

ДОМ ЦЕНЫ

ПИФам вернули контракты

КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

В середине апреля Минюст зарегистрировал новое положение, касающееся состава и структуры активов паевых инвестиционных фондов. В первую очередь изменения в законодательстве коснулись фондов недвижимости — их деятельность была детализирована. Несмотря на явное сужение возможностей фондов недвижимости, управляющие компании по-прежнему рассчитывают на развитие этой сферы.

Поражение в правах

К настоящему времени Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР) зарегистрировала правила 51 паевого инвестиционного фонда недвижимости. Из них работают 45 (два готовятся к размещению паев, два так и не сформировались, один нахо-

дится в стадии ликвидации). На 31 марта 2005 года чистые активы фондов недвижимости составляли 9,1 млрд руб., за год они выросли более чем в 2,5 раза. Но на недвижимость или приравненные к ней активы (объекты незавершенного строительства, имущественные права на недви-

мость, инвестиционные договоры) приходилось около трети этой суммы. В этом нет ничего удивительного — лишь 16 фондов, то есть треть общего числа, имеют на балансе недвижимость. Действительность оказалась гораздо более суровой, чем имеющиеся в законах и

нормативных актах положения по регулированию фондов недвижимости. По словам заместителя генерального директора УК «Уралсиб» Натальи Плуگار, развитие ЗПИФов недвижимости сдерживается тремя факторами: «отсутствием нормативных актов, регулирующих регистрацию прав собственности на ЗПИФ и регистрацию договоров долевого участия в строительстве; отсутствием механизма уплаты налога на имущество и НДС; высокими рисками инвесторов, возникающими в связи с неурегулированностью этих правовых вопросов» (подробнее см. материал в приложении «„Ъ-Брокер», вышедшем во вторник в номере газеты). В конце прошлого года ФСФР издала нормативное письмо, фактически запреща-

ющее использование управляющими компаниями так называемых инвестиционных контрактов (контрактов соинвестирования, долевого участия в строительстве и т. п.), по которым к тому времени большинство из них работало. Это обстоятельство отразилось на активности УК. Если в четвертом квартале прошлого года

были зарегистрированы правления 14 фондов недвижимости, то в первом квартале 2005 года — всего девяти, а в апреле не было зарегистрировано ни одного фонда. Для того чтобы устранить возникшее препятствие и более четко регламентировать деятельность фондов недвижимости, было принято но-

вое положение о составе и структуре активов. В середине апреля его зарегистрировал Минюст, и можно ожидать, что к моменту выхода этого приложения оно вступит в силу. Новое положение отчасти сняло возникшие вопросы, но одновременно значительно сузило сферу деятельности фондов недвижимости. Ис-

пользование инвестиционных контрактов теперь разрешается только при весьма жестких условиях (см. справку). При этом деятельность по договорам, заключенным до принятия нового положения, ограничивается одним годом. Два года дается на работу по новым договорам. (Окончание на стр. 39)

Крупнейшие российские фонды недвижимости

Название ПИФа	Сокращенное название УК	Регистрация	Окончание формирования	Окончание действия	Начальная сумма (млн руб.)	СЧА (млн руб.)	В том числе (млн руб.)					Резервы предстоящих расходов и платежей
							Денежные средства (1)	Цельные бумаги (2)	Недвижимость (3)	Прочее (4)	Кредиторская задолженность	
Первый инвестиционный фонд недвижимости	«Конкордия — эссет менеджмент»	19.02.02	05.03.03	01.03.09	320,0	505,1	60,1	—	557,5	—	109,7	2,90
«Жилищное строительство»	«Менеджмент-консалтинг»	08.10.03	21.10.03	20.01.19	1000,0	587,0	4,3	147,4	436,2	—	—	0,9
«КИТ — Российская жилая недвижимость»	КИТ	19.11.03	04.12.03	31.12.13	500,0	500,4	0,4	508,8	—	—	0,1	8,8
Первый петербургский фонд прямых инвестиций в недвижимость	«Свиньи и партнеры»	15.12.03	10.03.04	31.12.10	35,0	115,8	8,6	34,6	75,6	—	2,8	0,2
«Новый дом»	УК Росбанка	03.03.04	13.05.04	01.01.08	150,0	258,3	30,4	—	228,9	—	0,1	0,9
«Стратегия»	«Витус»	10.02.04	09.06.04	31.12.18	100,0	107,6	0,7	69,3	41,7	—	3,9	0,2
«Динамичный»	«Нордбрук» (быв. «Лидарс»)	31.03.04	19.07.04	19.06.09	270,0	295,6	0,1	176,1	123,7	—	0,7	3,6
«Перспективные инвестиции»	«Регион Девелопмент»	30.06.04	28.07.04	15.09.05	150,0	150,2	15,7	—	135,2	—	—	0,8
«Жилая недвижимость»	УК ПСБ	13.04.04	17.08.04	17.05.09	300,0	301,3	4,7	79,7	218,1	—	0,5	0,7
«Регион фонд недвижимости»	«Регион Девелопмент»	23.04.04	10.09.04	14.09.09	150,0	164,9	23,8	—	143,8	—	1,0	1,6
«Строительные инвестиции»	«Акорд Эссет Менеджмент»	23.06.04	14.10.04	14.07.19	1440,0	1476,6	549,0	—	933,4	—	5,5	0,2
«Нево-Инвест»	Свиньи и партнеры	11.08.04	01.12.04	30.11.09	50,0	49,5	0,2	—	50,0	—	0,1	0,6
«Регионгазфинанс» — третий фонд недвижимости»	«Регионгазфинанс»	24.11.04	16.12.04	31.01.10	26,0	26,7	1,9	25,4	15,6	—	15,8	0,4
«Перспектива-Инвест»	«Витус»	06.10.04	18.01.05	31.12.18	100,0	102,9	2,5	—	100,8	—	0,2	0,2
«Интерва»	«Максвелл Эссет Менеджмент»	19.01.05	15.02.05	24.01.20	84,0	82,9	1,4	64,0	18,6	—	0,0	1,0
«Наш город»	«Старый город»	15.12.04	21.02.05	27.12.14	150,0	149,9	15,3	—	177,2	—	42,5	0,1
Фонд недвижимости БКС	«Брокеркредитсервис»	17.11.04	28.02.05	01.01.18	200,0	194,2	—	83,5	110,8	—	0,1	0,0

Таблица составлена только по фондам, имеющим в своем составе недвижимость и приравненные к ней активы (3) по состоянию на 31 марта 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 имеющие, так не имеющие признаваемую 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 данным управляющих компаний.

Сравнение базовых характеристик закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН) и REITs

Характеристика	REITs в США	ЗПИФН в России
Организационно-правовая форма	Компания	Имущественный комплекс без образования юридического лица
Требования по минимальному числу пайщиков	Не менее 100. Не более 50% паев могут принадлежать 5 или менее пайщикам	Нет специальных требований
Требования по составу активов	Не менее 75% должны быть инвестированы в действующую недвижимость (существует жесткое разделение инвестиций в действующую недвижимость и девелопмент)	Требования по составу активов регулируются законодательством, но разделение между инвестициями в действующую недвижимость и строительство не существует
Требования по источникам дохода	Не менее 75% совокупного дохода фонда должно быть получено от арендных платежей или же как плата за ипотечный кредит	Нет специальных требований
Требования по распределению дохода	Не менее 90% должны распределяться между пайщиками в виде дивидендов	Нет специальных требований
Регулярность распределения дохода	Текущие выплаты — ежемесячно и ежеквартально	Нет специальных требований
Налогообложение	Одноразовое, обремененное	Одноразовое
Биржевое обращение паев	Паи подавляющего большинства REITs торгуются на биржах	Из 48 фондов недвижимости только у четырех ЗПИФНов паи выведены на биржу
Использование имущества фонда для получения кредитов	Не запрещено	Запрещено

По данным УК «Свиньи и партнеры».

Что нового может входить в активы фондов недвижимости

Выдержки из Положения о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов (утв. приказом ФСФР № 05-08/пз-н от 30.03.05)
 «9.1... имущественные права по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимости имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ „Об участии в долевом строительстве...“;
 Под недвижимым имуществом в целях настоящего Положения понимаются находящиеся на территории Российской Федерации или иностранного государства, являющегося членом Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег

(ФАТФ), земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы, объекты незавершенного строительства...
 9.2. В состав активов АИФ и ЗПИФ, относящихся к категории фондов недвижимости, могут также входить имущественные права по обязательствам из договоров (далее — инвестиционный договор), заключенных с юридическим лицом, имеющим в собственности или на праве аренды земельный участок для строительства

объекта недвижимости, разрешение на его строительство и привлекающим денежные средства для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство (далее — застройщик), при соблюдении следующих условий:
 1) инвестиционный договор заключен в письменной форме;
 2) предметом инвестиционного договора является обязанность застройщика в предусмотренный этим договором срок... построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного (созданного) объекта передать в состав имущества, составляющего инвестиционные резервы

АИФ, или имущества, составляющего ПИФ, построенный (созданный) объект недвижимости, жилое или нежилое помещение в этом объекте или долю в праве собственности на этот объект (далее — объект инвестирования), а управляющая компания АИФ или ПИФ обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект инвестирования при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости;
 3) инвестиционным договором определены местоположение строящегося (создаваемого) объекта недвижимости, его назначение и иные характеристики в соответствии с проектной документацией... а также срок и этапы строительства (создания) объекта недвижимости;

4) в случае если передаче в состав имущества... подлежат жилые и (или) нежилые помещения в строящемся объекте недвижимости, инвестиционным договором определено количество таких помещений в указанном объекте недвижимости;
 5) в случае если строящимся объектом недвижимости является многоквартирный дом, инвестиционным договором определено функциональное назначение нежилых помещений в таком доме...
 6) инвестиционным договором определены конкретный объект инвестирования, подлежащий передаче в состав имущества... срок его передачи... цена договора, сроки и порядок ее уплаты, гарантийный срок на объект инвестирования;
 7) в соответствии с инвестиционным дого-

вором застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения построенного (созданного) объекта недвижимости либо жилого или нежилого помещения в таком объекте... после приемки застройщиком указанного объекта до его передачи в состав имущества...
 8) инвестиционным договором предусмотрена обязанность застройщика использовать денежные средства, уплаченные управляющей компанией АИФ или ПИФ по этому договору, исключительно для строительства (создания) соответствующего объекта недвижимости;
 9) инвестиционным договором определены размеры ответственности за нарушение застройщиком обязательств по этому договору».

Жилой комплекс «Покровский Берег»

элитарные квартиры и пентхаусы на Северо-Западе Москвы

937-6837
937-6833
www.konti.ru

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

<p>РАСПОЛОЖЕНИЕ</p> <p>Малозатный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.</p>	<p>ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС</p> <p>Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.</p> <p>КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв.м и более</p> <p>ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв.м</p>	<p>ИНФРАСТРУКТУРА</p> <p>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, двухстоевая мойка, современная охранная система и автосервис.</p>	<p>ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»</p> <p>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).</p>	<p>ПЕНТХАУСЫ</p> <p>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 потолками высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.</p> <p>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.</p>
---	--	---	---	---