

Маргарита Бородатова:

“Ключевые преимущества паевых фондов – стабильность и безопасность”

В период высокой турбулентности в экономике крупные собственники и корпоративные клиенты ищут безопасную гавань: формат, который мог бы максимально защитить активы. Об особенностях использования ЗПИФ в сфере недвижимости рассказывает Маргарита Бородатова, генеральный директор УК «ДОХОДЪ».

За три квартала 2022 года физические лица, по данным Банка России, вложили в закрытые паевые инвестиционные фонды 563 млрд рублей. Суммарные активы паевых инвестиционных фондов под управлением российских управляющих компаний составили 7,2 трлн рублей. При этом вложения в акции российских компаний обесценились в 1,7 раза. А вот активы, состоящие из объектов недвижимости и имущественных прав, увеличились. В 4 квартале 2021-го они составляли 1111 млрд рублей, по итогам 3 квартала 2022-го – 1291,6 млрд рублей. Рынок акций просел, защитная роль недвижимости усилилась. Играет роль и удобная «оболочка» ЗПИФ.

Как пишет «Коммерсантъ», «упаковка активов в ЗПИФ позволяет не только минимизировать налоговую нагрузку, но и сохранить в тайне собственников, снизив санкционные риски».

Закрытый паевой инвестиционный фонд – это обособленный имущественный комплекс без образования юридического лица. Чаще всего он создается под конкретный проект.

Инвесторы вкладывают в ЗПИФ определенные активы (деньги или имущество) на заранее оговоренный срок, обычно - от года до нескольких лет. Фонд ведет управляющая компания, и она работает по четко оговоренным правилам.

В сфере недвижимости такие фонды инвестируют в объекты строительства, чтобы в дальнейшем их продавать или сдавать в аренду. В

СМИ упоминалось о том, что ЗПИФы сыграли определенную роль при передаче активов уходящих из России западных компаний российским собственникам.

В сегодняшней сложной экономической ситуации ЗПИФ выполняет несколько важных функций.

Во-первых, это удобная юридическая форма для сбережения активов. Сейчас для многих пайщиков важна конфиденциальность. ЗПИФ не предполагает раскрытия информации о пайщиках. Сведения о бенефициарах фонда в публичных госреестрах и на сайте Банка России обезличены: в них приводится стоимость пая и количество пайщиков, но без персональных данных. Кроме того, активы, внесенные в фонд, защищены от претензий третьих лиц. Такие претензии (например, в ходе судебных процессов) могут распространяться только на пай, не на само имущество. Пай может поменять владельца – но это не скажется на функционировании, например, арендного бизнеса и не затронет интересы других пайщиков. Имущество фонда не может быть арестовано, включено в процедуру банкротства и т.д. Поэтому ЗПИФ нередко ис-

пользуется как хранилище, в том числе – в историях, связанных с планированием наследования.

Во-вторых, ЗПИФ позволяет консолидировать разрозненные и разноплановые активы. В его состав можно включить земельные участки, доходные объекты, сдаваемые в аренду (от апарт-отеля до стрит-ритейла), доли в предприятиях и т.д. Части имущества, которые могут находиться в разных регионах и странах, становится проще контролировать: этим займется управляющая компания, подотчетная пайщикам. Кроме того, ЗПИФ вправе получать банковские кредиты под залог активов. Это упрощает выдачу финансирования и облегчает документооборот.

В-третьих, ЗПИФ позволяет оптимизировать налогообложение. Отложенное налогообложение. Фонд не является юридическим лицом, соответственно – не платят налоги на прибыль до момента выплаты дохода инвесторам. Все полученные средства (например, от продажи участков) можно реинвестировать. В период бурного роста рынка жилья, например, в 2020 и 2021 году, благодаря льготной ипотеке, некоторые девелоперы активно пополнили земельный портфель. Сейчас «избыточ-

ные» участки становятся для них обременением; ЗПИФ помогает решить эту проблему.

На фоне падения спроса на первичном рынке жилья возникают новые риски. Например, при сокращении объемов продаж по ДДУ банк-кредитор может поднимать ставку проектного финансирования. Закрытый фонд позволяет привлекать средства, необходимые для реализации проекта, на стабильных условиях. Сам фонд не вправе выступать в роли застройщика. Но он может быть собственником участка и передать его в аренду под застройку. ЗПИФ в этом случае выступит инвестором и заказчиком проекта. Построенный объект также может быть передан в фонд – для последующей реализации.

В сфере недвижимости могут работать разные виды закрытых фондов. Девелоперские – вкладываются в ремонт и развитие инфраструктуры объектов, а потом эксплуатируют их или продают. Строительные – инвестируют в возведение объектов с нуля, а позже их перепродают. Рентные – берут объекты в управление и сдают их в аренду. Земельные – развиваются на конкретных участках инфраструктуру, тем самым повышают их стоимость и в дальнейшем перепродают. Комбинированные – вкладываются во все перечисленные направления.

Если фонд грамотно организован, и управляется квалифицированной УК, в выигрыше остаются и инвесторы, и строители/девелоперы.

