

<Письмо> Банка России от
24.06.2021 N 38-1-7/1865
"О деятельности
управляющих компаний
паевых инвестиционных
фондов"

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФИНАНСОВЫХ ПОСРЕДНИКОВ

ПИСЬМО
ОТ 24 ИЮНЯ 2021 Г. N 38-1-7/1865

О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ

В связи с поступающими в Департамент инвестиционных финансовых посредников Банка России (далее - Департамент) обращениями по вопросу о возможности признания недвижимого имущества для целей расчета стоимости чистых активов паевого

инвестиционного фонда (далее - фонд) в соответствии с Указанием N 3758-У <1> только после факта государственной регистрации права собственности в отношении такого имущества просим довести до сведения членов саморегулируемой организации, являющихся управляющими компаниями и специализированными депозитариями, следующую позицию Департамента по данному вопросу.

<1> Указание Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

В соответствии с пунктом 1.5 Указания N 3758-У активы, составляющие имущество фондов, принимаются к расчету стоимости чистых активов в случае их признания в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации (далее - МСФО).

Так, согласно пункту 16 МСФО (IAS) 40 "Инвестиционная недвижимость" <2> инвестиционную недвижимость следует признавать, когда поступление в организацию будущих экономических выгод, связанных с этой инвестиционной недвижимостью, является вероятным и первоначальная стоимость этой инвестиционной недвижимости поддается надежной оценке.

<2> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционная недвижимость" (введен в действие на территории Российской Федерации [приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н](#)).

При этом МСФО (IAS) 40 не содержит в качестве обязательного критерия признания инвестиционной недвижимости условие о наличии права собственности на нее.

Таким образом, по мнению Департамента, признание инвестиционной недвижимости возможно при выполнении условий, установленных в пункте 16 МСФО (IAS) 40.

При этом юридическим основанием возникновения, перехода права собственности в отношении недвижимого имущества является государственная регистрация соответствующего права <3>. Таким образом, отсутствие такой государственной регистрации (юридического подтверждения перехода права собственности) в отношении

недвижимого имущества для его покупателя по договору предполагает правовое ограничение в части распоряжения данным имуществом, а также, на наш взгляд, создает существенные правовые риски при возникновении споров в отношении указанного имущества, в том числе связанных с пользованием данным имуществом, его содержанием.

<3> В соответствии с пунктом 2 [статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) (далее - [ГК РФ](#)) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Так, в соответствии с пунктом 1 [статьи 131 ГК РФ](#) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

На основании изложенного, управляющая компания, действуя добросовестно, разумно и исключительно в интересах владельцев инвестиционных паев фонда, должна незамедлительно после совершения соответствующей сделки по приобретению в состав фонда недвижимого имущества и передачи со стороны контрагента по сделке данного имущества совершить необходимые действия в целях реализации установленной процедуры государственной регистрации прав общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на указанное недвижимое имущество.

Также для целей обеспечения надлежащего раскрытия информации о статусе недвижимого имущества при указании в справке о стоимости чистых активов фонда сведений о недвижимом имуществе до факта государственной регистрации прав общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на данное имущество считаем необходимым в строке "Примечание" соответствующего раздела данной справки отражать сведения об отсутствии указанной государственной регистрации.

Директор
К.В.ПРОНИН