

ДОМ ДЕНЬГИ

# Год жизни и земля в придачу

**КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ**

(Окончание. Начало на стр. 29)

В дополнение к этому три управляющие компании приняли решение прекратить фонды — «Жилищное строительство» (УК «Менеджмент-Консалтинг»), «Индекс недвижимости» (УК «Индекс ХХ»), «Истра» (УК «Агана»).

Наиболее примечательным среди них можно считать фонд «Жилищное строительство», который просуществовал более двух лет и активы которого при формировании составляли 1 млрд руб. Однако к настоящему времени от первоначальной стоимости осталась лишь половина. Проблемы в существовании сказались уже через полгода после начала работы из-за неудачно выбранного контрагента — компании «Сройметресурс». Впрочем, сложно сказать, сколько потеряли сегодняшние пайщики. Ведь часть паев была выкуплена у первых пайщиков осенью 2004 года. И явно по цене существенно ниже номинала. К тому же часть пайщиков покинула фонд около года назад, когда стоимость пая составляла 72% от номинала. Впрочем, и другие фонды, принявшие решение о ликвидации, наверняка не радовали пайщиков. На нуле оказались доходы пайщиков фонда «Индекс недвижимости» и «Истра», которые более чем за год так и не сумели инвестировать средства в недвижимость.

Одна из причин, затрудняющих формирование фондов, — довольно жесткие критерии, предъявляемые к структуре и активам. Кроме того, по словам гендиректора УК «Социвестгрант» Юлии Егоровой, с этого года вступила в действие поправка в Налоговый кодекс, касающаяся выплаты НДС. Даже несмотря на то что новое положение выглядит неоднозначно, управляющие сходятся в том, что платить НДС придется. И если кто и рассчитывал на возможность не платить этот налог, то, судя по всему, не стал рисковать.

**Вторая жизнь инвестконтрактов**  
Впрочем, не все так печально на рынке фондов недвижимо-

сти. Становится уже хорошей традицией, что в начале года для УК расширяются возможности работать с инвестиционными контрактами. Так было в 2005 году, так получится и в этом году. В середине февраля Минюст зарегистрировал изменения в положение ФСФР, касающиеся состава и структуры активов паевых фондов. Поправки вступают в силу с 1 марта, и главная из них касается продления срока

работы с инвестконтрактами еще на один год (то есть до мая 2007 года).

Основным аргументом стало то обстоятельство, что 214-й закон, регулирующий долевое строительство, так и не заработал в полную силу. В результате, по словам участников рынка, в Москве заключен лишь один контракт на долевое строительство, в Подмосковье — два контракта. Между тем инвестконтракты занимают су-

щественную долю инвестиций в недвижимость. Среди компаний, уже раскрывших информацию о структуре активов на 30 декабря 2005 года (см. таблицу), через инвестиционные контракты было вложено более 5,5 млрд руб., то есть половина всех инвестиций в недвижимость. С учетом пока не опубликованных своих данных компаний эта доля вполне может превысить 60%. Так что неудивительно, что ФСФР особое

внимание уделила именно этому варианту инвестирования.

Как заявил начальник управления регулирования и контроля над рынком коллективных инвестиций ФСФР Александр Бескровный, «поскольку в полной мере закон № 214 не заработал, мы пролили время работы управляющих компаний с инвестконтрактами. Одновременно, учитывая практику заключения инвестконтрактов управляющими компаниями, в

положение были внесены и другие изменения. Если раньше можно было заключать такие договоры с застройщиками, то теперь появилась возможность заключать договоры и с инвесторами. Однако в этом случае на инвесторов накладываются и обязательства, которые ранее относились к застройщикам». Кроме того, по словам господина Бескровного, «управляющим компаниям вернули возможность заключать инвестицион-

ные контракты на реконструкцию объектов недвижимости». В результате, по словам управляющих, ФСФР вводит в нормативные документы жизненную практику. Как отметил гендиректор УК «Капиталь ПИФ» Роман Шемендок, «требования к фондам недвижимости изначально были заданы очень жесткие. Из всех возможных строек (которые инвестировались до принятия 214-го закона) управляющим компаниям остав-

лось лишь 15%. Новое положение расширяет возможности УК до 50–60%». По словам управляющего партнера УК «Конкордия» — Эссет Менеджмент Марины Кислицкой, «повышению конкурентоспособности фондов недвижимости способствует положение, по которому проект вне зависимости от его продолжительности может находиться в фонде. Другими словами, активом фонда недвижимости может стать проект, окончание строительства которого планируется после даты закрытия фонда (ныне действующее положение такой возможности не допускало)».

Появилось больше определенности в отношении к земельным участкам. Раньше в явном виде не была прописана возможность строительства на земле, принадлежащей фонду. Теперь она существует. Впрочем, этот участок, на котором ведется строительство, должен быть выделен в установленном порядке. Кроме того, появилась возможность работать на земле, переданной в бессрочное пользование, или с земельными участками с другими особенностями. Как отметил Роман Шемендок, «нередко особенностью стройки была ситуация, когда земля и разрешение строительства находились на разных лицах, то есть когда владелец или арендатор земли не выступает застройщиком. Так бывает, если земли находится в федеральной собственности или в собственности министерства, а застройщиком выступает юридическое лицо». Теперь такие случаи не являются препятствием к заключению инвестконтракта.

Кроме того, Марина Кислицкая отмечает, что «в новом положении определен более корректный учет такого значимого актива в структуре фондов, как проектно-сметная документация, что позволяет проводить адекватную оценку стоимости СЧА».

Впрочем, несмотря на столь существенное расширение возможностей компаний, управляющие не исключают, что действие инвестконтрактов придется пролонгировать еще не раз.

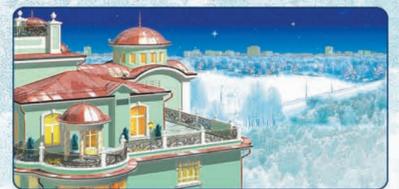
ДМИТРИЙ ЛАДЫГИН

**РОССИЙСКИЕ ПАЕВЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

Название ПИФа	Сокращенное название УК	Регистрация	Окончание формирования	Окончание действия	Начальная сумма (млн руб.)	СЧА на 30.12.05 (млн руб.)	В том числе (млн руб.)					
							Денежные средства (1)	Ценные бумаги (2)	Недвижимость (3)	Прочее (4)	Кредиторская задолженность	Резервы предстоящих расходов
Первый инвестиционный фонд недвижимости	«Конкордия — Эссет Менеджмент»	19.02.02	05.03.03	01.03.09	320,0	534,1	1,8	—	536,4	—	4,1	—
Паевой фонд недвижимости	«Профессионал»	16.04.03	24.07.03	24.04.08	120,0	116,3	0,6	0,0	36,7	—	—	0,35
«Жилищное строительство»	«Менеджмент-консалтинг»	08.10.03	21.10.03	20.01.19	1000,0	326,7	45,0	—	281,9	—	0,2	—
Первый Петербургский фонд прямых инвестиций в недвижимость	«Свинья и партнеры»	15.12.03	10.03.04	31.12.10	35,0	148,0	4,3	59,2	78,4	—	0,9	0,74
«Максвелл недвижимость»	«Максвелл Эссет Менеджмент»	24.12.03	14.04.04	19.01.19	30,0	29,7	0,3	2,9	1,4	—	0,1	—
«Новый дом»	УК Росбанка	03.03.04	13.05.04	01.01.08	150,0	271,2	53,5	—	246,3	—	28,6	—
«Стратегия»	«Витус»	10.02.04	09.06.04	31.12.18	100,0	151,9	0,6	86,1	74,4	—	9,2	—
«Динамичный»	«Лидарс»	31.03.04	19.07.04	19.06.09	270,0	433,5	12,9	209,1	217,5	—	59,4	—
«Жилая недвижимость»	УК Промышленно-строительного банка	13.04.04	17.08.04	17.05.09	300,0	314,3	1,9	76,4	235,1	—	1,0	—
«Регион фонд недвижимости»	«Регион Девелопмент»	23.04.04	10.09.04	14.09.09	150,0	218,6	41,1	—	76,4	—	1,9	—
«Строительные инвестиции»	«Аксорд Эссет Менеджмент»	23.06.04	14.10.04	14.07.19	1440,0	1469,9	17,7	—	1575,5	—	123,2	—
«Нево-Инвест»	«Музей»	11.08.04	29.11.04	30.11.09	50,0	288,8	0,1	—	307,4	—	14,7	3,94
«Регионгазфинанс — третий фонд недвижимости»	«Регионгазфинанс»	24.11.04	16.12.04	31.01.10	26,0	42,3	0,1	25,8	15,2	—	0,2	—
«Югра недвижимость»	«Регион Девелопмент»	24.11.04	31.12.04	01.11.09	90,0	347,7	12,0	33,4	243,7	—	6,7	—
«Перспектива-Инвест»	«Витус»	06.10.04	18.01.05	31.12.18	100,0	354,9	1,7	—	378,8	—	25,6	—
«Интера»	«Эй Джи Эссет Менеджмент»	19.01.05	15.02.05	24.01.20	84,0	1792,8	292,2	—	1557,1	—	106,9	—
«Конкордия — Авантаж»	«Конкордия — Эссет Менеджмент»	17.11.04	24.02.05	25.11.07	300,0	341,7	7,0	27,0	208,7	105,1	21,5	—
Фонд недвижимости БКС	«Брокеркредитсервис»	17.11.04	28.02.05	01.01.18	200,0	259,5	0,3	94,0	112,6	—	0,5	—
«Солид недвижимость»	«Солид Менеджмент»	01.12.04	28.02.05	15.12.19	270,0	280,5	15,1	—	266,7	—	1,5	—
«АВК — Петербургская недвижимость»	«Дворцовая площадь»	08.12.04	25.03.05	31.12.08	5,1	5,5	0,0	—	5,5	—	0,0	0,02
«Камская долина»	«Витус»	29.12.04	14.05.05	31.12.18	100,0	114,8	0,7	23,8	89,4	—	0,3	—
«Загородная недвижимость»	УК МКЦМ	19.01.05	15.05.05	15.02.10	12,0	23,6	1,5	—	21,5	—	0,1	0,22
«Регионгазфинанс — пятый фонд недвижимости»	«Регионгазфинанс»	09.03.05	24.06.05	24.03.10	26,0	33,7	0,8	6,7	23,9	—	0,3	—
«Балтика»	«Лидер»	01.06.05	28.06.05	22.06.20	280,0	284,9	28,0	178,6	18,7	—	1,4	—
«Жилищное финансирование»	«Опт Инвест»	02.03.05	04.07.05	04.04.09	300,0	300,6	2,3	—	269,6	—	0,3	—
«Новый Нижний»	«Серебряный век»	23.03.05	07.07.05	31.01.19	225,0	334,0	8,2	49,0	284,1	—	30,2	2,44
«Дарьино»	«Ар Си Эй Капитал Траст»	13.05.05	29.08.05	31.05.20	202,0	235,2	1,6	—	226,4	—	0,2	0,08
«Строительный комплекс»	«Капиталь ПИФ»	21.07.05	02.09.05	01.09.10	300,0	304,5	42,0	77,9	41,0	—	0,4	—
«Ермолаевский»	«Социвестгрант»	25.05.05	09.09.05	09.09.07	97,6	132,2	0,1	—	132,5	—	0,4	—
«Таган-инвест»	«Брокеркредитсервис»	22.06.05	06.10.05	01.10.07	30,0	27,5	0,0	—	27,7	—	0,1	0,06
«РФЦ — фонд недвижимости»	«РФЦ-Капитал»	13.09.05	18.10.05	31.08.20	50,0	56,3	0,0	0,8	55,7	—	0,2	—
«Велес недвижимость»	«Велес Менеджмент»	22.09.05	26.10.05	16.10.20	600,0	604,9	7,9	762,8	298,1	—	452,7	11,38
«МОРЕ-Плаза Инвестментс»	Национальная УК	01.12.04	02.11.05	26.04.10	876,7	885,3	13,7	—	660,4	—	8,0	—
«Ордынка — фонд недвижимости»	«Социвестгрант»	01.09.05	25.11.05	09.12.07	110,5	110,3	0,2	—	108,4	0,1	8,7	—
«Петербургская промышленная недвижимость»	«Объединенные инвестиционные фонды»	13.09.05	19.12.05	19.12.15	40,0	40,1	0,2	—	39,9	—	0,0	—
«Интеграл фонд второй»	«Интеграл»	20.09.05	21.12.05	29.09.20	42,8	43,3	25,7	5,7	12,1	—	0,1	0,10
«Толгаты-Инвест недвижимость»	«Инвест-Менеджмент»	13.09.05	26.12.05	16.10.21	75,0	74,8	4,0	—	35,0	—	0,1	0,11
«Арсера» — жилищное строительство»	«Арсера»	13.09.05	27.12.05	31.12.08	10,0	9,9	10,0	—	—	—	0,1	0,04
Фонд Мирас недвижимости первый	«Конкордия — Эссет Менеджмент»	13.09.05	27.12.05	30.09.10	840,0	839,9	4,4	—	835,7	—	0,2	—
Фонд «Федерация»	«Конкордия — Эссет Менеджмент»	13.09.05	27.12.05	30.09.10	1400,0	1399,9	6,8	—	1393,2	—	0,1	—
«Первый сибирский»	«Брокеркредитсервис»	22.09.05	31.12.05	31.12.12	85,0	85,0	—	—	85,0	—	—	—

Таблица составлена только по фондам, имеющим в своем составе недвижимость и приравненные к ней активы (3) по состоянию на 30 декабря 2005 года. Фонды ранжированы по дате окончания формирования. 1 — средства на банковских счетах, в депозитах, дебиторская задолженность по процентным доходам, прочая дебиторская задолженность. 2 — акции и облигации, как именованы, так на именованную призываемую котировку. 3 — объекты недвижимого имущества, имущественные права на недвижимость, строящиеся объекты недвижимости, инвестиционные контракты, дебиторская задолженность по сделкам купли-продажи недвижимости. 4 — доли в российских ООО. По опубликованным до 11 февраля 2006 года данным управляющих компаний.

## Жилой комплекс «Покровский Берег»



### Элитарные квартиры и пентхаусы на Северо-Западе Москвы

**937-6837**  
**937-6833**  
**www.konti.ru**

Госстрой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1

**РАСПОЛОЖЕНИЕ**

Малозатяжной жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.  
**КВАРТИРЫ** площадью от 86 до 414 кв.м и более  
**ТАУНХАУСЫ** от 360 до 500 кв.м

**ИНФРАСТРУКТУРА**

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: магазин, ресторан, деловой центр, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, теннисные корты, лодочная станция и пляж на берегу водохранилища. Подземные встроенные гаражи, двухпостовая мойка, современная охранная система и автосервис.

**ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»**

Пляж «Покровский берег» находится на территории одноименного жилого комплекса. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, ресторан, клуб-хаус, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

**ПЕНТХАУСЫ**

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой фешенебельную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолки высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.  
Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м. Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.