# **Акционерного общества "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАДАЕВСКИЙ"**

**Место нахождения: город Москва**

**Уважаемый акционер!**

Совет директоров АО «СЗ «БАДАЕВСКИЙ» настоящим уведомляет Вас о том, что **03 февраля 2021 года** **состоится внеочередное общее собрание акционеров** общества **в форме заочного голосования**.

Дата проведения внеочередного общего собрания акционеров (дата окончания приема бюллетеней для голосования) – **03 февраля 2021 года.**

Дата, на которую определяются (фиксируются) лица, имеющие право на участие в общем собрании акционеров - **10 января 2021 года.**

Владельцы обыкновенных именных акций имеют право голоса по всем вопросам повестки дня общего собрания акционеров.

Почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования: **107045, г. Москва, ул. Сретенка, д.12, АО «Сервис-Реестр».**

**ПОВЕСТКА ДНЯ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ:**

Вопрос № 1:

1. Об одобрении нижеуказанной совокупности взаимосвязанных сделок в соответствии с уставом Общества и законодательством РФ, в том числе в качестве крупной сделки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование и стороны** | **Условия** | |
| 1. ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №9019 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии между ПАО «Сбербанк России» в качестве кредитора и Обществом в качестве заемщика | Открытие невозобновляемой рамочной кредитной линии по нижеуказанным договорам №9019/1 и №9019/2. Данные договоры являются неотъемлемой частью соглашения. | Иные условия, в том числе существенные, в соответствии с тем, как указано в проекте соответствующего документа, приведенного в приложении №1 |
| 1. ДОГОВОР №9019/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии между ПАО «Сбербанк России» в качестве кредитора и Обществом в качестве заемщика | Открытие невозобновляемой кредитной линии:  на цели полного погашения текущей задолженности по Договору займа от 17.03.2020 (в сумме основного долга), заключенному между Заемщиком и ООО «Сбербанк Инвестиции» (Займодавец) (далее – Рефинансируемый договор займа) в сумме не более 5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей (далее – Транш 1);  на цели рефинансирования затрат, связанных с проектированием, разработкой исходно-разрешительной документации (далее – ИРД), прочими подготовительными работами до получения разрешений на строительство «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой, гостиницей, апартаментами и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (далее – Объект 1), реконструкцией с фрагментарной реставрацией и приспособлением объектов культурного наследия на территории Бадаевского пивоваренного завода (далее – Объект 2) по адресу: Москва, Кутузовский проспект вл. 12 стр. 14А, стр.2» (далее 1 –я очередь Проекта/ Проект), в т.ч. на частичное погашение текущей задолженности (в сумме основного долга) по договору займа № 1/17 СПБПЗ от 12.10.2017, заключенному между ООО «Стройпроект» (Займодавец) и Заемщиком, а также полного погашения по договору займа № 1/17ПТБП от 25.01.2017, заключенным между Тё П.В. (Займодавец) и Заемщиком (далее – Рефинансируемые займы), в сумме не более 1 400 000 000 (Один миллиард четыреста миллионов) рублей (далее – Транш 2);  на цели финансирования затрат, связанных с реализацией 1-й очереди Проекта в том числе для формирования Заемщиком в Московском банке ПАО Сбербанк (далее - Кредитор) покрытия по внутрироссийскому(им) аккредитиву(ам) в российских рублях (далее – Аккредитив) для осуществления расчетов по договорам генерального подряда/технического заказа и другим договорам с поставщиками/подрядчиками, связанным с реализацией Проекта, в сумме не более 22 848 702 550 (Двадцать два миллиарда восемьсот сорок восемь миллионов семьсот две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей (далее – Транш 3),    на срок по 10.08.2027 с лимитом:   |  |  | | --- | --- | | **Период действия лимита** | **Сумма лимита с учетом лимита предыдущего периода** | | С даты заключения Договора по дату выполнения условия, указанного в п. 3.3.1 Договора (не включительно) | 6 400 000 000 (Шесть миллиардов четыреста миллионов) рублей | | С даты выполнения условия, указанного в п. 3.3.1 Договора (включительно) по 09.09.2025. | 29 248 702 550 (Двадцать девять миллиардов двести сорок восемь миллионов семьсот две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей |   Заемщик уплачивает кредитору проценты за пользование кредитом в валюте кредита по Средневзвешенной процентной ставке (определяемой по формуле, указанной в договоре). | Иные условия, в том числе существенные, в соответствии с тем, как указано в проекте соответствующего документа, приведенного в приложении №1 |
| 1. ДОГОВОР №9019/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии между ПАО «Сбербанк России» в качестве кредитора и Обществом в качестве заемщика | Открытие невозобновляемой кредитной линии:  На цели финансирования затрат, связанных с проектированием, разработкой исходно-разрешительной документации (далее – ИРД), прочими подготовительными работами до получения разрешений на строительство «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой, гостиницей, апартаментами и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (далее – Объект 3[[1]](#footnote-1)), реконструкцией с фрагментарной реставрацией и приспособлением объектов культурного наследия на территории Бадаевского пивоваренного завода (далее – Объект 4[[2]](#footnote-2)) по адресу: Москва, Кутузовский проспект вл. 12 стр. 14А, стр.2» (далее 2 –я очередь Проекта/ Проект) в сумме не более 1 788 185 854 (Один миллиард семьсот восемьдесят восемь миллионов сто восемьдесят пять тысяч восемьсот пятьдесят четыре) рубля (далее – Транш 1);  На цели финансирования затрат, связанных с реализацией 2-й очереди Проекта в том числе для формирования Заемщиком в Московском банке ПАО Сбербанк (далее - Кредитор) покрытия по внутрироссийскому(им) аккредитиву(ам) в российских рублях (далее – Аккредитив) для осуществления расчетов по договорам генерального подряда/технического заказа и другим договорам с поставщиками/подрядчиками, связанным с реализацией Проекта, в сумме не более 23 722 229 436 (Двадцать три миллиарда семьсот двадцать два миллиона двести двадцать девять тысяч четыреста тридцать шесть) рублей (далее – Транш 2),    на срок по 10.08.2027 с лимитом:   |  |  | | --- | --- | | **Период действия лимита** | **Сумма лимита с учетом лимита предыдущего периода** | | С даты заключения Договора по дату выполнения условия, указанного в п. 3.3.1 Договора (не включительно) | 1 788 185 854 (Один миллиард семьсот восемьдесят восемь миллионов сто восемьдесят пять тысяч восемьсот пятьдесят четыре) рубля | | С даты выполнения условия, указанного в п. 3.3.1 Договора (включительно) по 09.03.2026. | 25 510 415 290 (Двадцать пять миллиардов пятьсот десять миллионов четыреста пятнадцать тысяч двести девяносто) рубля |   Заемщик уплачивает кредитору проценты за пользование кредитом в валюте кредита по Средневзвешенной процентной ставке (определяемой по формуле, указанной в договоре). | Иные условия, в том числе существенные, в соответствии с тем, как указано в проекте соответствующего документа, приведенного в приложении №1 |
| 1. ДОГОВОР ИПОТЕКИ №9019/И1 между ПАО «Сбербанк России» в качестве залогодержателя и Обществом в качестве залогодателя | Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности/аренды недвижимое имущество, указанное в Приложении №1 к Договору (именуемое далее «Предмет залога» или «Заложенное имущество»), являющемся неотъемлемой частью Договора.  Общая залоговая стоимость Предмета залога, указанного в Приложении № 1 к Договору, составляет 20 613 539 262,97 (Двадцать миллиардов шестьсот тринадцать миллионов пятьсот тридцать девять тысяч двести шестьдесят два рубля 97 копеек).  Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести Залогодатель в течение срока действия Договора.  Обеспечиваются обязательства заемщика по вышеуказанным договорам №9019/1 и №9019/2. | Иные условия, в том числе существенные, в соответствии с тем, как указано в проекте соответствующего документа, приведенного в приложении №1 |
| 1. Соглашение №9019/1 между ПАО «Сбербанк России» в качестве БАНКА и Обществом в качестве КЛИЕНТА | КЛИЕНТ дает согласие (заранее данный акцепт) БАНКУ и БАНК имеет право без распоряжения КЛИЕНТА:  Для погашения просроченной задолженности (включающей сумму основного долга, суммы процентов за пользование кредитом, другие платежи) и неустоек по Кредитному договору (Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №9019/1), списать средства или списывать их по мере поступления в пределах сумм просроченных платежей и неустоек с расчетного счета КЛИЕНТА в рублях (далее Валюта обязательства), указанного в Приложении № 1 к соглашению.  Для погашения срочной задолженности (включающей сумму основного долга, суммы процентов за пользование кредитом, другие платежи) по Кредитному договору Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии DSCdls № 9019/1, списать средства в дату наступления срока выполнения соответствующего обязательства с расчетного счета КЛИЕНТА в Валюте обязательства, указанного в разделе «Счета для погашения срочной задолженности» Приложения № 1 к соглашению. | Иные условия, в том числе существенные, в соответствии с тем, как указано в проекте соответствующего документа, приведенного в приложении №1 |
| 1. Соглашение №9019/2 между ПАО «Сбербанк России» в качестве БАНКА и Обществом в качестве КЛИЕНТА | КЛИЕНТ дает согласие (заранее данный акцепт) БАНКУ и БАНК имеет право без распоряжения КЛИЕНТА:  Для погашения просроченной задолженности (включающей сумму основного долга, суммы процентов за пользование кредитом, другие платежи) и неустоек по Кредитному договору (Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №9019/2), списать средства или списывать их по мере поступления в пределах сумм просроченных платежей и неустоек с расчетного счета КЛИЕНТА в рублях (далее Валюта обязательства), указанного в Приложении № 1 к соглашению.  Для погашения срочной задолженности (включающей сумму основного долга, суммы процентов за пользование кредитом, другие платежи) по Кредитному договору Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии DSCdls № 9019/2списать средства в дату наступления срока выполнения соответствующего обязательства с расчетного счета КЛИЕНТА в Валюте обязательства, указанного в разделе «Счета для погашения срочной задолженности» Приложения № 1 к соглашению. | Иные условия, в том числе существенные, в соответствии с тем, как указано в проекте соответствующего документа, приведенного в приложении №1 |
| 1. СОГЛАШЕНИЕ №9019 КРЕДИТОРОВ О ПОРЯДКЕ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ИХ ТРЕБОВАНИЙ К ДОЛЖНИКУ между ПАО «Сбербанк России», Обществом, ООО «НОВА-ЛАЙТ», ООО «СТРОЙПРОЕКТ» | Все термины, используемые с заглавной буквы, имеют значения, указанные в соглашении.  До Погашения Старшей Задолженности Младшая Задолженность может погашаться Должником только на основании письменного согласия Старшего Кредитора. за исключение погашения Младшей задолженности кредитными средствами Договора № 9019/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.12.2020.  Очередность удовлетворения требований Кредиторов, установленная условиями Соглашения, не зависит от момента возникновения соответствующего требования или обязательства, суммы или срока обязательства, из которого возникло соответствующее требование, а также от изменения любых условий таких обязательств. | Иные условия, в том числе существенные, в соответствии с тем, как указано в проекте соответствующего документа, приведенного в приложении №1 |
| 1. Изменения к действующим договорам займа, заключенным Обществом в качестве заемщика и ООО «Кроснер» / ООО «Вельта» | Срок возврата займа – 12 февраля 2028 года.  Займ предоставляется на период до 12 февраля 2028 года. В любом случае заемные средства подлежат возврату (а проценты по ним выплате) не ранее чем через 6 (Шесть) месяцев после полного выполнения Заемщиком обязательств перед ПАО Сбербанк (далее по тексту именуемому – Кредитор) по Договору №9019/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.12.2020 года, Договору №9019/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.12.2020 года, причем просрочка выполнения обязательств перед ПАО Сбербанк является основанием для изменения (переноса) сроков выполнения обязательств перед Заимодавцем.  Заемщик имеет право досрочно возвратить Заем до наступления 12 февраля 2028 года, но не ранее погашения задолженности по Договору №9019/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.12.2020 года, по Договору №9019/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.12.2020 года Заемщик имеет право возвращать Заем частями. При этом частичный возврат займа не может быть ранее погашения задолженности по Договору № 9019/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.12.2020 года, по Договору № 9019/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.12.2020 года.  Стороны установили, что неуплата Заемщиком процентов по Договору займа не является для Сторон существенным изменением обстоятельств как это толкуется статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.  Поправки, изменения и дополнительные соглашения (приложения) к настоящему Договору займа оформляются по соглашению Займодавца и Заемщика исключительно в письменной форме и исключительно при получении письменного согласия на изменения Договора займа от ПАО Сбербанк и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. | Иные условия, в том числе существенные, в соответствии с тем, как указано в проекте соответствующего документа, приведенного в приложении №1 |

С информацией (материалами), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие во внеочередном общем собрании акционеров, можно ознакомиться в течение 20 дней до даты проведения собрания (даты окончания приема бюллетеней) по адресу: с 09.00 до 17.00 (обед с 12.00 до 13.00) по адресу: г. Москва, Кутузовский просп., д. 12, стр.2, 1-й этаж или г. Москва, Пресненская набережная, д. 8, стр. 1, южный блок, этаж 16, офис ООО «КАПИТАЛ ГРУП», а также в день проведения собрания (дату окончания приема бюллетеней).

Уведомляем Вас о том, что акционеры, проголосовавшие «ПРОТИВ» или не принявшие участие в голосовании на внеочередном Общем собрании акционеров АО «СЗ «БАДАЕВСКИЙ» 03.02.2021 г. по вопросу № 1 повестки дня, вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случае принятия внеочередным Общим собранием акционеров Общества соответствующего решения.

Количество голосующих акций, которое акционеры вправе предъявить к выкупу Обществу, не должно превышать количество принадлежавших им акций, определенное на основании данных, содержащихся в списке лиц, имевших право на участие в Собрании, повестка дня которого включала вопросы, голосование по которым повлекло возникновение права требовать выкупа Обществом указанных акций.

В соответствии со ст. ст. 75, 76 Федерального закона «Об акционерных обществах» выкуп акций Обществом будет осуществляться по цене, определенной Советом директоров Общества на основании независимой оценки, которая составляет 645,82 (Шестьсот сорок пять) рублей и 82 (Восемьдесят две) копейки за 1 (одну) обыкновенную именную бездокументарную акцию Общества.

Список акционеров, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, составляется на основании данных, содержащихся в списке лиц, имевших право на участие во внеочередном общем собрании акционеров, т.е. по состоянию на 10.01.2021 г.

Выкуп акций будет осуществляться Обществом в следующем порядке:

Акционер, имеющий право требовать выкупа всех или части принадлежащих ему акций, направляет в адрес регистратора Общества – АО «Сервис-Реестр» путем направления по почте либо вручения под роспись, требование о выкупе акций (далее – «Требование») в письменной форме с указанием:

· сведений, позволяющих идентифицировать акционера, предъявившего Требование (фамилии, имени, отчества (полного наименования) акционера; места жительства (места нахождения) акционера; паспортных данных (сведение о государственной регистрации) акционера);

· количества, категории (типа) и государственного регистрационного номера выпуска акций, выкупа которых требует.

Требование направляется по следующему почтовому адресу: 107045, г. Москва, ул. Сретенка, д.12 или представляется акционером лично по указанному адресу в рабочие дни в часы приема.

Требования о выкупе акций должны быть предъявлены либо отозваны не позднее 45 дней с даты принятия внеочередным общим собранием акционеров Общества решения по первому вопросу повестки дня. Требование о выкупе акций акционера или его отзыв считается предъявленным Обществу в день его получения регистратором Общества от акционера, зарегистрированного в реестре акционеров Общества.

Со дня получения регистратором Общества требования акционера о выкупе акций и до дня внесения в реестр акционеров Общества записи о переходе прав на выкупаемые акции к Обществу или до дня получения отзыва акционером такого требования акционер не вправе распоряжаться предъявленными к выкупу акциями, в том числе передавать их в залог или обременять другими способами, о чем регистратор Общества без распоряжения акционера вносит запись об установлении такого ограничения по счету, на котором учитываются права на акции акционера, предъявившего такое требование.

Акционер вправе отозвать свое Требование не позднее 45 (Сорока пяти) дней с даты принятия внеочередным общим собранием акционеров Общества решения по первому вопросу повестки дня. В этом случае акционер направляет или вручает в письменной форме Отзыв требования по адресу, по которому направляется Требование. Отзыв акционером Требования должен поступить в Общество не позднее указанного срока. Отзыв требования о выкупе акций допускается только в отношении всех предъявленных к выкупу акций Общества.

Выкуп акций у акционеров, предъявивших Требование, будет осуществляться в течение 30 (тридцати) дней после истечения 45–дневного срока с даты принятия внеочередным общим собранием акционеров Общества решения по первому вопросу повестки дня.

Оплата акций, подлежащих выкупу, осуществляется за счет Общества в безналичной форме.

Оплата акций лицам, зарегистрированным в реестре акционеров Общества, осуществляется путем перечисления денежных средств на банковские счета, реквизиты которых имеются у регистратора Общества. Обязанность Общества считается исполненной с даты поступления денежных средств в кредитную организацию, в которой открыт банковский счет лица, имеющего право на получение таких выплат, а в случае, если таким лицом является кредитная организация, - на ее счет. При отсутствии информации о реквизитах банковского счета или невозможности зачисления денежных средств на банковский счет по обстоятельствам, не зависящим от Общества, соответствующие денежные средства за выкупленные Обществом акции перечисляются в депозит нотариуса по месту нахождения Общества.

Регистратор Общества вносит записи о переходе прав на выкупаемые акции к Обществу на основании утвержденного Советом директоров Общества отчета об итогах предъявления требований акционеров о выкупе акций и документов, подтверждающих исполнение Обществом обязанности по выплате денежных средств акционерам, без распоряжения лица, зарегистрированного в реестре акционеров Общества.

Общая сумма средств, направляемых Обществом на выкуп акций, не может превышать 10 процентов стоимости чистых активов Общества на дату принятия внеочередным общим собранием акционеров Общества решения по первому вопросу повестки дня. В случае, если общее количество акций, в отношении которых заявлены Требования, превышает количество акций, которое может быть выкуплено Обществом с учетом установленного выше ограничения, акции выкупаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

Дополнительную информацию в связи с реализацией права требования выкупа акций можно получить, связавшись с Регистратором Общества АО «Сервис-Реестр» ОГРН 1028601354055, ИНН/КПП 8605006147 / 770801001, Местонахождение: 107045, г. Москва, ул. Сретенка, д.12,

Почтовый адрес: 107045, г. Москва, ул. Сретенка, д.12, тел. +7 (495) 608-10-43 , +7 (495) 783-01-62.

**Совет директоров АО «СЗ «БАДАЕВСКИЙ»**

Информация о налогообложении доходов акционеров в связи с выкупом акций АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ"

С 1 января 2020 года российские организации, которые выкупают акции у своих акционеров, признаются налоговыми агентами по НДФЛ при выплате доходов по операциям с ценными бумагами ([ст. 214.1](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901765862/ZA01U443DO/), [п. 1 ст. 226 НК](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901765862/ZAP21JS3EQ/) РФ) и при фактической выплате им денежных средств обязано удержать налог, в том числе через номинального держателя ([письмо ФНС от 17.01.2020 № БС-4-11/561](https://vip.1gl.ru/#/document/99/564192213/)).

Таким образом, АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ" при выплате денежных средств физическим лицам в связи с выкупом Обществом акций в соответствии со ст. 75 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах» будет обязано исчислить и удержать налог на доходы физических лиц (НДФЛ).

Налоговые ставки

|  |  |
| --- | --- |
| **13%** | **30%** |
| **Доходы физических лиц – налоговых резидентов РФ, полученные от реализации в РФ ценных бумаг** | **Доходы физических лиц, не являющихся налоговыми резидентами РФ, полученные от реализации в РФ ценных бумаг** |

Налоговым резидентом на основании п.2 ст.207 НК РФ считается физическое лицо, которое в течение 12 месяцев, следующих подряд, фактически находится на территории России 183 календарных дня и более. Период, за который определяется количество дней пребывания в России, равен 12 месяцам, следующим подряд, независимо от того, к одному календарному году эти месяцы относятся или к разным (письма Минфина [от 01.09.2016 № 03-04-05/51258](https://vip.1gl.ru/#/document/99/456016823/), [от 26.04.2012 № 03-04-06/6-123](https://vip.1gl.ru/#/document/99/902347323/)). Поскольку в течение года налоговый статус физического лица может измениться, то контролировать фактическую продолжительность пребывания в России необходимо по состоянию на дату получения дохода ([ст. 223 НК](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901765862/ZAP2GKQ3KL/)).

Для подтверждения статуса налогового резидента РФ необходимо представить копии заграничных паспортов с отметками российской пограничной службы о пересечении границы РФ в течение 12 календарных месяцев подряд до даты получения дохода.

Внимание акционеров: Физлица, которые в период с 1 января по 31 декабря 2020 года находились на территории РФ от 90 до 182 дней включительно, имеют возможность считаться налоговыми резидентами РФ. Для этого им нужно подать в ИФНС заявление в свободной форме с указанием Ф. И. О. и ИНН — в срок, установленный для сдачи 3-НДФЛ за 2020 год, т. е. до 30.04.2021. Это предусмотрено подп. 2.2 п. 2 ст. 207 НК РФ (введен законом от 31.07.2020 № 265-ФЗ, см. также письмо ФНС от 11.08.2020 № ВД-3-17/5765@). Данные положения позволят сохранить «резидентскую» [ставку НДФЛ](https://nalog-nalog.ru/ndfl/stavka_ndfl/skol_ko_procentov_sostavlyaet_ndfl/) 13% и право на [НДФЛ-вычеты](https://nalog-nalog.ru/ndfl/stavka_ndfl/ndfl_s_nerezidentov_rf/#%D0%9C%D0%BE%D0%B3%D1%83%D1%82%20%D0%BB%D0%B8%20%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B%20%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%81%D1%8F%20%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1) тем людям, которые долго не могли вернуться в Россию из-за коронавируса. Для подтверждения статуса налогового резидента РФ необходимо представить АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ" копию заявления и документальное подтверждение того, что оно было представлено в налоговую инспекцию.

Физическое лицо, адрес регистрации которого не является территорией Российской Федерации или данные о месте регистрации акционера по лицевому счету в реестре отсутствуют, указаны не полностью или не предоставлены номинальным держателем, в целях составления списка лиц, осуществляющих права по ценным бумагам, что не позволяет однозначно определить принадлежность адреса регистрации к территории Российской Федерации, обязано представить документ, подтверждающий статус налогового резидента РФ. (Приказ ФНС России [от 07.11.2017 № ММВ-7-17/837@](https://www.nalog.ru/rn77/about_fts/docs/7158511/))

Налоговые льготы и налоговые вычеты

НК РФ предусмотрено ряд налоговых льгот и налоговых вычетов, предоставляемых физическим лицам при получении дохода от операций по реализации или иного выбытия (в том числе погашения) акций российских организаций, которые могут быть использованы для уменьшения налогооблагаемой базы по НДФЛ.

**Налоговые льготы**

Налоговая льгота для акционеров, владевших акциями на праве собственности более пяти лет

Налоговый кодекс РФ предусматривает освобождение от обложения НДФЛ дохода, полученного физическими лицами от реализации акций российских организаций, не обращающимся на организованном рынке ценных бумаг в течение всего срока владения ими.

Для применения данной льготы физическому лицу необходимо предоставить в АО «Сервис-Реестр» документы, подтверждающие факт владения акциями более пяти лет. Такими документами могут быть, (например, журнал/отчет/справка об операциях).

**Налоговые вычеты**

**Расходы, уменьшающие доходы**

Доходы от продажи ценных бумаг можно уменьшить на фактически произведенные и документально подтвержденные расходы по их приобретению, реализации и хранению ([п. 12 ст. 214.1 НК](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901765862/ZA02GIM3IO/)).

К расходам по приобретению, реализации, погашению и хранению ценных бумаг, в частности, относятся:

* суммы, заплаченные при приобретении ценных бумаг. В случае если физическое лицо их не покупало, а получило их в результате преобразования ООО в акционерное, то тогда стоимость акций будет равна цене вложенного имущества, которую физическое лицо заплатило при его приобретении ([письмо Минфина от 20.01.2015 № 03-04-05/1345](https://vip.1gl.ru/#/document/99/420250049/));
* оплата услуг депозитария, брокеров, регистратора и других профессиональных участников рынка ценных бумаг;
* суммы биржевого сбора (комиссия);
* суммы процентов по заемным средствам, использованным на приобретение ценных бумаг в пределах [ставки рефинансирования](https://vip.1gl.ru/#/document/117/20473/), увеличенной в 1,1 раза, – для рублевых кредитов и займов и исходя из 9 процентов – для валютных;
* суммы налога на наследование или дарение ценных бумаг, уплаченные при их получении владельцем, который продает ценные бумаги;
* расходы дарителя (наследодателя) на приобретение ценных бумаг, если полученные в дар (в наследство) ценные бумаги не облагаются НДФЛ согласно пунктам [18](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901765862/ZAP25RI3GN/) или [18.1](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901765862/ZAP1ST03DM/) статьи 217 НК;
* другие расходы, непосредственно связанные с куплей, продажей, погашением и хранением ценных бумаг.

Такой перечень следует из [пункта 10](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901765862/ZA02J2M3JF/) и [абзаца 9](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901765862/ZAP29A83J5/) пункта 13 статьи 214.1 НК.

Кроме того, в качестве расходов на приобретение ценных бумаг можно учесть суммы, с которых владельцы или налоговые агенты уже рассчитали и заплатили НДФЛ ([абз. 8 п. 13 ст. 214.1 НК](https://vip.1gl.ru/" \l "/document/99/901765862/ZAP2H1K3GS/" \o "[#76] При реализации (погашении) инвестиционных паев, приобретенных налогоплательщиком при внесении имущества (имущественных прав) в состав паевого инвестиционного фонда, расходами на приобретение...)). Например, это может быть материальная выгода от покупки ценных бумаг по цене ниже рыночной (расчетной).

Документы, подтверждающие произведенные расходы:

* документы, на основании которых акционер произвел соответствующие расходы (договоры о приобретении ценных бумаг либо документы в виде отчетов брокеров, подтверждающие факт приобретения акционером ценных бумаг);
* документы, подтверждающие факт перехода права собственности акционера на ценные бумаги (выписка по счету депо акционера в депозитарии, отчет, а также иные документы, выданные брокером);
* документы, подтверждающие факт и сумму оплаты соответствующих расходов (расписки продавца в получении денежных средств, документы в виде отчетов брокеров, подтверждающие факт и сумму расходов акционера на покупку ценных бумаг, приходный кассовый ордер, платежное поручение с отметками кредитной организации о приеме к исполнению), содержащие указание на реквизиты сделки купли-продажи ценных бумаг;
* иные документы, подтверждающие вышеуказанные расходы акционера.

Внимание акционеров: не существует единого списка документов, которые подтверждают понесенные расходы на приобретение, хранение и реализацию акций, и приведенный выше перечень документов является приблизительным.

При рассмотрении документов, подтверждающих расходы акционера на покупку ценных бумаг, налоговый агент на основании абз. 3 ч. 13 ст. 214.1 НК РФ принимает к учету стоимость тех из них, которые были куплены первые по времени покупок (метод ФИФО).

Указанные расходы учитываются на основании составленного налогоплательщиком (физическим лицом) заявления об уменьшении облагаемого НДФЛ дохода от реализации акций на осуществленные в отношении этих акций расходов. Форма такого заявления законодательно не утверждена. К настоящему информационному письму прилагается примерная форма заявления, которой может воспользоваться акционер.

Налогообложение доходов физических лиц – нерезидентов РФ

Для физических лиц, не являющихся налоговыми резидентами РФ, объектом налогообложения в РФ признается доход, полученный от источников в РФ (п. 2 ст. 209 НК РФ). К указанным доходам относятся, в том числе доходы от реализации акций в РФ.

Акционерам-физическим лицам, не являющимся налоговыми резидентами РФ, следует учитывать положения соглашений об избежании двойного налогообложения, заключенных РФ с иностранным государством, в котором указанный акционер признается налоговым резидентом.

В настоящее время РФ заключено 80 соглашений об избежании двойного налогообложения с различными юрисдикциями. Указанные соглашения направлены, среди прочего, на устранение ситуаций двойного налогообложения. Перечень юрисдикций, с которыми РФ заключены СОИДН, приведен на сайте Федеральной налоговой службы РФ - [https://www.nalog.ru/rn77/about fts/inttax/mpa/dn/](https://www.nalog.ru/rn77/about%20fts/inttax/mpa/dn/).

Если физическое лицо является налоговым резидентом иностранного государства, с которым РФ заключено соглашение об избежании двойного налогообложения, предусматривающее полное или частичное освобождение от налогообложения в РФ дохода от реализации акций, то АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ", действуя в качестве налогового агента, не удерживает налог при выплате такого дохода физическому лицу при условии предоставления акционером необходимых подтверждающих документов, перечисленных ниже.

Для подтверждения права на освобождение дохода от налогообложения в соответствии с положениями соглашений об избежании двойного налогообложения физическому лицу необходимо предоставить налоговому агенту официальное подтверждение его статуса налогового резидента государства, с которым РФ заключено соглашений об избежании двойного налогообложения.

В соответствии с НК РФ указанное подтверждение должно быть выдано компетентным органом соответствующего иностранного государства, уполномоченным на выдачу таких подтверждений на основании соглашения об избежании двойного налогообложения с РФ. В случае если такое подтверждение составлено на иностранном языке, физическому лицу необходимо предоставить в АО “Сервис-Реестр” его нотариально заверенный перевод на русский язык.

Способ и порядок представления документов

Подтверждающие документы должны быть предоставлены в АО «Сервис-Реестр», как лицу, уполномоченному АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ" на прием документов, следующим способом:

• лично в АО «Сервис-Реестр»;

• по почте по следующему адресу: 107045, г. Москва, ул. Сретенка, д.12

Обращаем Ваше внимание, что документы должны быть предоставлены в виде оригиналов или надлежащим образом заверенных копий.

Налоговым законодательством не установлен единый способ заверения документов, который признается надлежащим. В зависимости от ситуации копии документов могут быть заверены:

• АО «Сервис-Реестр» - при личном предоставлении в адрес АО «Сервис-Реестр» оригиналов таких документов (после изготовления заверенных копий оригиналы будут возвращены акционеру)

• уполномоченными лицами брокера (например, отчеты брокера) или депозитария (например, выписки по счетам депо) (с приложением оттиска печати)

В случае направления документов в адрес АО «Сервис-Реестр»» по почте документы должны быть заверены нотариально (за исключением брокерских отчетов, которые подлежат заверению брокером).

В случае если документы, подтверждающие понесенные расходы, составлены на иностранном языке, необходимо предоставление их нотариально заверенного перевода на русский язык.

Акционеры, права на акции которых учитываются в реестре, должны направить (предоставить) АО «Сервис-Реестр» подтверждающие документы одновременно с направлением (предоставлением) требования о выкупе акций.

Акционеры, права на акции которых учитываются у номинальных держателей, должны направить (предоставить) в АО «Сервис-Реестр» подтверждающие документы незамедлительно после направления требования о выкупе акций посредством дачи своему номинальному держателю указания (инструкции) о выкупе акций.

Подтверждающие документы должны быть получены АО «Сервис-Реестр» не позднее «20» марта 2021 г.

В случае несвоевременного предоставления документов (документы будут получены АО «Сервис-Реестр» позже указанного выше срока) или в случае предоставления ненадлежащим образом заверенных документов, НДФЛ будет удержан со всей суммы дохода от продажи акций.

АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ" в качестве налогового агента удерживает НДФЛ непосредственно из доходов налогоплательщика при их выплате (п. 4 ст. 226 НК РФ).

Налогообложение доходов Юридических лиц

В соответствии с законодательством РФ АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ" не будет выступать в качестве налогового агента по налогу на прибыль в отношении доходов юридических лиц от продажи акций.

Таким образом, цена за акции, предъявленный к выкупу акционерами-юридическими лицами, будет выплачиваться без удержания налога.

У АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ" не возникает обязанностей налогового агента по удержанию и перечислению в бюджет налога с дохода за выкупаемые акции, полученного акционерами - российскими организациями и иностранными организациями, осуществляющими деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства. Обязанность по исчислению и уплате налога данные организации должны будут исполнить самостоятельно.

В соответствии с положениями законодательства РФ АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ" не является налоговым агентом и не обязан производить удержание российского налога с дохода от продажи акций, выплачиваемого иностранным организациям, не осуществляющим деятельность в Российской Федерации через постоянное представительство.

Информация, приведенная в настоящем информационном письме, носит справочный характер. Рекомендуем акционерам обратиться к своим налоговым консультантам и получить необходимые разъяснения.

|  |
| --- |
| Кому: АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ"  Адрес для направления заявления: |
| 107045, г. Москва, ул.Сретенка д.12  (АО «Сервис-Реестр») |

ЗАЯВЛЕНИЕ

об особенностях определения налогооблагаемой базы при выкупе акций АО "СЗ "БАДАЕВСКИЙ" в соответствии со ст. \*\*\* Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Сведения о лице, направляющем ЗАЯВЛЕНИЕ | | | | | | |
| * 1. Фамилия, имя, отчество | |  | | | | |
| * 1. ИНН | |  | | | | |
| * 1. Адрес места регистрации | |  | | | | |
| * 1. Адрес для направления почтовой корреспонденции   *(почтовый индекс, наименование района, города, иного населенного пункта, улицы, номер дома, корпуса, квартиры)* | |  | | | | |
| * 1. Документ, удостоверяющий личность | |  | | | | |
| * 1. Серия, номер |  | Дата выдачи |  | | Код подразделения |  |
| * 1. Наименование органа, выдавшего документ | |  | | | | |
| * 1. Телефон, e-mail (иные способы связи) | |  | | | | |
| * 1. Кол-во акций, в отношении которых было подано Требование о выкупе акций | |  | | | | |
| 2. Сведения о способе подачи Требования о выкупе акций | | | | | | |
| 2.1. Требование о выкупе акций подано самостоятельно или через номинального держателя | | | | 🞎 ДА 🞎 НЕТ | | |
| 2.2. Требование о выкупе подано доверительным управляющим, действующим на основании договора доверительного управления | | | | 🞎 ДА 🞎 НЕТ | | |
| 3. Сведения о налоговом резиденстве | | | | | | |
| 3.1. Вы являетесь налоговым резидентом РФ | | | | 🞎 ДА1  🞎 НЕТ | | |
| 3.2. Входит ли страна Вашего налогового резидентства в список юрисдикций, с которыми РФ заключены соглашения об избежании двойного налогообложения | | | | 🞎 ДА2 🞎 НЕТ | | |
| 4. Срок владения акциями3 | | | | | | |
| 🞎 Владею акциями непрерывно более 5 лет 🞎 Владею акциями менее 5 лет | | | | | | |
| 5. Заявление об уменьшении дохода, облагаемого НДФЛ, полученного от реализации ценных бумаг | | | | | | |
| 🞎 ЗАЯВЛЯЮ4 🞎 НЕ ЗАЯВЛЯЮ | | | | | | |
| 5.1. Прошу при определении налоговой базы по НДФЛ по операциями с вышеуказанными ценными бумагами учесть фактически осуществленные мной расходы, связанные с приобретением и хранением акций АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», произведенные мной без участия АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» как налогового агента.  В качестве документального подтверждения вышеуказанных расходов в соответствии с требованиями статей 226 и 226.1 НК РФ направляю документы, подтверждающие расходы, связанные с приобретением и хранениям акций АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», а именно: | | | | | | |
| 1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  5)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | |

1. *Для подтверждения статуса налогового резидента РФ необходимо предоставить копии страниц заграничных паспортов с*

*отметками о пересечении государственной границы РФ для расчета кол-ва дней, проведенных на территории РФ в течение 12 месяцев, предшествующей дате получения дохода от реализации ценных бумаг*

1. *Для подтверждения налогового резиденства определенной страны необходимо предоставить документ, например, сертификат налогового резидентства, выданный компетентным органом иностранного государства*
2. *Для подтверждения срока непрерывного владения акциями необходимо предоставить документы (например, журнал/отчет/справка об операциях*
3. *При выборе опции ЗАЯВЛЯЮ, Вы заявляете изложенное в п.5.1.*

*Для применения налогового вычета, необходимо предоставить документы, подтверждающие расходы, связанные с приобретением и хранением акций)(примерный перечень указан в информационном письме*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ФИО акционера | Подпись | Дата |
|  |  |  |

1. Строительство Объекта 3 осуществляется на земельных участках с кадастровыми №№ 77:07:0007001:7910, 77:07:0007001:7908 [↑](#footnote-ref-1)
2. Реконструкция Объекта 4 (фрагментарная реставрация и приспособление), осуществляется на земельном участке с кадастровым № 77:07:0007001:7909. [↑](#footnote-ref-2)