

угол зрения ПОДГОТОВИЛ Дмитрий СИНОЧКИН n-peter@mail.ru

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 «Коммерсант», «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 паи, а не на само имущество. Пай может менять 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 используется 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 апартаментов 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 платит 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 пополняли земельный портфель. Сейчас «избыточные» участки становятся для них обременением; ЗПИФ помогает решить эту проблему.

На фоне падения спроса на первичном рынке жилья возникают новые риски.

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 – развивают 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.