

Предложения по проекту Указания Банка России
«О внесении изменений в Указание Банка России от 5 сентября 2016 года №4129-У «О составе и структуре активов акционерных
инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов»

№ п/п	Структурная единица проекта нормативного акта Банка России	Содержание замечания или предложения	Пояснение	Автор замечаний или предложений (наименование и место нахождения юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, физического лица, контактные данные (адрес электронной почты, телефон)
1	2	3	4	5
1.	1.5. В абзацах втором, третьем и четвертом пункта 2.6 цифры «300 000» заменить цифрами «100 000».	Предлагаем полностью исключить ограничения, установленные пунктом 2.6.	<p>Считаем избыточными требования 4129-У по минимальной сумме денежных средств, на которую выдаются паи ЗПИФ недвижимости.</p> <p>В настоящее время Федеральный закон от 31.07.2020 № 306-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что прием заявок от неквалифицированных инвесторов на приобретение инвестиционных паев ЗПИФ осуществляется только при наличии положительного результата тестирования. Введение механизма тестирования в отношении отдельных видов финансовых инструментов было призвано ограничить их приобретение неквалифицированными инвесторами, не обладающими достаточным уровнем знаний в отношении этих инструментов. Таким образом, на наш взгляд в настоящее время отсутствует необходимость установления минимального порога входа в отношении инвестиционных паев ЗПИФ. Обращаем внимание, что требования по минимальной сумме инвестиций отсутствуют в отношении иных видов «сложных финансовых инструментов», в отношении которых введено тестирование.</p> <p>Кроме того наличие требования по минимальной сумме инвестирования препятствует развитию вторичного обращения паев ЗПИФ на организованных торгах, в связи большой суммой «стандартного лота» и невозможностью проведения на организованных торгах сделок с дробной частью паев, что отрицательно влияет на вторичную ликвидность инвестиционных паев ЗПИФ</p>	<p>Национальная ассоциация участников фондового рынка (НАУФОР)</p> <p>Адрес: г. Москва, 129090, 1-й Коптельский пер., д. 18, стр.1</p> <p>Тел. +7 (495)787 77 75</p>

			<p>и не способствует развитию данного финансового инструмента.</p> <p>Если данный пункт все же планируется оставить в предложенной редакции, то целесообразно параллельно предусмотреть исключение для возможности дробления паев фондов, созданных исходя из ранее установленных ограничений, дополнив п. 2.6 следующим абзацем: «Требование абзаца пятого настоящего пункта не распространяются на паевые инвестиционные фонды, правила доверительного управления, которыми предусматривают право управляющей компании проводить дробление инвестиционных паев в таком порядке и с таким коэффициентом дробления, что в результате такого дробления не будут нарушены требования абзаца четвертого настоящего пункта»</p>	
2.	<p>1.6. В пункте 2.9: в абзаце первом после слов «менее трех месяцев,» дополнить словами «клиринговых сертификатов участия, полученных по первой части договора репо, инвестиционных паев биржевых паевых инвестиционных фондов (при условии, что не возникли основания прекращения указанных фондов и не приостановлено погашение инвестиционных паев указанных фондов),», слова «в приложении» заменить словами «в пунктах 1 – 45 приложения»; в абзаце втором слова «пять процентов» заменить словами «три процента».</p>	<p>1.6. В пункте 2.9: в абзаце первом после слов «менее трех месяцев,» дополнить словами «денежные средства клиринговых сертификатов участия, полученных по первой части договора репо с центральным контрагентом на клиринговые сертификаты участия, инвестиционных паев биржевых паевых инвестиционных фондов (при условии, что не возникли основания прекращения указанных фондов и не приостановлено погашение инвестиционных паев указанных фондов),», слова «в приложении» заменить словами «в пунктах 1 – 45 приложения»; в абзаце втором слова «пять процентов» заменить словами «три процента».</p>	<p>Клиринговые сертификаты участия не оцениваются при определении стоимости чистых активов. С точки зрения МСФО оценивается сделка репо. Предлагаем денежные средства отнести к ликвидным активам. В такой формулировке ликвидные активы не меняются.</p>	<p>Национальная ассоциация участников фондового рынка (НАУФОР)</p> <p>Адрес: г. Москва, 129090, 1-й Коптевский пер., д. 18, стр.1</p> <p>Тел. +7(495)787 77 75</p>

3.	<p>1.4. Пункт 2.5 дополнить новыми абзацами следующего содержания: «Требования абзаца второго настоящего пункта не распространяются на активы, предусмотренные абзацами четвертым и пятым подпункта 2.4.1 пункта 2.4 настоящего Указания, при одновременном соблюдении следующих условий: здание (здание, в котором находится помещение) введено в эксплуатацию не ранее 2 лет до даты включения здания (помещения) в состав инвестиционного фонда; отчет об оценке здания (помещения), составленный для целей определения стоимости чистых активов инвестиционного фонда не ранее 6 месяцев до даты включения здания (помещения) в состав инвестиционного фонда, содержит в соответствии с федеральными стандартами оценки указание на рыночную арендную плату за аренду здания (помещения); здание (помещение) или его часть сдано в аренду на основании заключенного на срок не менее 2 лет договора аренды здания (помещения), не предусматривающего права арендатора требовать досрочного расторжения договора аренды и устанавливающего арендную плату в размере не менее 80 процентов рыночной арендной платы, указанной в отчете об оценке здания (помещения), предусмотренном абзацем шестым настоящего пункта (далее – среднесрочный договор аренды);</p>	<p>Просьба, в пятом абзаце, пункта 1.4., учесть практическую ситуацию, при которой заключается долгосрочный договор аренды (например, 10 лет), который при этом предусматривает возможность его расторжения по истечении определенного периода (3-5 лет), что превышает предложенные 2 года, но формально не удовлетворяет требованиям данного абзаца, а также договоры, в которых предусмотрено досрочное расторжение только в случае оплаты полной стоимости по всему договору аренды за будущие периоды и таким образом, по сути обеспечена его неразрывность.</p>		<p>Национальная ассоциация участников фондового рынка (НАУФОР)</p> <p>Адрес: г. Москва, 129090, 1-й Коптевский пер., д. 18, стр.1</p> <p>Тел. +7(495)787 77 75</p>
----	--	---	--	--