

ПРАВИЛА
Управления
Инвестиционной платформой
«Investore.club»

Санкт-Петербург
2020 г.

1. Термины и определения

1. Инвестиционная платформа - информационная система в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемая для заключения с помощью информационных технологий и технических средств данной информационной системы договоров инвестирования, доступ к которой предоставляется оператором инвестиционной платформы;
2. Оператор платформы - хозяйственное общество, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляющее деятельность по организации привлечения инвестиций и включенное Банком России в реестр операторов инвестиционных платформ;
3. Деятельность по организации привлечения инвестиций - оказание услуг по содействию в инвестировании и услуг по привлечению инвестиций с использованием инвестиционной платформы;
4. Инвестиции - денежные средства, используемые в целях получения прибыли путем предоставления займа;
5. Инвестор - физическое лицо (гражданин) или юридическое лицо, которым оператор инвестиционной платформы оказывает услуги по содействию в инвестировании;
6. Лицо, привлекающее инвестиции, - юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, или индивидуальный предприниматель, которым оператор инвестиционной платформы оказывает услуги по привлечению инвестиций;
7. Участники инвестиционной платформы – пользователи сайта, инвесторы (Заимодавцы) и лица, привлекающие инвестиции (Заемщики);
8. Договор инвестирования - договор между инвестором и лицом, привлекающим инвестиции, по которому осуществляется инвестирование с использованием инвестиционной платформы способами, предусмотренными настоящими Правилами;
9. Инвестиционное предложение - предложение лица, привлекающего инвестиции, заключить с ним договор инвестирования;
10. Внутренний счет Пользователя - это индивидуальный цифровой счет, который используется программными средствами Платформы для отражения сумм дивидендов, прибыли и номинала займа, начисленных Инвестору в результате проводимых им операций;
11. Номинальный счет – банковский счет, специально выделенный Оператору инвестиционной платформы для совершения взаиморасчетов между участниками платформы;
12. Предоставление информации оператором инвестиционной платформы - действия оператора инвестиционной платформы, направленные на доведение информации до участников инвестиционной платформы;
13. Раскрытие информации оператором инвестиционной платформы – действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц путем её размещения в свободном доступе на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», владельцем которого является оператор инвестиционной платформы, и который используется для предоставления доступа участникам инвестиционной платформы к её информационным ресурсам;
14. Инвестиционная стоимость объекта - это стоимость объекта недвижимости, определяемая исходя из его доходности для инвестора при заданных инвестиционных целях и ожиданиях;
15. Цифровая доля - единица учета в цифровом реестре, которая возникает и исчезает в соответствии с техническими требованиями информационной системы, обеспечивающей ведение реестра (протоколом). Цифровая доля представляет собой электронный легитимационный знак. Используется для целей идентификации прав держателя, возникающих

из договоров займа/цессии, заключаемых с использованием технологических средств платформы.

II. Общие положения

15. Полное название ресурса : <https://investore.club> (далее - Платформа);
16. Краткое название компании- оператора : «InveStore»;
17. Полное фирменное наименование Оператора платформы – Общество с Ограниченной Ответственностью «Инвестори» (далее - Оператор платформы);
18. Место нахождения Оператора платформы – 191036, Санкт-Петербург г, 4-я Советская ул, дом No 16/10, литера А, помещение 18;
19. Деятельность по организации привлечения инвестиций осуществляется на основании договоров об оказании услуг по привлечению инвестиций и договоров об оказании услуг по содействию в инвестировании (договора присоединения);
 - 19.1. По договору об оказании услуг по привлечению инвестиций оператор инвестиционной платформы предоставляет лицу, привлекающему инвестиции доступ к инвестиционной платформе для заключения с инвестором договора инвестирования с помощью информационных технологий и технических средств данной инвестиционной платформы. На основании договора присоединения Заемщик имеет возможность:
 - 19.1.1. Размещать на платформе инвестиционные предложения (индивидуальные оферты);
 - 19.1.2. Заключать сделки с инвесторами (Заимодавцами);
 - 19.1.3. Заключать иные Договоры, не противоречащие настоящим правилам;
 - 19.1.4. Получать информацию по результатам заключения сделок и иных договоров.
 - 19.2. По договору об оказании услуг по содействию в инвестировании оператор инвестиционной платформы предоставляет инвестору доступ к инвестиционной платформе для заключения с лицом, привлекающим инвестиции, договора инвестирования с помощью информационных технологий и технических средств данной инвестиционной платформы. На основании договора присоединения Инвестор имеет возможность:
 - 19.2.1. Пройти идентификацию;
 - 19.2.2. Заключать сделки с лицами, привлекающими инвестиции (Заемщики);
 - 19.2.3. Заключать сделки с другими инвесторами, зарегистрированными на платформе;
 - 19.2.4. Предоставлять денежные средства лицам, привлекающим инвестиции во исполнение обязательств из договоров инвестирования;
 - 19.2.5. Распоряжаться денежными средствами, учитываемыми Оператором платформы на внутреннем и номинальном счетах;
 - 19.2.6. Получать информацию о состоянии внутреннего счета;
 - 19.2.7. Совершать иные действия, предусмотренные явным функционалом сайта.

III. Порядок идентификации участников инвестиционной платформы

20. Для целей заключения договора об оказании услуг по содействию в инвестировании Пользователь должен пройти процедуру первичной регистрации. Порядок регистрации:
 - 20.1. Войти на страницу «регистрация»;
 - 20.2. Ввести адрес электронной почты и придумать пароль;

- 20.3. Ознакомиться с условиями договора об оказании услуг по содействию в инвестировании и проставить символ в специальном поле под заголовком «Я принимаю условия договора об оказании услуг по содействию в инвестировании»;
- 20.4. Ознакомиться с политикой конфиденциальности и проставить символ в специальном поле под названием «я подтверждаю предоставление персональных данных, а так же даю согласие на обработку предоставленных данных в соответствии с политикой конфиденциальности»;
- 20.5. Ознакомиться с декларацией о рисках и проставить символ в специальном поле под названием «я ознакомился с рисками, связанными с инвестированием»;
- 20.6. Подтвердить регистрацию путем перехода по специальной ссылке, направленной на указанную участником электронную почту;
- 20.7. Указать номер мобильного телефона для «привязки» сервиса подтверждения операций одноразовым паролем;
21. С целью использования определенных функций сайта в качестве инвестора, Пользователь должен пройти процедуру Идентификации в порядке, предусмотренном договором об оказании услуг по содействию в инвестировании. Для прохождения процедуры идентификации Пользователь:
 - 21.1. Активирует в личном кабинете процесс Идентификации;
 - 21.2. Предоставляет информацию и документы, указанные в личном кабинете, в том числе:
 - 21.2.1. копию документа удостоверяющего личность;
 - 21.2.2. идентификационный номер налогоплательщика;
 - 21.2.3. банковские реквизиты лицевого счета;
 - 21.2.4. иную информацию и документы, запрошенные сервисом;
 - 21.2.5. оператор платформы так же оставляет за собой право проверки пользователей с использованием сведений, полученных из единой системы идентификации и аутентификации;
 - 21.3. Проставляет символ в специальном поле под заголовком «я подтверждаю достоверность предоставленных данных и копий документов»;
 - 21.4. Подтверждает предоставленную информацию путем нажатия на кнопку «подтвердить»;

Оператор платформы обязуется в срок, не превышающий 24 часа с момента активации процесса Идентификации, в соответствии с пунктом 5.2.4 договора об оказании услуг по содействию в инвестировании, проверить предоставленные Пользователем информацию и документы и завершить процедуру Идентификации при условии, что:

 - 21.4.1. пользователем предоставлена вся информация, запрошенная сервисом;
 - 21.4.2. информация, указанная Пользователем при регистрации соответствует информации и документам, предоставленным в соответствии с пунктом 5.2.2 договора об оказании услуг по содействию в инвестировании.
22. Для целей заключения договора об оказании услуг по привлечению инвестиций лицо, привлекающее инвестиции должно предоставить:
 - 22.1. Копии учредительных документов компании заемщика;
 - 22.2. Копию свидетельства о праве владения объектом недвижимости (выписка из ЕГРН), если данный объект служит источником выплаты дивидендов по инвестиционным договорам;
 - 22.3. Документы, подтверждающие доходно/расходные операции по объекту недвижимости:
 - 22.3.1. копия подписанного договора аренды с арендатором;

- 22.3.2. копия бухгалтерской отчетности за последний отчетный квартал;
- 22.3.3. иные документы, которые могут быть затребованы Оператором Платформы для целей проведения аудита юридической чистоты и экономической целесообразности размещения Объекта на Платформе.

IV. Требования и ограничения, применяемые к участникам инвестиционной платформы

- 23. Оператор инвестиционной платформы может предоставить возможность физическому лицу инвестировать в течение одного календарного года денежные средства с использованием данной инвестиционной платформы, с учетом объемов инвестирования такого физического лица в тот же период с использованием иных инвестиционных платформ, в сумме не более 600 (шестисот) тысяч рублей, если иное ограничение не предусмотрено федеральными законами. При этом, данное ограничение не распространяется:
 - 23.1. В отношении граждан, которые являются индивидуальными предпринимателями, и (или) физических лиц, признанных оператором инвестиционной платформы квалифицированными инвесторами в соответствии со статьей 512 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг";
- 24. Признание физического лица квалифицированным инвестором осуществляется по его заявлению оператором инвестиционной платформы;
- 25. Инвестирование гражданином с использованием инвестиционной платформы не требует его государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;
- 26. В течение одного календарного года одно лицо может привлечь с использованием инвестиционной платформы инвестиций на сумму не более 1 млрд. руб. (одного миллиарда рублей);
- 27. Требования к лицам, привлекающим инвестиции:
 - 27.1. Лицом, привлекающим инвестиции, не может являться лицо, которое, и (или) контролирующее лица которого, и (или) руководитель (единоличный исполнительный орган) которого:
 - 27.1.1. включены в перечень организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, и (или) входящих в перечень организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к распространению оружия массового уничтожения;
 - 27.1.2. не соответствуют требованиям, установленным правилами инвестиционной платформы;
 - 27.2. Юридическое лицо не может являться лицом, привлекающим инвестиции, в случае если:
 - 27.2.1. контролирующие лица такого юридического лица и (или) его руководитель (единоличный исполнительный орган) имеют неснятую или непогашенную судимость за преступление в сфере экономики или преступление против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления;
 - 27.2.2. в отношении руководителя (единоличного исполнительного органа) такого юридического лица не истек срок, в течение которого он считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;
 - 27.2.3. в отношении такого юридического лица возбуждено производство по делу о банкротстве юридического лица;
 - 27.3. Индивидуальный предприниматель не может являться лицом, привлекающим инвестиции, в случае если:

- 27.3.1. он имеет неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономики или преступления против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления;
- 27.3.2. арбитражным судом в отношении такого индивидуального предпринимателя введена процедура, применяемая в деле о несостоятельности (банкротстве);
- 27.3.3. в отношении такого индивидуального предпринимателя с даты завершения процедуры реализации имущества или прекращения производства по делу о банкротстве в ходе такой процедуры не истек срок, предусмотренный Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в течение которого он не вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, а также занимать должности в органах управления юридического лица и иным образом участвовать в управлении юридическим лицом

V. Требования к инвестиционным предложениям (объектам инвестирования)

28. В качестве объектов инвестирования на платформе предлагаются доходные активы недвижимого имущества, принадлежащие Заемщикам на правах собственности с оформленными арендными отношениями;
29. Срок договора аренды, заключенного с арендатором объекта инвестиции не должен быть меньше срока договора займа, подписываемого между Инвестором и Заемщиком;
30. Лимит денежных средств, привлекаемых Заемщиком от частных инвесторов, не должен превышать 80% от рыночной стоимости объекта инвестирования определяемой в соответствии с пунктом 33 данных правил, но не более суммы ограничений, установленных на одного заемщика (пункт 26 данных правил);
31. LTV (Loan-to value ratio- отношение стоимости актива к сумме кредитов/займов) - не более 80%;
32. DSCR - (debt service ratio- чистый операционный доход от объекта/ суммарные выплаты по займами кредитам за период)- не менее 1,0;
33. В качестве определения рыночной стоимости объекта недвижимости принимается независимая оценка, подготовленная оценочной компанией, либо применяется экспертный рыночный индикатор «Стоимость объекта коммерческой недвижимости равна сумме 100 (ста) арендных выплат». При этом, размер одной арендной выплаты определяется в соответствии с ежемесячной ставкой аренды, закрепленной в действующем договоре аренды конкретного помещения, выступающего объектом инвестирования;
34. Требования к содержанию инвестиционного предложения:
 - 34.1. Основная информация об объекте коммерческой недвижимости:
 - 34.1.1. адрес расположения объекта;
 - 34.1.2. площадь объекта;
 - 34.1.3. сведения об арендаторе;
 - 34.1.4. дополнительная информация на усмотрение заемщика;
 - 34.2. Финансовая информация:
 - 34.2.1. фактическая (ожидаемая) арендная выручка объекта;
 - 34.2.2. инвестиционная стоимость объекта (общая сумма займа);
 - 34.2.3. расходная часть объекта;
 - 34.2.4. чистый операционный доход объекта;

34.2.5. доход к распределению инвесторам (дивидендная доходность);

34.3. Сведения о заемщике:

34.3.1. наименование юр лица;

34.3.2. ИНН;

34.3.3. юр. адрес заемщика.

иные документы, которые могут быть затребованы Оператором Платформы для целей проведения аудита юридической чистоты и экономической целесообразности размещения Объекта на Платформе

VI. Виды (перечень) договоров, которые могут заключаться с использованием инвестиционной платформы, и порядок их заключения, изменения и расторжения

35. Договоры инвестирования (далее договоры займа) заключаются в письменной форме с помощью информационных технологий и технических средств инвестиционной платформы путем принятия инвестиционного предложения лица, привлекающего инвестиции, и перечисления на его банковский счет денежных средств инвесторов в соответствии с настоящими правилами. Договоры займа считаются заключенными с момента поступления денежных средств инвесторов с номинального счета оператора инвестиционной платформы на банковский счет лица, привлекающего инвестиции.

35.1. Порядок заключения договора инвестирования:

35.1.1. Заемщик размещает на платформе инвестиционное предложение (индивидуальную оферту), с указанием всех существенных условий договора займа;

35.1.2. Пользователь (Инвестор) посредством платформы выбирает объект недвижимости, указывает сумму инвестиции в соответствующей вкладке «инвестировать», знакомится с условиями договора займа и акцептует индивидуальную оферту путем проставления символа в специальном поле «заключить договор». Далее, инвестор переводит средства в размере указанной им суммы инвестиции на номинальный банковский счет, открытый Оператору платформы.

35.1.3. Оператор платформы перечисляет денежные средства инвесторов, принявших инвестиционное предложение, на банковские счета лиц, сделавших такое инвестиционное предложение в течение трех рабочих дней;

35.1.4. Инвестиционный договор считается заключенным с момента зачисления денежных средств на счет лица, привлекающего инвестиции.

35.1.5. Лица, привлекающие инвестиции, исполняют свои денежные обязательства перед инвесторами по заключенным с ними договорам инвестирования, которые являются договорами займа, в том числе обязательства по выплате процентов за пользование займом, путем перечисления денежных средств на номинальный счет, открытый оператору инвестиционной платформы, бенефициарами по которому являются соответствующие инвесторы.

35.2. Порядок расторжения договора:

35.2.1. Договор считается расторгнутым в случаях:

35.2.1.1. окончания срока действия договора, указанного в п.п. 3.2 Договора займа;

35.2.1.2. в случае продажи объекта недвижимости. В этом случае Заемщик обязуется досрочно вернуть Заимодавцу Сумму займа, уплатить проценты за пользование суммой займа и прибыль с продажи объекта недвижимости в порядке и на условиях, предусмотренных договором;

35.2.1.3. обязательство Заемщика по возврату Суммы займа и уплате указанных процентов считается исполненным надлежащим образом с момента списания денежных средств с корреспондентского счета банка Заемщика и перевода денежных средств на указанный Заимодавцем в личном кабинете банковский счет;

35.2.1.4. так же Инвестор, принявший индивидуальную оферту, в течение пяти рабочих дней со дня ее принятия, но не позднее дня прекращения действия инвестиционного предложения вправе отказаться от заключения договора займа. Уведомление об отказе от заключения договора инвестирования направляется инвестором, принявшим индивидуальную оферту, оператору инвестиционной платформы с помощью технических средств инвестиционной платформы, используемых для принятия инвестиционного предложения.

36. Договор Цессии - это уступка инвестором, полностью или частично, прав (требований) по договору займа, заключенного с лицом, привлекающим инвестиции, третьим лицам.

36.1. Порядок заключения договора:

36.1.1. Пользователь посредством Платформы направляет Оператору платформы поручение заключить Договор цессии в качестве продавца (цедента) или покупателя (цессионария) на условиях, указанных в заявке на момент направления поручения;

36.1.2. Поручение подтверждается путем проставления специального символа в полях «заключить агентский договор» и «заключить договор цессии»;

36.1.3. В целях исполнения поручения Пользователя Сервис от имени Пользователя размещает на Сайте соответствующее предложение заключить с любым третьим лицом Договор цессии;

36.1.3.1. В случае если по договору цессии Пользователь выступает на стороне Продавца, Оператор платформы:

36.1.3.1.1. осуществляет исполнение обязательства Пользователя посредством передачи покупателю информации об уступаемом праве (требовании) и доказательств, подтверждающих наличие такого права (требования);

36.1.3.1.2. принимает исполнение обязательства покупателя в случае наличия суммы денежных средств в оплату договора на его номинальном счете;

36.1.3.2. В случае если по договору цессии Пользователь выступает на стороне Покупателя, Сервис:

36.1.3.2.1. осуществляет исполнение обязательства Пользователя посредством удерживания (списания) денежных средств с его номинального счета и передачи их в пользу продавца;

36.1.3.2.2. принимает исполнение обязательств продавца посредством передачи покупателю с использованием личного кабинета информации об уступаемом праве (требовании) и доказательств, подтверждающих наличие такого права (требования);

VII. Порядок работы с внутренними/номинальными счетами участников платформы

37. Открытие Внутреннего счета производится системой автоматически, при регистрации Пользователя на платформе;

38. Баланс внутреннего счета отражает совокупность доступных к получению денежных средств Пользователя, находящихся на номинальном счете и начисленных в результате следующих операций:
- 38.1. начисления дивидендов по итогам отчетного периода;
 - 38.2. начисления прибыли и номинала, полученных в результате операций продажи Пользователем принадлежащих ему цифровых долей (по договору Цессии);
 - 38.3. начисления прибыли и номинала, полученных в результате продажи объекта инвестиции (недвижимости);
 - 38.4. начисления прибыли и номинала, полученных в результате окончания срока действия договора займа;
39. Управление внутренним счетом осуществляется Пользователем из личного кабинета. Все операции с доступными денежными средствами, совершаемые Пользователем, подтверждаются одноразовым СМС-паролем, который приходит на указанный Пользователем номер телефона при регистрации;
40. Операции с доступными денежными средствами на внутреннем/номинальном счете Пользователя:
- 40.1. Перечисление денежных средств инвесторов на их банковские счета. Порядок действий:
 - 40.1.1. Пользователь из личного кабинета выбирает опцию «перевести на счет»;
 - 40.1.2. Указывает сумму операции;
 - 40.1.3. Заполняет ИНН и реквизиты лицевого/банковского счета для перевода денежных средств;
 - 40.1.4. Подтверждает операцию путем нажатия на кнопку «вывести средства» и вводит одноразовый пароль, который приходит на зарегистрированный номер телефона;
 - 40.1.5. Фактический перевод средств с номинального счета на личный банковский счет Инвестора, осуществляется в течение трех банковских дней со дня получения его распоряжения.
 - 40.2. Реинвестирование доступных денежных средств с номинального счета Пользователя в новые договора Займа. Порядок действий:
 - 40.2.1. Из личного кабинета Пользователь выбирает доступный на Платформе объект для инвестиций;
 - 40.2.2. Указывает сумму инвестирования с использованием доступных денежных средств на номинальном счете Пользователя;
 - 40.2.3. В случае если, сумма инвестиции превышает сумму доступных на номинальном счете пользователя денежных средств, то для заключения договора займа инвестору необходимо пополнить номинальный счет;
 - 40.2.4. Оператор платформы регистрирует приказ пользователя и переводит Денежные средства, находящиеся на номинальном счете на банковский счет лица, привлекающего инвестиции, в срок, не превышающий трех банковских дней со дня получения распоряжения.

VIII. Права инвесторов

41. Инвестор предоставляет Заемщику Сумму займа, а Заемщик обязуется возратить Займодавцу Сумму займа и уплатить проценты за пользование Суммой займа в порядке и на условиях, предусмотренных Договором;
42. Дивиденды по займам начисляются по завершении каждого Отчетного периода при наличии по итогам Отчетного периода положительной суммы прибыли, размер которой определяется в

рублях по формуле: Сумма займа ÷ Инвестиционная стоимость объекта недвижимости × Сумма прибыли.

Под отчетным периодом понимается каждое 16-е число календарного месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлялась инвестиция;

42.2. Инвестор имеет Право требовать от Заемщика погашения номинала займа и фиксированных процентов в размере 0,01% от суммы займа в случаях, предусмотренных договором, а именно:

42.2.1. по истечению срока действия договора займа;

42.2.2. в случае продажи объекта инвестирования. Инвестор также имеет право требовать часть денежных средств, полученных от продажи Объекта недвижимости, размер которой определяется в рублях по следующей формуле: Сумма займа ÷ Инвестиционная стоимость Объекта недвижимости × Сумма прибыли от продажи Объекта недвижимости × [КОЭФФИЦИЕНТ]. Значение Коэффициента закреплено в договоре инвестирования по каждому конкретному объекту недвижимости.

42.2.3. Средства, причитающиеся Инвестору, будут доступны на его номинальном счете, со дня их получения от Заемщика, и могут быть перечислены на личный банковский счет Инвестора в течение трех банковских дней со дня получения его распоряжения.

IX. Выпуск цифровых долей

43. Выпуск цифровых долей осуществляется Оператором Платформы при регистрации объекта недвижимости на платформе;

44. Выпуск цифровых долей допускается при условии:

44.1. Подписания договора об оказании услуг по привлечению инвестиций с Заемщиком (Собственником объекта);

44.2. Предоставления Собственником полного пакета документов по объекту, а именно:

44.2.1. Документов, подтверждающих собственность;

44.2.2. Подписанного с арендатором договора аренды;

44.2.3. Документов, подтверждающих постоянную расходную часть;

44.2.4. иных документов, которые могут быть затребованы Оператором Платформы для целей проведения аудита юридической чистоты и экономической целесообразности размещения Объекта на Платформе.

45. Номинал одной цифровой доли в момент выпуска равен 1 000 рублей;

46. Общее количество выпускаемых цифровых долей определяется путем деления инвестиционной стоимости объекта недвижимости на 1000 и является строго ограниченным;

47. Цифровые доли выпускаются и обращаются только в пределах Платформы и не могут быть проданы на сторонних площадках;

48. Учет прав на цифровые доли осуществляется в цифровом реестре и в личных кабинетах Участников;

49. Каждая цифровая доля определяет одинаковую долю в общей инвестиционной стоимости объекта недвижимости и используется системой для проверки корректности распределения и начисления дивидендов среди владельцев долей;

50. В случае продажи Объекта Недвижимости и погашения обязательств Заемщика перед инвесторами цифровые доли уничтожаются.

Х. Вознаграждение Оператора Платформы

51. Оператор Платформы предоставляет Участникам простую (неисключительную) лицензию на использование Сайта и его программных средств по их прямому назначению, как это предусмотрено явными пользовательскими функциями Сайта, а Заемщик обязуется выплачивать Оператору вознаграждение за предоставленное право в размере, порядке и сроки, определенные Лицензионным Договором, а именно:
- 51.1. В размере 14% от суммы прибыли к распределению инвесторам объекта инвестиции. Доходность инвесторов, отраженная во вкладке «финансы» каждого объекта инвестиций, учитывается уже за минусом данной комиссии.

XI. Внесение изменений в настоящие Правила

52. Изменения, которые вносятся в настоящие Правила, вступают в силу при условии их публикации на сайте Платформы;
53. Сообщение о внесении изменений направляются всем зарегистрированным Пользователям посредством электронной почты, указанной Участником при регистрации;
54. Изменения, которые вносятся в настоящие Правила, вступают в силу по истечении одного месяца со дня публикации на сайте Платформы.

XII. Основные сведения о порядке налогообложения доходов инвесторов

55. Инвестором (займодавцем) могут выступать: физические лица, юридические лица и индивидуальные предприниматели;
- 55.1. Если Инвестором (займодавцем) является физическое лицо:
- 55.1.1. НДФЛ с процентов по займам предоставленным обществу, в случае, если займодавец является физическое лицо, предоставившее организации заем, получает доход в виде процентов по займу. Данный доход является объектом налогообложения по налогу на доходы физических лиц (подпункт 1 пункта 1 статьи 208 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), статья 209 НК РФ). Порядок начисления:
- 55.1.1.1. с фиксированных процентов в размере 0,01% от Суммы займа, начисленных по истечению срока действия договора займа или в случае продажи объекта инвестирования;
- 55.1.1.2. переменных процентов, начисленных инвесторам по завершении каждого Отчетного периода при наличии положительной суммы прибыли;
- 55.1.1.3. начисленной дополнительной прибыли, полученной от продажи объекта недвижимости. Налог НДФЛ удерживается по ставке:
- 55.1.1.3.1. 13% (пункт 1 статьи 224 НК РФ), если займодавец является резидентом РФ;
- 55.1.1.3.2. 30 % (пункт 3 статьи 224 НК РФ), если займодавец является нерезидентом РФ.

Организация, которая получила заем от физического лица и выплачивает ему проценты, обязана, как налоговый агент исчислить, удержать у займодавца с этих процентов сумму НДФЛ и уплатить ее в бюджет. В силу пункта 4 статьи 226 НК РФ удержание НДФЛ производится за счет любых денежных средств, выплачиваемых налоговым агентом налогоплательщику, при фактической выплате указанных денежных средств.

Налоговые агенты выдают физическим лицам по их заявлениям справки о полученных физическими лицами доходах и удержанных суммах налога по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов (пункт 3 статьи 230 НК РФ);

- 55.2. В случае, если инвестором выступает юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, налогообложение возлагается на их ответственность, то есть заемщик (собственник объекта недвижимости) не несет ответственность за данные действия.

ХIII. Раскрытие и предоставление информации оператором инвестиционной платформы

56. Оператор инвестиционной платформы на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", который используется для предоставления доступа к инвестиционной платформе, обязан раскрывать:

- 56.1. информацию об операторе инвестиционной платформы и о его деятельности;
- 56.2. порядок действий, необходимых для присоединения к договору об оказании услуг по привлечению инвестиций, к договору об оказании услуг по содействию в инвестировании, и порядок действий, необходимых для инвестирования с использованием инвестиционной платформы;
- 56.3. информацию о действиях, которые могут быть предприняты инвестором в случае неисполнения обязательств лицом, привлекающим инвестиции;
- 56.4. годовой отчет оператора инвестиционной платформы о результатах деятельности по организации привлечения инвестиций;
- 56.5. срок восстановления функционирования инвестиционной платформы в случае нарушения ее функционирования;
- 56.6. информацию о том, является ли признание оператором инвестиционной платформы гражданина квалифицированным инвестором необходимым условием для оказания ему услуг по содействию в инвестировании;
- 56.7. иную значимую информацию.

Генеральный директор

А.В. Вихарев