99793</b>	<b>356708</b>	<b>83505</b>	<b>16288</b>	<b>3258</b>	<b>33291</b>	<b>0</b>	<b>53291</b>	<b>0</b>	<b>53291</b>

**СОГЛАСОВАНО:**  
Зам.ген.директора по финансам ОАО "ЮУ ЮКСИ"  
Подольская Л.В.

"30 ДЕКАБРЯ 2011г.

## **Учетная политика для целей налогового учета**

### **РАЗДЕЛ I.**

#### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Установить, что исчисление налогов и сборов осуществляется по договору специализированная организация ООО «Бухгалтерский учет компаний».
2. Установить, что все пени и штрафы, начисленные налоговой инспекцией за несвоевременную подачу налоговых деклараций, неправильное исчисление сумм налогов и др., компенсируются специализированной организацией ООО «Бухгалтерский учет компаний».
3. За несвоевременное предоставление первичной бухгалтерской информации в специализированную организацию ООО «Бухгалтерский учет компаний» несут ответственность сотрудники Корпорации.

дата истечения срока исковой давности по праву требования дебиторской задолженности по договорам поставки товаров (работ, услуг);

- дата истечения срока исковой давности по праву требования кредиторской задолженности по договорам поставки товаров (работ, услуг);
- дата признания должником и (или) дата вступления в силу решения суда и размер подлежащих уплате штрафам, пени и иным санкциям за нарушение договорных обязательств, а также сумм возмещения убытков или ущерба;
- условия и факты исполнения посреднических договоров (отчеты, справки комиссionера и т.п.);
- условия договоров, по которым предусмотрен особый момент возникновения права собственности, отличный от общепринятого;
- дата подачи документов на государственную регистрацию объектов, сделок и прав с предоставлением копии справки регистрирующего органа.

### **РАЗДЕЛ II.**

#### **ПОРЯДОК НАЛОГОВОГО УЧЕТА ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ**

##### **1. Организация системы налогового учета**

Налоговый учет организации должен обеспечивать:

- а) формирование полной и достоверной информации о порядке учета для целей налогообложения хозяйственных операций;
- б) получение информации для внутренних и внешних пользователей для контроля за правильностью, полнотой и своевременностью исчисления и уплаты в бюджет налога;
- в) получение информации в разрезе отчетных (налоговых) периодов.

Исчисление налоговой базы при расчете налога на прибыль производится на основе порядка группировки и отражения объектов и хозяйственных операций одновременно и в бухгалтерском и в налоговом учете организации.

##### **2. Общие принципы построения системы налогового учета в организации**

Организация определяет налогооблагаемую прибыль по итогам каждого отчетного (налогового) периода по данным налогового учета.

Данные налогового учета должны отражать:

- 1) Порядок формирования суммы доходов и расходов.
- 2) Порядок определения доли расходов, учитываемых для целей налогообложения в текущем налоговом (отчетном) периоде.
- 3) Сумму остатка расходов (убытков), подлежащую отнесению на расходы в следующих налоговых периодах.
- 4) Порядок формирования сумм создаваемых резервов.
- 5) Сумму задолженности по расчетам с бюджетом налогу на прибыль.
- 6) Другие сведения, необходимые для заполнения налоговой декларации по налогу на прибыль.

В том случае, если порядок отражения и группировки хозяйственных операций и объектов в первичных документах бухгалтерского учета совпадает с правилами ведения налогового учета, то организация использует в качестве данных налогового учета данные бухгалтерского учета, а именно, бухгалтерские регистры, формируемые в электронном виде с использованием программного продукта – 1С.

В случае, если правила бухгалтерского учета не совпадают с правилами налогового учета, определенными главой 25 Налогового кодекса РФ, то для целей налогообложения организацией используются данные налогового учета.

Подтверждением данных налогового учета являются:

1. Первичные учетные документы.
2. Аналитические регистры налогового учета (разработанные специально для налогового учета и совпадающие с аналитическими регистрами бухгалтерского учета, снабженными дополнительными реквизитами налоговых регистров).
3. Расчет налоговой базы.

### 3. Первичные документы налогового учета

В качестве первичных документов налогового учета используются те же первичные учетные документы, которые применяются в целях бухгалтерского учета. В случае, если первичные учетные документы не содержат необходимых данных для целей налогового учета, организация может вводить в такие документы дополнительные строки и графы.

Кроме того, в качестве первичного документа для целей налогового учета используется «Справка бухгалтера». Форма приведена в Приложении №\_\_ к настоящему Положению.

### 4. Аналитические регистры налогового учета

В качестве аналитических регистров налогового учета могут использоваться:

- регистры бухгалтерского учета;
- совмещенные регистры бухгалтерского и налогового учета.

В случае если регистры бухгалтерского учета не содержат данных, необходимых для целей налогового учета, организация может дополнить их соответствующими реквизитами.

Формы регистров бухгалтерского учета, применяемые в качестве аналитических регистров налогового учета:

- амортизационные отчисления;
- расходы будущих периодов;
- незавершенное производство;

Регистры налогового учета:

- регистр учета доходов текущего периода;
- регистр-расчет финансового результата от реализации прав;
- регистр учета операций выбытия имущества, работ, услуг, прав;
- регистр учета операций приобретения имущества, работ, услуг, прав;

- регистр учета внеуточнительных расходов;
- регистр учета прочих расходов;
- регистр-расчет амортизации основных средств.

Регистры налогового учета распечатываются по требованию проверяющих органов. Формы регистров приведены в Приложении №\_\_ к настоящему Положению.

Установить перечень лиц, имеющих право подписи регистров налогового учета (Приложение №\_\_ к настоящему Положению).

При необходимости организация может изменить формы аналитических регистров налогового учета в течении налогового периода.

Правильность отражения хозяйственных операций в регистрах налогового учета обеспечивают ответственные лица, составившие и подписавшие их. Соответственно, эти ответственные лица и несут ответственность за достоверность данных налоговых регистров.

При хранении регистров налогового учета должна обеспечиваться их защита от несанкционированных исправлений. Это правило распространяется на регистры, хранящиеся как на бумажных носителях, так и в электронном виде.

Исправление ошибки в регистре налогового учета должно быть обосновано и подтверждено подписью ответственного лица, внесшего исправление, с указанием даты и обоснованием внесенного исправления, а также подписью главного бухгалтера.

## 5. Порядок налогового учета доходов организации

### 5.1. Классификация доходов

Классифицировать все доходы, возникающие в деятельности организации, на три группы:

- доходы от реализации;
- внеуточнительные доходы;
- доходы, не облагаемые налогом на прибыль.

В составе доходов от реализации учитывать обособленно:

- доходы от выполнения работ;
- доходы от оказания услуг;
- доходы от реализации покупных товаров (квартир);
- доходы от реализации основных средств;
- доходы от реализации прочего имущества;
- доходы от реализации имущественных прав;
- доходы от реализации ценных бумаг (закладных).

В составе внеуточнительных доходов учитывать:

- доходы в виде признанных должником или подлежащих уплате должником на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных обязательств, а также сумм возмещения убытков или ущерба;
- доходы от сдачи имущества в аренду (субаренду);
- доходы в виде процентов, полученных по договорам займа, банковского счета, банковского вклада, а также по ценным бумагам и другим долговым обязательствам;
- доходы в виде безвозмездно полученного имущества (работ, услуг) или имущественных прав;
- другие доходы, прямо поименованные в ст.250 НК РФ.

К доходам, не учитываемым при исчислении налога на прибыль, относить доходы, прямо поименованные в ст.251 НК РФ.

- Основание**
- ст.258 НК РФ;
  - ст.249 НК РФ;

- ст.250 НК РФ;
- ст.251 НК РФ.

## 5.2. Особенности признания доходов по отдельным видам операций

Штрафы, пени или иные санкции за нарушение договорных обязательств, а также суммы возмещения убытков или ущерба включаются в состав внераализационных доходов в момент их признания должником, или на дату вступления в законную силу решения суда.

*Основание* • п.3 ст.250 НК РФ.

## 5.3. Порядок определения расходов

### 5.3.1. Классификация расходов

В целях исчисления налога на прибыль обеспечить подразделение всех расходов на три группы:

- 1) расходы, связанные с производством и реализацией – расходы, поименованные в статьях 254, 255, 259, 260 – 264 НК РФ;
- 2) внераализационные расходы – расходы, поименованные в статье 265 НК РФ, а также все остальные обоснованные и документально подтвержденные расходы, не относящиеся к расходам, связанным с производством и реализацией;
- 3) расходы, не учитываемые в целях налогообложения – расходы, поименованные в статье 270 НК РФ, а также расходы, не удовлетворяющие критериям ст.252 НК РФ.

Обеспечить в налоговом учете получение информации о расходах по следующим элементам:

- материальные расходы;
- расходы на оплату труда;
- суммы начисленной амортизации;
- прочие расходы.

*Основание* • п.2 ст.253 НК РФ.

Обеспечить в налоговом учете подразделение расходов, связанных с реализацией услуг на две группы:

- прямые расходы;
- косвенные расходы.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты;
- расходы на оплату труда персонала, участившего в процессе производства продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- расходы на обязательное пенсионное страхование, начисленные на суммы расходов на оплату труда, указанные выше.

*Основание* • п.1 ст.318 НК РФ

## 5.4. Порядок признания доходов и расходов

- 1) Доходы и расходы признаются в налоговом учете по методу начисления, то есть в том отчетном периоде, когда они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав.
- 2) В случае, если условиями договора предусмотрено получение доходов в течение более чем одного отчетного периода и не предусмотрена поэтапная сдача товаров (работ, услуг), доходы распределяются налогоплательщиком самостоятельно с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов.

В этом случае цена договора может быть распределена налогоплательщиком между отчетными периодами, в течение которых выполняется договор, пропорционально доле фактических расходов отчетного периода в общей сумме расходов, предусмотренных в смете (калькуляции).

*Основание* • ст.271, 272 НК РФ.

## **5.5. Порядок учета доходов (расходов) от предоставления за плату во временное пользование активов по договору аренды (субаренды)**

Поступления от предоставления за плату во временное пользование активов по договору аренды (субаренды) признаются внереализационными доходами. Соответственно расходы на содержание переданного по договору аренды имущества (включая амортизацию по этому имуществу) учитываются во внереализационных расходах.

**Основание** ■ п.4 ст.250 НК РФ.  
■

## **5.6. Оценка материальных расходов**

Материально-производственные запасы, списываемые в состав материальных расходов оцениваются по стоимости единицы приобретения исходя из всех затрат, непосредственно связанных с их приобретением, включая транспортные расходы.

Не включаются в состав первоначальной стоимости расходы по процентам за кредиты и иные долговые обязательства, полученные на приобретение объектов. Сумма указанных процентов включается в состав внереализационных расходов.

Стоимость материальных расходов отчетного периода уменьшается на следующие расходы:

- стоимость возвратных отходов, оцениваемых по цене реализации;
- стоимость материалов, изготовленных собственными силами;
- стоимость работ, услуг, относящихся к расходам, не учитываемым при налогообложении, поименованным в статьи 270 НК РФ, а именно:
  - к расходам по приобретению и (или) созданию амортизируемого имущества;
  - в виде стоимости безвозмездно переданных работ, услуг и расходов, связанных с такой передачей;

Оценка стоимости исключаемых расходов определяется на основании данных бухгалтерского учета.

**Основание** ■ ст.254 НК РФ;  
■ пп.2 п.1 ст.265 НК РФ.

## **5.7. Оценка материалов при списании их списании в производство**

Оценка материально-производственных запасов, отпущенных в производство или при их выбытии, производится по каждому виду запасов по методу скользящей средней себестоимости.

Периодом расчета себестоимости материально-производственных запасов является календарный месяц.

**Основание** ■ п.8 ст.254 НК РФ.

## **5.8. Порядок начисления амортизационных отчислений для целей налогового учета**

### **5.8.1. Порядок отнесения приобретаемых объектов в состав амортизируемого имущества**

В состав амортизируемого имущества включаются основные средства, принадлежащие организации на праве собственности и используемые для извлечения дохода.

К основным средствам относятся объекты со сроком полезного использования свыше 12 месяцев, используемые в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управленческих нужд.

**Основание** ■ ст. 256 НК РФ.

### **5.8.2. Определение первоначальной стоимости амортизируемого имущества**

Первоначальная стоимость амортизируемого имущества, по которой оно будет учитываться в налоговом учете, определяется как сумма расходов на его приобретение, сооружение, изготовление и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением отдельных расходов, не включаемых в первоначальную стоимость:

- расходов по процентам за кредиты и иные долговые обязательства, полученные на приобретение амортизируемого имущества.

Сумма указанных процентов включается в состав внереализационных расходов.

**Основание** • п.1 ст.257 НК РФ;  
• пп.2 ст.265 НК РФ.

- платежи за регистрацию прав на недвижимое имущество и землю, сделок с указанными объектами;
- платежи за предоставление информации о зарегистрированных правах;
- оплата услуг уполномоченных органов и специализированных организаций по оценке имущества;
- изготовлению документов кадастрового и технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости.

Указанные расходы учитываются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, в случае, если они произведены (выявлены) после даты начисления имущества в амортизационные группы. В случае если указанные расходы произведены до момента начисления объектов в амортизационную группу, они подлежат отнесению в состав первоначальной стоимости объекта.

**Основание** • п.1 ст.257 НК РФ;  
• пп.40 п.1 ст.264 НК РФ;  
• письмо Минфина РФ от 10.02.06 № 03-03-04/1/116.

#### 5.8.3. Определение срока полезного использования

Срок полезного использования определяется в порядке, аналогичном порядку определения срока для целей бухгалтерского учета, а именно в момент ввода объекта в эксплуатацию на основании решения специально созданной комиссии.

По объектам основных средств срок устанавливается исходя из классификации основных средств, определяемой Правительством РФ. Конкретный срок использования объекта в пределах срока, указанного в Классификации, а также в случае отсутствия приобретаемого объекта в Классификации, определяет комиссия исходя из предполагаемого срока службы объекта в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций-изготовителей.

Увеличение срока полезного использования объекта основных средств после даты ввода его в эксплуатацию возможно в случае, если после реконструкции, модернизации или технического перевооружения такого объекта произошло увеличение срока его полезного использования. При этом увеличение срока полезного использования основных средств может быть осуществлено в пределах сроков, установленных для той амортизационной группы, в которую включено такое основное средство.

**Основание** • п.1, 3, 8 ст.258 НК РФ;  
• Постановление Правительства РФ от 01.01.02 № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

#### 5.8.4. Применение пониженных или повышенных норм амортизации

Повышенные нормы амортизации не применяются.

Нормы амортизации ниже установленных НК РФ не применяются.

**Основание** • п.7, 8, 9 ст.259 НК РФ.

#### 5.8.5. Порядок начисления амортизации по амортизируемому имуществу

Стоимость основных средств погашается с использованием линейного метода. Норма амортизации по каждому объекту определяется по формуле:

$$K = 1 / p \times 100\%, \text{ где}$$

K – норма амортизации в процентах, округленная до тысячных, к первоначальной стоимости объекта;  
p – срок полезного использования данного объекта, выраженный в месяцах.

**Основание** • п.4 ст.259 НК РФ.

#### 5.8.6. Погашение стоимости по объектам, бывшим в эксплуатации

При приобретении основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими собственниками. Указанный срок определяется на основании документов, подтверждающих срок эксплуатации у предыдущих собственников, и указывается при заполнении акта (накладной) приемки-передачи основных средств в эксплуатации (форма №ОС-1).

Данные объекты включаются в состав той амортизационной группы (подгруппы), в которую они были включены у предыдущего собственника.

- Основание**
- п.4 ст.259 НК РФ;
  - п.12 ст.258 НК РФ.

#### 6. Порядок учета расходов на ремонт основных средств

Расходы на ремонт основных средств (в т.ч. арендованных основных средств, в случае если в соответствии с договором аренды возмещение указанных расходов арендодателем не предусмотрено) признаются для целей налогообложения в том периоде, в котором они были осуществлены в размере фактических затрат.

- Основание**
- п.1 ст.260 НК РФ.

#### 7. Порядок определения прибыли (убытка) от реализации ценных бумаг

Списание себестоимости ценных бумаг при их реализации и прочем выбытии осуществляется по стоимости единицы.

Убыток, полученный в текущем отчетном (налоговом) периоде по операциям с ценными бумагами, не принимается в уменьшение прибыли от основной деятельности.

Если организация в каком-либо отчетном (налогом) периоде получит убыток от операций с ценными бумагами, то он не может уменьшать прибыль от основной деятельности, однако его можно перенести на будущее по правилам п.10 ст.280 НК РФ.

При этом перенос убытков на будущее осуществляется раздельно по категориям ценных бумаг ( обращающимся на организованном рынке ценных бумаг и не обращающимся) в пределах прибыли, полученной от операций с такими бумагами.

- Основание**
- пп.3 п.9 ст.280 НК РФ;
  - п.10 ст.280 НК РФ.

#### 8. Порядок определения прибыли (убытка) от реализации покупных товаров

Прибыль (убыток) от реализации покупных товаров определяется путем вычитания из доходов от реализации покупных товаров следующих расходов:

- ✓ покупной стоимости товаров, формируемой исходя из всех затрат, непосредственно связанных с их приобретением.

Исходными данными для определения покупной стоимости служат данные бухгалтерского учета.

В состав покупной стоимости не включаются:

- расходы на доставку этих товаров в случае, если такая доставка не включается в цену приобретения товаров по условиям договора.

Указанные транспортные расходы включаются в состав прямых расходов.

- расходы на оплату процентов по кредитам и иным заемным средствам, полученным на приобретение товаров.

Указанные расходы включаются в состав внереализационных расходов.

- ✓ расходов, связанных с покупкой и реализацией товаров (издержки обращения).

Расходы, связанные с покупкой и реализацией товаров подразделяются на две группы:

- \* прямые расходы

В состав указанных расходов включаются расходы на доставку этих товаров до склада в случае, если такая доставка не включается в цену приобретения товаров по условиям договора.

Прямые расходы уменьшают доходы от реализации товаров текущего периода за вычетом расходов, относящихся к остаткам товаров на складе.

Прямые расходы, относящиеся к остаткам товаров на складе, определяются по среднему проценту за текущий месяц с учетом переходящего остатка на начало месяца.

▪ **косвенные расходы**

К указанным расходам относятся все остальные расходы, связанные с покупкой и реализацией товаров, не включаемые в покупную стоимость товаров и (или) не относящиеся к прямым издержкам обращения (например, складские расходы, транспортные расходы, связанные с отправкой товаров покупателю, расходы на затаривание и упаковку и т.п.).

Косвенные расходы, осуществленные в текущем месяце, в полном объеме относятся на уменьшение доходов от реализации товаров текущего месяца.

**Основание** ■ ст.320 НК РФ.

**8.1. Оценка стоимости товаров при их выбытии**

Списание себестоимости товаров в момент реализации осуществляется по стоимости единицы товара.

**Основание** ■ пп.3 п.1 ст.268 НК РФ.

**9. Порядок списания расходов будущих периодов**

Расходы организации, относящиеся к нескольким отчетным периодам, учитываются в составе расходов равномерно, в течение периода, к которому они относятся.

Определение срока, к которому относятся расходы, производится на основании документа, в соответствии с которыми производятся расходы (договоры, разрешения, лицензии и т.д.), если такой срок определить невозможно – на основании акта (иного аналогичного документа), утвержденного руководителем организации.

**Основание** ■ п.1 ст.272 НК РФ.

**10. Способ учета процентов по долговым обязательствам**

Проценты по долговым обязательствам включаются в состав внереализационных расходов в размере предельной величины исходя из среднего уровня процентов при наличии сопоставимых долговых обязательств.

Обязательства, выданные в одном и том же квартале, признаются сопоставимыми, если:

- они выданы в одной валюте;
- под аналогичные обеспечения;
- отклонение по размеру заимствований не превышает 1%;
- отклонение по сроку предоставления заимствований не превышает 1 (одного) дня.

При отсутствии сопоставимых долговых обязательств предельная величина процентов, признаваемых расходом принимается равной ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, увеличенной в 1,8 раза, - при оформлении долгового обязательства в рублях и равной произведению ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации и коэффициента 0,8 – по долговым обязательствам в иностранной валюте.

**Основание** ■ ст.269 НК РФ.

**11. Порядок определения налоговой базы по операциям с закладными**

По операциям с закладными налоговая база определяется в соответствии с п.1 и п.3 ст.279 НК РФ, применяемым при уступке (переуступке) права требования.

**Основание** ■ ст.279 НК РФ.

**12. Порядок образования резервов для целей налогового учета**

**12.1. Формирование резервов по сомнительным долгам**

Организация не создает резервы по сомнительным долгам.

**Основание** • п.3 ст.266 НК РФ.

#### 12.2. Формирование резервов по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию

Организация не создает резервы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию.

**Основание** • п.2 ст.267 НК РФ.

#### 12.3. Формирование резервов под предстоящий ремонт основных средств

Организация не создает резервы под предстоящий ремонт основных средств.

**Основание** • п.2 ст.324 НК РФ.

#### 12.4. Формирование резервов предстоящих расходов на оплату отпусков, на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год и ежегодных вознаграждений за выслугу лет

Организация не создает резервы предстоящих расходов на оплату отпусков, на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год и ежегодных вознаграждений за выслугу лет.

**Основание** • п.1 ст.324.1 НК РФ.

#### 13. Порядок исчисления и уплаты авансовых платежей по налогу на прибыль

Исчисление ежемесячных авансовых платежей по налогу на прибыль осуществляется равными долями в размере одной трети фактически уплаченного квартального авансового платежа за квартал, предшествующий кварталу, в котором производится уплата ежемесячных авансовых платежей налога на прибыль.

**Основание** • п.2 ст.286 НК РФ.

#### 14. Порядок ведения налогового учета

Общество ведет следующие налоговые регистры:

Таблица №2

№ п/п	Наименование налогового регистра	Номера приложений к учетной политике	Ответственный за составление	Форма обработки информации
1	2	3	4	5
1.	Аналитическая ведомость учета расходов, не признаваемых для целей налогообложения.	2	ООО «БУК»	с использованием регистров в программе 1С 8.2. ОСВ 91/2
2.	Сводная ведомость внереализационных расходов, - уменьшающих налогооблагаемую прибыль.	3	ООО «БУК»	с использованием регистра в программе 1С 8.2. ОСВ 91/2
3.	Сводная ведомость внереализационных доходов.	4	ООО «БУК»	с использованием регистра в программе 1С 8.2. ОСВ 91/1
4.	Регистр налогового учета по оценке временных разниц, при учете товаров отгруженных б/сч 45.	5	ООО «БУК»	с использованием регистра в программе 1С 8.2 ОСВ 45 «Товары отгруженные»

5.	Регистр расчета процентов по заемным средствам для целей налогового учета.	6	ООО «БУК»	с использованием регистра в программе 1С 8.2 ОСВ 66,67 «Расчеты по кредитам»
6.	Регистр налогового учета по учету временных разниц, возникающих при отражении права аренды земли	7	ООО «БУК»	с использованием регистра в программе 1С8.2 08.3 «Строительство объектов основных средств»

*Основание: Статьи 313-314 НК РФ.*

### 15. Учет убытков для целей налогообложения

Установить, что для целей налогообложения прибыли убытки финансово-хозяйственной деятельности организации, понесенные в текущем году, подлежат перенесению на будущее в порядке, предусмотренном статьей 283 НК РФ. Порядок, указанный в настоящем пункте, не распространяется на убытки от операций с ценными бумагами, убытки от реализации амортизируемого имущества, убытки от реализации права требования.

*Основание: Статья 283 НК РФ.*

## III РАЗДЕЛ НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА ПО НАЛОГУ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ

### 1. Признание даты возникновения обязанности по уплате налога на добавленную стоимость

Признать датой возникновения обязанности по уплате налога на добавленную стоимость раннюю из двух дат:

- дата отгрузки (передачи) товаров, работ, услуг;
- дата оплаты (частичной оплаты) в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг).

*Основание \* п.1 ст.167 НК РФ*

### 2. Порядок составления счетов-фактур

По необлагаемым НДС операциям счета-фактуры оформляются в общем порядке, за исключением операций по реализации ценных бумаг. В указанном случае счет-фактура при реализации не составляется.

*Основание \* п.4 ст.169 НК РФ.*

### 3. Перечень лиц, имеющих право подписи счетов-фактур

Право подписи счетов-фактур, оформляемых при реализации товаров (работ, услуг), имеют следующие работники организации:

- Генеральный директор;
- Заместитель генерального директора по финансам;

- Директор ООО «Бухгалтерский учет компаний»;
- Руководитель управления по бухгалтерскому и налоговому учету ООО «Бухгалтерский учет компаний».

#### **4. Перечень лиц, ответственных за ведение книги покупок (книги продаж)**

Установить, что ответственным за ведение книги покупок (книги продаж) является специализированная организация ООО «Бухгалтерский учет компаний»

#### **5. Ведение раздельного учета**

Организация обеспечивает ведение раздельного учета операций, освобождаемых от налогообложения НДС на основании ст.149 НК РФ.

К операциям, освобождаемым от обложения НДС на основании с.149 НК РФ, относятся операции по реализации ценных бумаг (закладных, векселей), реализация квартир, жилых домов, а также операции по оказанию финансовых услуг по предоставлению денежных заемов.

Сумма НДС, предъявленная при приобретении товаров (работ, услуг), используемых для операций, не облагаемых НДС, учитывается в стоимости таких товаров (работ, услуг).

Сумма НДС, предъявленная при приобретении товаров (работ, услуг), используемых для операций, облагаемых НДС, принимается к вычету в порядке, определенном ст.172 НК РФ.

Сумма НДС, предъявленная при приобретении товаров (работ, услуг), используемых для операций как облагаемых НДС, так и не облагаемых, учитывается в стоимости (принимается к вычету) согласно Методике организации раздельного учета по НДС (Приложение №\_\_ к настоящему Положению).

- Основание**
- п.12 п.2 ст.149 НК РФ;
  - п.15 п.3 ст.149 НК РФ;
  - п.4 ст.170 НК РФ.

### **IV РАЗДЕЛ**

#### **НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА**

#### **ПО НАЛОГУ НА ИМУЩЕСТВО**

При исчислении налога на имущество налоговая база определяется исходя из стоимости основных средств, отражаемой в активе баланса по следующим счетам бухгалтерского учета – 01.1 «Основные средства в организации» и 03.3 «Доходные вложения» за минусом суммы износа на балансовом счете 02 «Амортизация основных средств».

Отражение налога на имущество предприятий в бухгалтерском учете осуществляется с использованием балансового счета 26 «Общехозяйственные расходы», бухгалтерской записью: Д26 К68/8.

#### **Разработано:**

Директор ООО «Бухгалтерский учет компаний» Ю.Е.Молокитина

Руководитель управления  
бухгалтерского и налогового учета М.В.Устюгова

Приложение № 1 к Положению об учетной политике  
для целей налогообложения

**МЕТОДИКА ОРГАНИЗАЦИИ РАЗДЕЛЬНОГО УЧЕТА  
ПО НАЛОГУ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ**

**1. Общие положения**

При исчислении НДС, согласно положениям главы 21 НК РФ, организация обеспечивает ведение раздельного учета при осуществлении облагаемых и не облагаемых налогом на добавленную стоимость операций (п.4 ст.149 НК РФ; п.4 ст.170 НК РФ)

Построение методики раздельного учета заключается в разработке порядка:

- раздельного учета выручки от реализации;
- раздельного учета сумм «входного» НДС, относящегося к товарам (работам, услугам) связанным с реализацией вышеуказанных операций;
- раздельного учета сумм «входного» НДС, относящегося к облагаемым и необлагаемым НДС операциям.

**2. Раздельный учет выручки**

Раздельный учет доходов от операций, облагаемых (реализация товаров, работ, услуг) и не облагаемых НДС (реализация векселей, выдача займов), организован путем ведения аналитики по доходам организации в следующей форме:

Таблица 1

Показатель	Операции, облагаемые НДС (сумма указывается без НДС)	Операции, не облагаемые НДС	Итого
Сумма доходов, тыс. руб.			
Доля, %			100%

Сумма доходов от операций, облагаемых НДС, рассчитывается по алгоритму, указанному в таблице 2.

Таблица 2

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Оборот по Дт 62 Кт 90.1	
Минус оборот Дт 90.3 Кт 68	( )
Оборот по Дт 62 (76) Кт 91.1 (прочая реализация, облагаемая НДС)	
Минус Дт 91.2 Кт 68 (НДС с прочей реализации, облагаемой НДС)	( )
<b>ИТОГО (сумма доходов от облагаемых НДС операций, без НДС)</b>	

Сумма доходов от операций, не облагаемых НДС, рассчитывается в таблице 3.

Таблица 3

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Начисленные за налоговый период проценты по займам	
Стоимость, по которой реализованы залоговые	
Стоимость реализованных квартир	
<b>ИТОГО (сумма доходов от не облагаемых НДС операций)</b>	

**3. Раздельный учет сумм «входного» НДС**

При наличии в налоговом периоде необлагаемых НДС операций определяются суммы НДС, подлежащие вычету в данном периоде, в порядке, установленном п.3 ст.172 НК РФ, определяются по следующей схеме:

За весь налоговый период сумма «входного» НДС организации, числящегося на счете 19 «Налог на добавленную стоимость», и потенциально принимаемого к вычету в данном периоде делится на 3 группы:

Таблица 4

№	Показатель	Сумма
1	«Входной» НДС, относящийся к приобретенным товарам, работам, услугам, которые относятся к операциям, облагаемым НДС	
2	«Входной» НДС, относящийся к приобретенным товарам, работам, услугам, которые относятся к операциям, не облагаемым НДС	
3	«Входной» НДС, относящийся к приобретенным товарам, работам, услугам, которые не могут быть разделены между облагаемыми и не облагаемым НДС операциями	
Итого		

НДС из первой группы полностью принимается к вычету в текущем налоговом периоде.

НДС из второй группы к вычету по НДС не принимается, а учитываются в стоимости приобретенных товаров (работ, услуг).

НДС из третьей группы подлежит распределению пропорционально долям, рассчитанным в таблице 1. НДС, рассчитанный исходя из доли доходов от операций, облагаемых НДС, принимается к вычету в текущем периоде. НДС, рассчитанный исходя из доли доходов от не облагаемых НДС операций, к вычету не принимается, а включается в расходы текущего периода, которые могут быть учтены в базе по налогу на прибыль.

В бухгалтерском учете суммы НДС, которые принимаются к вычету в текущем периоде, отражаются проводками Дт 68 Кт 19.

Суммы НДС, которые к вычету не принимаются, а относятся на расходы, отражаются проводкой Дт 25 (26, 91.2) Кт 19.

#### 4. Расчет предела, при соблюдении которого, организация не ведет раздельный учет

Организация не ведет раздельный учет в тех налоговых периодах, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых освобождены от налогообложения, не превышает 5% общей величины совокупных расходов на производство.

Доля рассчитывается следующим образом:

$$\text{Доля} = \frac{\text{РасходыНаОсуществлениеНеОблагаемыхНДСОпераций}}{\text{РасходыНаПроизводство}} * 100\%, \text{ где}$$

Расходы на осуществление не облагаемых НДС операций – это:

- ✓ стоимость приобретения реализуемых ценных бумаг;
- ✓ расходы, которые непосредственно относятся к необлагаемым операциям (проценты по заемным средствам, привлеченным только для ведения необлагаемых операций, командировочные расходы и пр.);
- ✓ доля общехозяйственных расходов, относящаяся к необлагаемым НДС операциям. Указанная доля рассчитывается в порядке, указанном в п.2 настоящей методики (таблица 1).

Расходы на производство – это все прочие расходы на производство за минусом расходов, относящихся к не облагаемым НДС операциям.

**Открытое акционерное общество  
«Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»**



**ПРИКАЗ**  
г. Челябинск

№ 18/1

01 июня 2012 г.

(о внесении изменений и дополнений в приказ № 74 от 30.12.2011 г.  
об учетной политике для целей налогового учета)

В целях более достоверного ведения налогового учета в части НДС, налога на прибыль,

ПРИКАЗЫВАЮ:

**1. Дополнить п.14 раздела II "Порядок ведения налогового учета по налогу на прибыль".**

Временные разницы в организации образуются в связи с разными датами учета выручки, расходов по данной выручке в налоговом и бухгалтерском учете.

Регистр налогового учета по оценке временных разниц, образующихся при учете товаров отгруженных (счет 45) «Товары отгруженные» ведется следующим образом:  
выручка в налоговом учете признается на дату подписания акта приемки-передачи квартир дольщиками на сумму реализации квартир (ст. 271 НК РФ), в программе 1С.8.2 оформляется документом «Продажа квартиры».

Соответственно учитывается себестоимость квартир.

Регистр налогового учета «Определение ВР по экономии застройщика» формируется согласно таблице (Приложение № 2).

**2. Добавить п. 16. Момент определения финансового результата заказчика-застройщика для целей налогового учета.**

Если размер вознаграждения и порядок его определения не предусмотрен договором, то финансовый результат определяется как разница между полученным от дольщиков суммами и фактическими расходами на строительство по каждому объекту.

Сумма вознаграждения (экономии) включается в состав доходов заказчика-застройщика на дату, когда одновременно выполняются следующие условия:

- подписаны все документы о вводе в эксплуатацию строительного объекта
- завершено расходование денежных средств, полученных от участников, на цели, предусмотренные Законом №214-ФЗ и проектно-сметной документацией.
- если на конец отчетного (налогового) периода расходование денежных средств не завершено, то доходы в этом случае признаются пропорционально произведенным фактическим расходам.

Расходы на содержание заказчика-застройщика (косвенные) признаются по мере их возникновения в каждом налоговом периоде без распределения на остатки незавершенного строительства, согласно п.2 ст.318 НК РФ.

**3. Дополнить п. 5 Раздела III "Налоговая политика по НДС" словами:**

К операциям, освобождаемым от НДС, относится доход в виде экономии застройщика, полученной по жилым домам (п.п.23.1 п.3 ст.149 НК РФ). Доход в виде экономии, полученной при строительстве нежилых помещений, облагается НДС(п.п.2 п. 1 ст.162 НК РФ).