**Законодательство в отношении ЗПИФ недвижимости предложили доработать**

24 июля на конференции НАУФОР «Рынок коллективных инвестиций» в Санкт-Петербурге участники профессионального сообщества обсудили законодательные новеллы рынка закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФ).

В частности, генеральный директор Инвестиционной группы «РВМ Капитал», вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Феликс Блинов обратил внимание собравшихся на то, что несмотря на активное развитие рынка и продуктивное взаимодействие участников профессионального сообщества и регулятора – Банка России, остаются законодательные нюансы, которые требуют доработки.

«Все вместе мы сделали большое дело, благодаря этому, рынок коллективных инвестиций вырос и перешел в стадию зрелого рынка. Как мы видим из статистики, только за первое полугодие текущего года прирост СЧА всех ПИФов составил более 2,6 трлн руб., а количество пайщиков превысило 17 миллионов. Мы дали возможность небольшим частным инвесторам инвестировать в качественные объекты недвижимости и снизили стоимость привлечения капитала для этих проектов. Но, несмотря на это, остаются вопросы, которые требуют дополнительного «тюнинга». Было бы хорошо, чтобы наряду с законодательными новеллами, мы смогли доработать и вопросы, возникающие «в моменте» в нашей текущей деятельности», - отметил Феликс Блинов.

В первую очередь, речь идет о законодательных пробелах в отношении активов недвижимости в составе ЗПИФ. В частности, закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости не могут компенсировать затраты на содержание сопутствующей инфраструктуры актива, перечень расходов за счет их имущества необходимо дополнить.

«Вроде бы список расходов в перечне широкий, но мы все время обо что-то «спотыкаемся». Например, оформление права аренды на земельный участок требует дополнительных расходов на согласование, межевание, регистрацию. При этом нести данные расходы нельзя, т.к. право аренды в состав имущества ЗПИФ еще не входит», - привел пример спикер.

Аналогичная ситуация, по словам Феликса Блинова, складывается и в случае создания или ремонта инфраструктуры объекта, входящего в ЗПИФ. Например, модернизация подъездных путей, паркинга, проведение электричества и т.п.

«Формально эта инфраструктура не входит в состав ЗПИФ, но необходима для его эксплуатации или увеличения капитализации актива. Для объекта недвижимости — это важно и нужно», - пояснил Феликс Блинов.

По мнению спикера, перечень расходов за счет имущества фонда можно было дополнить так, чтобы он учитывал реальные потребности и расходы управляющих компаний на содержание и эксплуатацию активов недвижимости и инфраструктуры, которая напрямую влияет на безопасность объекта в фонде и его функционирование.

Отдельное внимание спикер уделил вопросу совмещения деятельности управляющими ЗПИФ с активами в недвижимости компаниями. Сегодня невозможность такого совмещения не позволяет полноценно осуществлять доверительное управление такими фондами. Например, УК не могут оформить на ЗПИФ разрешения и лицензии, необходимые при осуществлении строительных работ и работ по реконструкции на таких объектах недвижимости и арендованных земельных участках. Такие разрешения и лицензии будут являться нарушением требований 156-ФЗ о совмещении управляющей компанией деятельности с неразрешенными видами деятельности.

«Часто при реализации проектов в недвижимости возникают задачи, которые требуют от управляющей компании наличия дополнительных лицензий и разрешений. Например, подача воды в жилые комплексе может быть не общегородская, а из скважины. Оформить эту скважину на фонд невозможно, - привел пример спикер. - УК не может выступать техническим заказчиком при строительстве и реконструкции объектов недвижимости, не может получить разрешение на строительство или лицензию на право добычи подземных вод. Приходится создавать отдельное ООО на ЗПИФ. Есть единичные примеры, когда такие лицензии или РНС были получены, – в виде исключений, но почему бы такие исключения не сделать правилом, когда это необходимо для качественного управления активом».

По словам спикера, миссия участников рынка коллективных инвестиций заключается в том, чтобы привлекать деньги в экономику, повышать инклюзивность домохозяйств, чтобы эти деньги работали, приносили доход инвесторам и были источником капитала для важных и нужных проектов и развития рынка недвижимости. Любое улучшение и снятие таких мелких барьеров будет благом для рынка, позволит нарастить объем инвестиций и снизить стоимость привлеченного капитала. Это – важные задачи.