

Проект обращения РСПП о паевых инвестиционных фондах

Реформа долевого строительства, реализованная в 2018 году, обеспечила надежную защиту прав граждан, приобретающих новостройки. Большинство застройщиков по итогам реформы перешли на проектное финансирование строительства многоквартирных домов. Однако часть наиболее финансово устойчивых застройщиков выбрали в качестве источника финансирования строительства многоквартирных домов **собственные средства в сочетании со средствами профессиональных инвесторов**, что прямо разрешено частью 3 статьи 1 ФЗ-214.

В Российской Федерации в последние годы получил развитие общепринятый в мировой практике такой институт коллективных инвестиций, как **паевые инвестиционные фонды** (далее – ПИФ), деятельность которых регламентируется Федеральным законом 156-ФЗ¹ и актами Банка России. В соответствии с Указанием Банка России 4129-У² в состав активов ПИФ могут входить жилые помещения, в том числе в многоквартирном доме, помимо этого в состав активов паевых инвестиционных фондов, ограниченных в обороте (ЗПИФ), могут входить имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания) и имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества.

Следует отметить следующие **особенности деятельности ЗПИФ**:

строгая регламентация на законодательном уровне;

надзор за функционированием со стороны ЦБ;

доверительное управление активами профессиональной управляющей компанией;

контроль за деятельностью управляющей компании со стороны специализированного депозитария и регистратора;

контроль за осуществлением сделок посредством инвестиционного комитета, формируемого из состава владельцев паев.

¹ Федеральный закон от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах"

² Указание Банка России от 05.09.2016 N 4129-У

"О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов"

За счет масштабов инвестиций и системы налогообложения **выгода каждого пайщика ЗПИФ оказывается выше, чем если бы он инвестировал свои средства самостоятельно.** Привлекательность ЗПИФ как инструмента инвестиций обеспечивается также невозможностью обращения взыскания на имущество по обязательствам пайщика, конфиденциальностью информации о владельцах инвестиционных паев.

Действующее законодательство определяет, что **участниками ЗПИФ на стадии строительства, могут быть только квалифицированные инвесторы,** что исключает использование ЗПИФ, как схемы обхода законодательства о долевом строительстве, поскольку конечные покупатели квартир не могут быть признаны квалифицированными инвесторами.

В результате роль ЗПИФ как инструмента финансирования жилищного строительства, альтернативному проектному финансированию, растет. Застройщики, взаимодействующие с ЗПИФ, не просят субсидирования проектного финансирования, помощи в урегулировании отношений с банками, досрочного раскрытия счетов эскроу. При этом отсутствуют какие-либо риски для конечных покупателей квартир в новостройках, т.к. они приобретают жилье по договору купли-продажи готовой квартиры, заключаемому с управляющей компанией.

Вместе с тем, в противоречие общей политике государства на стимулирование развития ПИФ, в актах Правительства РФ, регулирующих льготное ипотечное кредитование, появились нормы, **запрещающие возмещение недополученных доходов кредитных организаций по кредитам, выданным для приобретения введенных в эксплуатацию новостроек у управляющих компаний ПИФ.** В настоящее время подавляющее большинство **введенных в эксплуатацию новостроек** приобретается гражданами с использованием программ **льготного кредитования.** Поэтому следствием указанных актов Правительства РФ стала практическая полная остановка продаж новостроек, строительство которых финансировалось ПИФ, что неоправданно ликвидирует привлекательность этого института.

Учитывая изложенное, прошу Вас дать поручение соответствующим ведомствам исключить положения, ставящие ПИФ в условия неравной конкуренции, из постановлений правительства:

от 23 апреля 2020г. №566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2022 годах»

от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу "ДОМ.РФ" в виде вкладов в имущество акционерного общества "ДОМ.РФ", не увеличивающих его

уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей»