

Организация владельческой инфраструктуры объекта коммерческой недвижимости с использованием конструкции закрытого паевого инвестиционного фонда*

Увакина Татьяна Владимировна,

директор Московского филиала — заместитель генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Рыночный Спецдепозитарий» (ранее общество с ограниченной ответственностью «Специализированный депозитарий Сбербанк»), доцент кафедры предпринимательского, трудового и корпоративного права Юридического факультета имени М.М. Сперанского Института права и национальной безопасности Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, кандидат юридических наук
TVUvagina@sberbank-fa.ru

Шведов Игорь Олегович,

исполняющий обязанности генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Рыночный Спецдепозитарий» (ранее общество с ограниченной ответственностью «Специализированный депозитарий Сбербанк») *IOShvedov@sberbank-fa.ru*

Увакина Т.В., Шведов И.О.

Организация владельческой инфраструктуры объекта коммерческой недвижимости с использованием конструкции закрытого паевого инвестиционного фонда

Перед застройщиками и владельцами коммерческой недвижимости (далее предлагается именовать их совместно для целей настоящей статьи также «Инвесторы») неминуемо встают вопросы, ответы на которые не всегда очевидны. Например, как защитить объект от рейдерских атак, как с максимальной выгодой и минимальной публичностью реализовать объект или его часть и им подобные вопросы. Авторы настоящей статьи, будучи экспертами в сфере коллективных инвестиций и корпоративного управления, предлагают практические подходы к решению обозначенных вопросов. Правовая конструкция ЗПИФ видится универсальным инструментом, который сможет обеспечить Инвестору высокий уровень управляемости корпоративной судьбой объекта, а также поможет эффективно администрировать финансовые потоки, в том числе управлять сроками уплаты налога на прибыль, которую генерирует объект. При необходимости конструкция также позволяет вернуть из фонда часть средств, ранее инвестированных в объект. Авторы убеждены в приоритетности обеспечения полного и всестороннего контроля Инвестора за судьбой объекта, переданного в паевой инвестиционный фонд. В статье отмечается, что практические механизмы для обеспечения такого контроля уже существуют в рамках действующего законодательства и могут быть переведены в практическую плоскость за счет получения Инвестором широкого спектра персонализированных услуг.

Ключевые слова: паевой инвестиционный фонд, защита прав инвесторов, специализированный депозитарий, защита собственности.

Uvakina Tatyana V., Director of the Moscow Branch — Deputy Chief Executive Officer of Rynochny Spetsdepozitariy, Limited Liability Company (former Spetsializirovanny Depozitariy Sberbanka, Limited Liability Company), Associate Professor of the Department of Entrepreneurial, Labor and Corporate Law of the Law Faculty of M.M. Speranskiy of the Institute of Law and National Security of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, PhD (Law)

Shvedov Igor O., Acting Chief Executive Officer of Rynochny Spetsdepozitariy, Limited Liability Company (former Spetsializirovanny Depozitariy Sberbanka, Limited Liability Company)

Organization of Possessory Infrastructure of a Commercial Real Estate Object Using the Closed-End Mutual Fund Structure

The owner of commercial realty (hereinafter also ‘investor’) can face questions with not particular answer. For example: how to protect the investor’s rights, how to convert the object or its part into money with maximal profit and minimal publicity? Being experts in corporate governance and collective investments, Authors requires practical solutions to such questions. Investment fund model is that particular construction that can optimize the possessory structure; efficiently manage the financial flow; manage the payment terms of capital gains tax. The investor also can obtain assets back from the fund if necessary. The key point — is to insure overall investor’s control under the commercial realty object invested into the fund. Authors emphasize on necessity of using the mechanisms of such control.

Keywords: investment fund, investor’s rights protection, fund administrator, ownership protection.

* Далее по тексту — Фонды или ЗПИФ.