

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗПИФОВ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ИНСТРУМЕНТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Е.С. Коптелова

Научный руководитель – И.С. Антонова

За последнее десятилетие в России наблюдался рост популярности коллективных инвестиций – одной из наиболее динамичных отраслей России. На данный момент существует множество вариантов инвестирования своих средств как для физических, так и для юридических лиц, поэтому грамотно информированный инвестор анализирует каждую из альтернатив и принимает решение о способе осуществления своих инвестиций в перспективе. Здесь важно адекватно сравнить преимущества и недостатки каждого варианта вложений и принять целесообразное, соответствующее целям решение.

В России возможность инвестировать средства в недвижимость появилась относительно недавно: первый закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН) появился в России в марте 2003 года под управлением российской управляющей компании «Конкордия – Эссет Менеджмент», и спустя год их уже насчитывалось около 10. [1] Идея о создании в России ПИФов недвижимости пришла с Запада, где подобные фонды существуют уже более века. [2]

Для начала необходимо рассмотреть основную суть понятия паевого инвестиционного фонда. ПИФ представляет собой имущественный комплекс без образования юридического лица, который основан на доверительном управлении. Иными словами ПИФ – это объединенные средства инвесторов, передаваемые управляющей компании, которая в свою очередь осуществляет доверительное

управление паевым инвестиционным фондом, непосредственно совершая сделки с его имуществом. В России существует общепринятая классификация по времени, когда можно купить или продать паи, согласно которой ПИФы подразделяются на:

- Открытый – управляющие обязаны продавать и выкупать паи в каждый свой рабочий день фонда;
- Интервальный - открывается непосредственно для продажи и покупки паёв в определённый период времени, оговоренный в правилах фонда, однако не реже раза в год;
- Закрытый - продают паи только при формировании фонда и выкупают при закрытии [3].

Паевые инвестиционные фонды, вкладывающие средства в недвижимость, создаются только в форме закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФ). Поэтому далее представлена сущность понятия *ЗПИФН*, который характеризуется тем, что он является имущественным комплексом без образования юридического лица, являющийся вариантом долгосрочного вложения средств, так как создается на фиксированный срок, и, как правило, в России этот срок составляет от 5 до 15 лет. «Закрытость» ПИФа недвижимости заключается в продаже паев только при его открытии и возможности для вкладчика выйти из ПИФа только при прекращении его деятельности. Динамика создания ЗПИФов недвижимости в России согласно данным информационного ресурса Investfunds приведена на рис.1 [4].



Рис. 1 – Динамика создания ЗПИФН

Как видно из рисунка 1, на начальном этапе создания ЗПИФов недвижимости их число увеличивалось с каждым годом незначительно в связи со слабо проработанной нормативной базой. Однако, начиная с 2007 года, динамика создания ЗПИФН сменилась значительным приростом в размере 71%. Данный прирост основан на преимуществах ЗПИФН в сравнении с прочими инструментами инвестиций для потенциальных инвесторов:

- Наличие внешнего контроля деятельности управляющей компании и соблюдения прав Банком России, спецдепозитариями и аудиторами, что обеспечивает надежность инвестиций в ЗПИФы;

- Выгодная система налогообложения закрытых ПИФов. ЗПИФ является имущественным комплексом без образования юридического лица, следовательно, не выплачивает налог на прибыль. Это означает, что фонд не платит налог на прибыль со своих операций, а его выплачивает владелец паев в момент получения дохода. Это преимущество выгодно для инвесторов (пайщиков), так как в случае вложения полученного дохода в реализацию новых проектов пайщик экономит на отложенном моменте налогообложения прибыли.

- Возможность реинвестирования в новые объекты, включая отложенные налоговые платежи;

- Возможность регулярного получения дохода по паю;

- Отсутствие риска банкротства управляющей компании. Средства, инвестируемые в ЗПИФН, остаются непосредственной собственностью пайщиков, и кроме того, фонд не отвечает по долгам управляющей компании;

- Управляющая компания заинтересована в максимизации дохода инвесторов: чем больше прибыли управляющая компания зарабатывает для пайщика, тем больше она заработает сама;

- Наличие профессиональной экспертизы и обоснованности строящихся объектов.

Закрытость данных фондов имеет и ряд **недостатков** для инвесторов:

- Риски, которые на себя берет инвестор. Так как вложения в ЗПИФ осуществляются на очень продолжительный срок, предсказать возможные проблемы бывает почти невозможно, из-за чего такая инвестиция принимает форму лотереи;

- Отсутствие точной информации о рынке ЗПИФов. Если на рынке интервальных и открытых фондов всегда можно узнать о существующих

программах, то информацию по закрытым паевым фондам инвестор далеко не всегда сможет найти в доступных источниках, так как государство не разглашает информацию по ним.

В результате проведенного исследования деятельности и анализа отличительных признаков закрытых инвестиционных паевых фондов недвижимости наблюдается тенденция к росту инвестиционной привлекательности данного вида фондов. Кроме того, в перспективе, с развитием популярности закрытых ПИФов появляется возможность сохранить и преумножить свои средства населению.

Литература и источники:

1. Коммерсант.ru //Этапы развития закрытых ПИФов недвижимости. [Электронный ресурс].URL: <http://www.kommersant.ru/doc/2577218?9f476940> (дата обращения 09.01.2015).
2. Мировая экономика, финансы и инвестиции // Виды паевых инвестиционных фондов. [Электронный ресурс].URL: <http://www.globfin.ru/articles/funds/pifs.htm> (дата обращения 09.01.2015).
3. Журнал «Рынок ценных бумаг» // Закрытые ПИФы недвижимости: западный путь или свой? [Электронный ресурс].URL: <http://www.rcb.ru/rcb/2005-10/6875/> (дата обращения 09.01.2015).
4. Информационный портал Investfunds // Портрет рынка паевых инвестиционных фондов. [Электронный ресурс].URL: http://pif.investfunds.ru/analitics/amount/?compare_type=date&date=31.12.2014&date_from=&date_to (дата обращения 09.01.2015).
5. Управляющая компания «Доходь» // Закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФы). [Электронный ресурс].URL: <http://uk.dohod.ru/uk/pif/close/> (дата обращения 09.01.2015).

6. Управляющая компания «Доходь» // Создание ЗПИФа. [Электронный ресурс].URL: <http://uk.dohod.ru/uk/pif/zpif/> (дата обращения 09.01.2015).

7. Административно-управленческий портал // Паевые инвестиционные фонды недвижимости. [Электронный ресурс].URL: http://www.aup.ru/books/m491/8_2_3.htm (дата обращения 09.01.2015).