

УДК 336.647

ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА КАК ОДНОГО ИЗ СЕГМЕНТОВ РОССИЙСКОГО РЫНКА ЦЕННЫХ БУМАГ

¹Анесянц С.А., ²Гусаков И.Ю.

¹НОУ ВПО «Институт управления бизнеса и права», Ростов-на-Дону, e-mail: info@iubip.ru;

²ООО «Центральный Ростовский Депозитарий», Ростов-на-Дону, e-mail: info@rostovdepo.ru

Статья посвящена рассмотрению и анализу вопросов, связанных с порядком включения прав на земельный участок, находящийся под зданием (сооружением), в состав имущества паевого инвестиционного фонда при включении данного здания (сооружения) в состав имущества данного фонда. Данная проблема является актуальной для управляющих компаний, под управлением которых находятся закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости. Рассмотрены два возможных варианта включения прав на земельный участок в состав имущества фонда, а также последствия для управляющей компании при применении каждого из этих вариантов. Итогом статьи стали выводы и практические рекомендации, касающиеся порядка включения имущества в фонд, позволяющие компании оптимизировать порядок включения имущества в фонд и сократить вероятность возникновения ошибок в учете имущества фонда.

Ключевые слова: закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости, недвижимое имущество, право аренды земельного участка, учет имущества

PECULIARITIES OF ACCOUNTING UNIT INVESTMENT FUND, AS ONE OF THE SEGMENTS OF THE RUSSIAN SECURITIES MARKET

¹Anesyants S.A., ²Gusakov I.Y.

¹Institute of Management, Business and Law, Rostov-on-Don, e-mail: info@iubip.ru;

²Limited liability company «Central Rostov Depository», Rostov-on-Don, e-mail: info@rostovdepo.ru

The article is devoted to the review and consideration of issues connected with the procedure of inclusion of rights for the land plot located under a building (construction) in the property of the unit investment Fund, when enabled, this building (structure) in the property of the Fund. This problem is relevant for management companies, under control of which there are closed-end real estate funds. We consider two possible variants of inclusion of land rights in the composition of the Fund assets and the consequences for the management company with the application of each of these options. By the end of the article were the conclusions and practical recommendations regarding the procedure for including of the property in the Fund, which allows the company to optimize the procedure for including of the property in the Fund and to reduce the likelihood of errors in accounting for property fund.

Keywords: closed mutual Fund of real estate, real property, the right to lease a land plot, accounting of property

В настоящее время на российском рынке ценных бумаг активно развиваются формы коллективного инвестирования. Одной из форм коллективных инвестиций является паевой инвестиционный фонд. Паевой инвестиционный фонд является уникальным субъектом права, так как не относится ни к юридическим, ни к физическим лицам. Так как фонд формируется из имущества, переданного учредителями управления, а передача недвижимого имущества в фонд осуществляется на основании заявки, может возникнуть ряд сложностей, связанных с порядком его учета. Следовательно, выбор того или иного способа учета окажет влияние на обязательную отчетность фонда, что может привести к негативным последствиям для управляющей компании. В данной статье делается попытка рассмотреть вопросы, связанные с механизмами учета недвижимого имущества в паевом инвестиционном фонде с целью определения оптимального способа постановки имущества на учет фонда, что даст возможность управляющей компании снизить

вероятность возникновения ошибок при включении имущества в состав фонда.

Деятельность по созданию и управлению инвестиционными фондами регламентируется законом «Об инвестиционных фондах». Согласно ФЗ «Об инвестиционных фондах» паевой инвестиционный фонд – это обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией [1].

Паевые инвестиционные фонды, в зависимости от возможности погашения инвестиционных паев, делятся на три типа:

- открытый;
- интервальный;
- закрытый.

В открытых паевых инвестиционных фондах (ПИФ) заявка на погашение паев может быть подана в любой рабочий день, что позволяет сохранить ликвидность средств, инвестированных в открытый паевой инвестиционный фонд, однако существует ряд ограничительных требований к составу и структуре открытых фондов. Так как управляющая компания этого фонда должна быть готова принять заявку на погашение паев в любой рабочий день, средства этих фондов инвестируются в высоколиквидные активы с целью избегания потери стоимости при срочной реализации активов, составляющих имущество фонда.

В интервальных фондах погашение паев возможно только в определенные правилами доверительного управления сроки. Особенностью данного вида фондов является то, что законодательство позволяет инвестировать средства этих фондов в низколиквидные ценные бумаги, которые при долгосрочном инвестировании могут принести более высокий доход.

В закрытых подача заявок на погашение паев не предусмотрена до окончания срока доверительного управления. Так, например, фонд недвижимости может быть только закрытым, поскольку при подаче заявки на погашение инвестиционных паев управляющей компании приходилось бы реализовывать низколиквидные активы (недвижимость) в короткие сроки, что будет негативно сказываться на стоимости реализации данных активов.

Помимо типов выделяют также категории ПИФов, в зависимости от того, к какой категории относится фонд, законом определяются требования к составу и структуре такого фонда. Следует отметить, что ПИФ, относящийся к категории недвижимости, может быть только закрытым, поэтому дальнейшее рассмотрение будет уместно проводить на примере закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

Выдача инвестиционных паев осуществляется на основании заявки на приобретение инвестиционных паев. В оплату инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда в зависимости от правил доверительного управления фондом могут приниматься не только денежные средства, но и иное имущество, в том числе недвижимое имущество, если это не противоречит требованиям к составу имущества конкретного фонда.

В практике работы управляющей компании возникают ситуации, в которых в оплату инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости передается недвижимое имущество,

а именно – здание. Таким образом, в заявке на приобретение инвестиционных паев указывается, что в оплату паев передается здание и стоимость передаваемого здания. Соответственно, здание включается в состав имущества фонда, а лицу, подавшему заявку, выдаются инвестиционные паи на сумму стоимости здания. Однако после этого возникает закономерный вопрос о судьбе земельного участка, находящегося под переданным зданием. Исходя из положений статьи 552 Гражданского кодекса при продаже здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования [2].

В данном конкретном случае отсутствует сам факт продажи, имущество передается в доверительное управление управляющей компании путем присоединения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом недвижимости. Согласно ст. 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации: «По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему»¹. Таким образом, получается, что имущество не продано, а право собственности не передано управляющей компании.

В ст. 11 п. 2 закона «Об инвестиционных фондах» «Учредитель доверительного управления передает имущество управляющей компании для включения его в состав паевого инвестиционного фонда с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления.

Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выделение из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации, доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

законом». Следовательно, право собственности все-таки переходит владельцам инвестиционных паев.

Согласно ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации: «При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник» [3].

Следовательно, право аренды земельного участка должно быть передано в состав имущества фонда. Однако возникает вопрос, с какого момента возможно включение права аренды земельного участка в состав имущества фонда. Если следовать ст. 35 Земельного Кодекса, то таким моментом необходимо считать непосредственно момент включения самого здания в состав имущества фонда. Однако в постановлении пленума ВАС от 24.03.2005 в п. 13 указано, что «Покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение» [4]. Таким образом, получается, что включение права аренды земельного участка в состав имущества фонда возможно только после регистрации права собственности на здание.

При включении такого права в состав имущества фонда необходимо произвести оценку данного права, для определения стоимости, которую необходимо отразить в учете имущества фонда. После проведения процедуры оценки и получения отчета независимого оценщика возможно включить имущество в фонд. Однако возникает неопределенность в порядке постановки данного имущества на учет фонда.

В данном случае учетная стоимость права аренды земельного участка возникает после проведения процедуры оценки. Соответственно отражение в учете данного имущества возможно после получения отчета об оценке, однако при таких обстоятельствах теряется стоимость в момент постановки имущества на учет фонда. То есть возможно включить право аренды земельного участка под зданием в состав имущества фонда по нулевой стоимости, а после получения отчета оценщика, провести появление стоимости как результат переоценки имуще-

ства. При выборе этого метода целесообразно отнести первоначальную (нулевую) стоимость имущества на 91 счет (прочие доходы), а впоследствии произвести переоценку. Тогда при формировании отчета об изменении стоимости имущества результат переоценки будет отражаться в строке 160 (Прирост или уменьшение стоимости недвижимого имущества или имущественных прав на недвижимое имущество).

Однако возможен и иной подход. Включить имущество по его оценочной стоимости. Если производить включение имущества по его оценочной стоимости (отличной от нулевой) возникает сложность при первичной постановке на учет. Наиболее оптимальным вариантом в данной ситуации будет отнесение всего размера данной стоимости на 91 счет. В таком случае поступившее имущество также признается доходом фонда, однако при формировании отчета об изменении стоимости имущества вся стоимость поступившего в фонд права аренды будет отражена в строке 180 (Прочие доходы).

Как при первом, так и при втором подходе в результате включения данного права аренды земельного участка в состав имущества фонда возрастет стоимость активов, а соответственно и чистых активов фонда, что впоследствии отразится на налоговой базе учредителя управления при погашении инвестиционных паев, после окончания срока доверительного управления фондом. С точки зрения оптимизации налогообложения данная ситуация является негативной, и управляющим компаниям следует избегать подобных случаев. Для исключения вероятности возникновения подобной ситуации необходимо при передаче недвижимого имущества в оплату инвестиционных паев (если это здания или сооружения) в заявке на приобретение инвестиционных паев указывать также и актив право аренды земельного участка либо непосредственно земельный участок, если он находится в собственности учредителя управления.

На базе проведенного исследования можно сделать вывод, что при подаче заявки на приобретение инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости при его формировании, в заявку помимо основного объекта недвижимости (здания, сооружения) следует включать также право аренды на земельный участок (либо сам земельный участок), на котором передаваемый объект недвижимости расположен. Данный подход не окажет никакого влияния на текущую деятельность учредителя управления, однако при

погашении инвестиционных паев это скажется на уровне налоговой нагрузки, которая в результате применения этого подхода будет снижена. В случае же если заявка на включение недвижимого имущества в состав имущества фонда уже подана и в нее не были включены права на земельный участок, наиболее целесообразно применить второй подход. Включение имущества по его оценочной стоимости путем его отражения по дебету 58 счета и кредиту 91. Это позволит избежать отражения в учете фонда сомнительных операций, по которым поступает имущество с нулевой стоимостью, а потом в результате переоценки имущества возникает стоимость, возможно, даже в миллионы рублей, что может вызвать дополнительные вопросы у надзорных органов, проведение проверок, которое, в свою очередь, негативно скажется на показателях эффективности работы компании.

Проведенное исследование дает возможность решить серьезную и актуальную проблему, довольно часто возникающую в ходе работы управляющих компаний паевых инвестиционных фондов и приводящую к негативным последствиям как для самой компании, так и для учредителя управления.

Список литературы

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации в редакции от 05.05.2014.

2. Земельный Кодекс Российской Федерации в редакции от 28.12.2013.

3. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

4. Положение «Об отчетности акционерного инвестиционного фонда и отчетности управляющей компании паевого инвестиционного фонда», утвержденное постановлением ФКЦБ России от 22.10.2003.

5. Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ от 14.11.2001.

References

1. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii v redaktsii ot 05.05.2014.

2. Zemelnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii v redaktsii ot 28.12.2013.

3. Postanovlenie plenuma VAS RF ot 24.03.2005 no. 11 «O nekotorykh voprosakh, svyazannykh s primeneniem zemelnogo zakonodatelctva».

4. Polozhenie «Ob otchetnosti aktsionernogo investitsionnogo fonda i otchetnosti upravlyayuschey kompanii paeвого inves.itsionnogo fonda», utverzhdennoe postanovleniem FKTSB Rossii ot 22.10.2003.

5. Federalnyy zakon «Ob investitsionnykh fondakh» no. 156-FZ ot 14.11.2001.

Рецензенты:

Акперов И.Г., д.э.н., профессор, ректор, НОУ ВПО ИУБиП, г. Ростов-на-Дону;

Семин А.А., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Теория и практика государственного регулирования экономики», ЮФУ, г. Ростов-на-Дону.

Работа поступила в редакцию 23.07.2014.