

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Федеральной
регистрационной службы
от 25.07.2007 г. № 157

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, и сделок с ним

Методические рекомендации об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, и сделок с ним (далее – Рекомендации) разработаны на основании и в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации¹ (далее – Кодекс), Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»² (далее – Закон о регистрации), Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»³ (далее – Закон об инвестиционных фондах), постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁴ (далее – Правила ведения ЕГРП), приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 18 сентября 2003 г. № 226 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах»⁵ (далее – Инструкция о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав и информации о зарегистрированных правах).

Рекомендации направлены на оказание практической помощи Федеральной регистрационной службе и территориальным органам Федеральной регистрационной службы (далее - органы, осуществляющие государственную регистрацию прав) в целях совершенствования ими практики проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, и сделок с ним.

В настоящих Рекомендациях не рассматриваются вопросы, нашедшие отражение в актах Министерства юстиции Российской Федерации, в том числе в Методических рекомендациях по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом

¹ Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 1996, № 5, ст. 410; 2001, № 49, ст. 4552.

² Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; 2001, № 16, ст. 1533; 2002, № 15, ст. 1377; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 30, ст. 3081; 2004, № 27, ст. 2711; 2004, № 35, ст. 3607; 2004, № 45, ст. 4377; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 15; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 22; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 40; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 43; 2005, № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; 2006, 17 (ч. 1), ст. 1782; 2006, № 23, ст. 2380.

³ Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 49, ст. 4562; 2006, № 17 (1), ст. 1780.

⁴ Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 8, ст. 963; 1999, № 52, ст. 6416; 2002, № 41, ст. 3983; 2003, № 37, ст. 3584; 2004, № 47, ст. 4652.

⁵ Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 30.09.2003, регистрационный № 5122. Российская газета, 08.10.2003, № 201.

Министерства юстиции Российской Федерации от 1 июля 2002 г. № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁶.

I. Общие положения

1. Инвестиционный фонд – находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления (абзац 2 статьи 1 Закона об инвестиционных фондах).

Паевой инвестиционный фонд – 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 (абзац 1 пункта 1 статьи 10 Закона об инвестиционных фондах).

Реестр владельцев инвестиционных паев – система записей о паевом инвестиционном фонде, об общем количестве выданных и погашенных инвестиционных паев этого фонда, о владельцах инвестиционных паев и количестве принадлежащих им инвестиционных паев, номинальных держателях, об иных зарегистрированных лицах и о количестве зарегистрированных на них инвестиционных паев, дроблении инвестиционных паев, записей о приобретении, об обмене, о передаче или погашении инвестиционных паев (пункт 1 статьи 47 Закона об инвестиционных фондах).

2. Согласно абзацу 5 пункта 6 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах паевые инвестиционные фонды, правила доверительного управления которых предусматривают одно из указанных в пункте 6 Закона об инвестиционных фондах условий, называются соответственно открытыми паевыми инвестиционными фондами, интервальными паевыми инвестиционными фондами и закрытыми паевыми инвестиционными фондами.

Недвижимое имущество и имущественные права на недвижимое имущество могут входить в состав активов закрытых паевых инвестиционных фондов (абзац 2 пункта 2 статьи 33 Закона об инвестиционных фондах).

3. Согласно абзацу 2 пункта 1 статьи 10 Закона об инвестиционных фондах паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом.

В соответствии с абзацем 1 пункта 2 статьи 10 Закона об инвестиционных фондах паевой инвестиционный фонд должен иметь название (индивидуальное обозначение), идентифицирующее его по отношению к иным паевым инвестиционным фондам.

⁶ Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации, 2002, № 11.

4. Паевой инвестиционный фонд состоит из имущества (абзац 1 пункта 1 статьи 10 Закона об инвестиционных фондах):

- 1) переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления;
- 2) полученного в процессе 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 выдел из него доли в натуре не допускаются (абзац 2 пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

Требования к составу активов паевого инвестиционного фонда определяются в инвестиционной декларации, содержащейся в правилах доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом. До формирования паевого инвестиционного фонда в его активы может входить только имущество, переданное учредителями доверительного управления (пункт 3 статьи 33 Закона об инвестиционных фондах).

5. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого паевого инвестиционного фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда) (абзац 1 пункта 1 статьи 14 Закона об инвестиционных фондах).

Права, удостоверенные инвестиционным паем, фиксируются в бездокументарной форме (абзац 2 пункта 2 статьи 14 Закона об инвестиционных фондах).

Каждый инвестиционный пай удостоверяет одинаковую долю в праве общей собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, и одинаковые права (абзац 5 пункта 1 статьи 14 Закона об инвестиционных фондах).

Инвестиционные паи свободно обращаются по окончании формирования паевого инвестиционного фонда. Ограничения обращения инвестиционных паев могут устанавливаться федеральным законом (абзац 1 пункта 5 статьи 14 Закона об инвестиционных фондах).

6. Согласно абзацу 2 пункта 5 статьи 14 Закона об инвестиционных фондах учет прав на инвестиционные паи осуществляется на лицевых счетах в реестре владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - реестр владельцев инвестиционных паев) и, если это предусмотрено правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, на счетах депо депозитариями, которым для этих целей в реестре владельцев инвестиционных паев открываются лицевые счета номинальных держателей.

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 47 Закона об инвестиционных фондах ведение реестра владельцев инвестиционных паев вправе осуществлять только юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг, или специализированный депозитарий

этого паевого инвестиционного фонда. Договор о ведении реестра владельцев инвестиционных паев может быть заключен только с одним юридическим лицом.

7. Основанием возникновения доверительного управления в соответствии со статьей 1012 Кодекса является договор доверительного управления имуществом.

Условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее - правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом (пункт 1 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах, статья 428 Кодекса).

Типовые правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 июля 2002 г. № 564⁷.

8. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения учредителем доверительного управления инвестиционного пая, выдаваемого управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом (абзац 2 пункта 1 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

Присоединяясь к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, физическое или юридическое лицо тем самым отказывается от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд. При этом соответствующее право прекращается (абзац 3 пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

9. Срок действия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом, указываемый в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом, не должен превышать 15 лет (абзац 1 статьи 12 Закона об инвестиционных фондах).

Срок действия договора доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, указываемый в правилах доверительного управления этим фондом, не может быть менее одного года с начала срока формирования этого паевого инвестиционного фонда (абзац 3 статьи 12 Закона об инвестиционных фондах).

Срок формирования паевого инвестиционного фонда указывается в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом. Указанный срок должен начинаться не позднее шести месяцев с момента регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом и не должен превышать три месяца (пункт 1 статьи 17 Закона об инвестиционных фондах).

10. Учредителем доверительного управления является собственник имущества или другое лицо в случаях, предусмотренных статьей 1026 Кодекса (пункт 1 статьи 1014 Кодекса).

⁷ Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 31, ст. 3113.

Имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, не может быть передано в доверительное управление (пункт 3 статьи 1013 Кодекса).

В доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом учредители доверительного управления могут передавать денежные средства, а также, если это предусмотрено правилами доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом, иное имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией (абзац 2 статьи 13 Закона об инвестиционных фондах).

Передача учредителями доверительного управления в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается (абзац 3 статьи 13 Закона об инвестиционных фондах).

11. Ограничения деятельности управляющей компании установлены статьей 40 Закона об инвестиционных фондах.

12. Управляющая компания вправе предлагать заключить договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом только при условии регистрации федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг правил доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом (абзац 1 пункта 1 статьи 19 Закона об инвестиционных фондах).

13. Управляющая компания вправе внести изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом. Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом утверждаются общим собранием владельцев инвестиционных паев этого фонда (пункт 5 статьи 17 Закона об инвестиционных фондах).

Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом вступают в силу при условии их регистрации федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг (абзац 2 пункта 1 статьи 19 Закона об инвестиционных фондах).

Порядок вступления в силу изменений и дополнений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом определен в статье 20 Закона об инвестиционных фондах.

14. Основания прекращения паевого инвестиционного фонда, порядок прекращения паевого инвестиционного фонда и распределение имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, при его прекращении, предусмотрены главой V Закона об инвестиционных фондах.

Обязанности по прекращению паевого инвестиционного фонда возлагаются, за исключением предусмотренных законом случаев, на управляющую компанию, которая обязана реализовать имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, и осуществить расчеты в соответствии со статьей 32 Закона об инвестиционных фондах в течение трех месяцев со дня опубликования сообщения о прекращении паевого инвестиционного фонда, если правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом не предусмотрен иной срок (пункт 1, абзац 1 пункта 7 статьи 31 Закона об инвестиционных фондах).

В случае прекращения паевого инвестиционного фонда в связи с тем, что по окончании срока его формирования стоимость имущества, составляющего паевой

инвестиционный фонд, оказалась меньше стоимости имущества, определенной правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, по достижении которой паевой инвестиционный фонд является сформированным, лицо, осуществляющее прекращение паевого инвестиционного фонда, обязано реализовать имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, и осуществить расчеты в соответствии со статьей 32 Закона об инвестиционных фондах не позднее двух недель со дня окончания срока формирования паевого инвестиционного фонда (абзац 2 пункта 7 статьи 31 Закона об инвестиционных фондах).

15. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, и сделки с ним, а также передача недвижимого имущества в доверительное управление управляющей компании, подлежат согласно статье 131 Кодекса, пункту 2 статьи 1017 Кодекса государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

16. Государственная регистрация прав проводится в порядке, установленном Законом о регистрации (пункт 6 статьи 131 Кодекса).

Особенности государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения (обременения) этого права или сделок с данным имуществом установлены пунктом 4 статьи 24 Закона о регистрации.

II. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда

17. Учредитель доверительного управления передает имущество (абзац 2 статьи 13 Закона об инвестиционных фондах) управляющей компании для включения его в состав паевого инвестиционного фонда с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления.

При присоединении к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, которое осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом (абзац 1 пункта 2, абзац 2 пункта 1 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

18. Выдача инвестиционных паев осуществляется на основании заявок на приобретение инвестиционных паев. Заявки на приобретение инвестиционных паев носят безотзывный характер (пункт 1 статьи 21 Закона об инвестиционных фондах).

Заявки на приобретение инвестиционных паев в соответствии с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом подаются в управляющую компанию и (или) агентам по выдаче инвестиционных паев этого

паевого инвестиционного фонда, действующим от имени управляющей компании (абзац 1 пункта 2 статьи 21, абзац 1 пункта 2 статьи 27 Закона об инвестиционных фондах).

Заявка на приобретение инвестиционных паев представляет собой предложение (оферту), адресованное управляющей компании о заключении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом с лицом, направившим оферту, на условиях, содержащихся в правилах доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом (статья 435 Кодекса, пункт 1 статьи 11, статья 17 Закона об инвестиционных фондах).

Обязательные сведения, включаемые в форму заявки на приобретение инвестиционных паев установлены в приложении к Типовым правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 июля 2002 г. № 564.

В частности, заявка на приобретение инвестиционных паев (в случае оплаты инвестиционных паев неденежными средствами) должна включать сведения, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее внесению в паевой инвестиционный фонд, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (пункт 7 Приложения к Типовым правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 июля 2002 г. № 564).

19. Принятие заявки управляющей компанией осуществляется путем выдачи инвестиционных паев. Выдача инвестиционных паев осуществляется путем внесения записей в реестр владельцев инвестиционных паев в соответствии с пунктом 8 Положения о порядке ведения реестра владельцев инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, утвержденного постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 7 июня 2002 г. № 20/пс⁸.

Согласно абзацу 2 пункта 1 статьи 149 Кодекса лицо, осуществившее фиксацию права в бездокументарной форме, обязано по требованию обладателя права выдать ему документ, свидетельствующий о закрепленном праве.

20. В соответствии с пунктом 2 статьи 1017 Кодекса передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество.

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему (пункт 1 статьи 1012 Кодекса).

При передаче учредителем доверительного управления недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности, в состав паевого инвестиционного фонда право собственности учредителя доверительного управления на передаваемое имущество прекращается. На недвижимое имущество, переданное учредителем доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда, возникает право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев

⁸ "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", 2002, № 35.

этого паевого инвестиционного фонда (пункт 1 статьи 235 Кодекса, абзац 2 пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

21. В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона о регистрации государственная регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, переданное учредителем доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда, осуществляется на основании заявления учредителя доверительного управления и управляющей компании, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд, о государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителем доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда.

В качестве оснований для государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда, рекомендуется рассматривать:

заявку на приобретение инвестиционного пая, соответствующую требованиям Типовых правил доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25.07.2002 № 564;

правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом) со всеми внесенными в них изменениями и дополнениями, зарегистрированными в порядке, установленном Законом об инвестиционных фондах (абзац 5 пункта 4 статьи 24 Закона о регистрации). В случае если в правила доверительного управления вносились изменения и дополнения, представляется также печатное издание, в котором было опубликовано сообщение об их регистрации;

документ о приеме-передаче имущества, составленный в порядке, предусмотренном правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

К заявлению о государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда, прилагаются документы, необходимые в соответствии со статьями 16, 17, 18 Закона о регистрации для проведения государственной регистрации прав.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 15 Закона об инвестиционных фондах по требованию органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество, лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев инвестиционных паев, обязано составить список владельцев инвестиционных паев, содержащий данные о них, предусмотренные Законом об инвестиционных фондах, и представить его в указанный орган.

При направлении соответствующего запроса лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, рекомендуется запрашивать список по состоянию на дату представления заявления на государственную регистрацию перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда.

На государственную регистрацию перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда, также представляются:

выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная в установленном Законом об инвестиционных фондах порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию (абзац 3 пункта 4 статьи 24 Закона о регистрации, пункт 6 статьи 19 Закона об инвестиционных фондах, Порядок ведения реестра паевых инвестиционных фондов, утвержденный постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 27 апреля 2002 года № 14/пс⁹);

лицензия управляющей компании, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд (абзац 4 пункта 4 статьи 24 Закона о регистрации).

В соответствии со статьей 18 Закона о регистрации необходимые для государственной регистрации прав документы, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

Заявление о государственной регистрации права представляется на государственную регистрацию прав в единственном экземпляре-подлиннике и после государственной регистрации права помещается в дело правоустанавливающих документов.

Иные необходимые для государственной регистрации прав документы (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых - подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также в случае, если представленные документы не отвечают требованиям статьи 18 Закона о регистрации, на государственную регистрацию могут истребоваться дополнительные документы (абзац 1 пункта 2 статьи 17 Закона о регистрации).

22. Одновременно с государственной регистрацией перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда, осуществляется государственная регистрация ограничения (обременения) права общей долевой собственности под тем же номером государственной регистрации владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество в виде доверительного управления на основании договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом).

⁹ "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", 2002, № 24; зарегистрировано в Минюсте России 31.05.2002, регистрационный № 3481.

III. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, приобретаемое (отчуждаемое) в процессе доверительного управления, и сделок с ним

23. Имущество, полученное в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом, входит в состав этого паевого инвестиционного фонда. Указанное имущество является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности (абзац 1 пункта 1 статьи 10, абзац 2 пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

Например, к такому имуществу относится недвижимое имущество, имущественные права на недвижимое имущество, приобретаемые управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом на основании гражданско-правовых сделок для включения в состав паевого инвестиционного фонда.

24. Управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего этот паевой инвестиционный фонд имущества и совершает сделки с этим имуществом от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего (абзац 1 пункта 3, абзац 1 пункта 4 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.» и указано наименование паевого инвестиционного фонда (пункт 4 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

Сделки в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, управляющая компания может совершать только после окончания срока формирования паевого инвестиционного фонда, указанного в правилах доверительного управления, поскольку до формирования паевого инвестиционного фонда в его активы может входить только имущество, переданное учредителями доверительного управления (пункт 1 статьи 17, пункт 3 статьи 33 Закона об инвестиционных фондах).

Безвозмездное отчуждение управляющей компанией имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, не допускается (пункт 1 статьи 40 Закона об инвестиционных фондах).

25. Государственная регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, приобретенное управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом для включения в состав паевого инвестиционного фонда, осуществляется на основании заявления сторон договора о государственной регистрации сделки (в случае, если сделка подлежит государственной регистрации), перехода права на соответствующий объект недвижимого имущества. При этом

заявление от имени владельцев инвестиционных паев подает управляющая компания, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд.

К заявлению о государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда, прилагаются документы, необходимые в соответствии со статьями 16, 17, 18, 24 Закона о регистрации для проведения государственной регистрации прав и отвечающие требованиям Закона о регистрации.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, вправе запросить у лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, список владельцев инвестиционных паев по состоянию на дату совершения сделки по приобретению управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом объекта недвижимого имущества для включения в состав паевого инвестиционного фонда (абзац 2 пункта 2 статьи 15 Закона об инвестиционных фондах, пункт 19 Положения о порядке ведения реестра владельцев инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, утвержденного постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 7 июня 2002 г. № 20/пс)¹⁰.

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также в случае, если представленные документы не отвечают требованиям статьи 18 Закона о регистрации, на государственную регистрацию права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество могут истребоваться дополнительные документы (абзац 1 пункта 2 статьи 17 Закона о регистрации).

26. Учитывая положения абзаца 6 пункта 6 статьи 12 Закона о регистрации, пункта 2 статьи 1017 Кодекса одновременно с государственной регистрацией права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, приобретенное управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом для включения в состав паевого инвестиционного фонда, рекомендуется осуществлять государственную регистрацию ограничения (обременения) права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество под тем же номером государственной регистрации в виде доверительного управления на основании договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом).

27. Государственная регистрация перехода права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, отчуждаемое управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом, осуществляется на основании заявления сторон договора о государственной регистрации сделки (в случае, если сделка подлежит государственной регистрации), перехода права на соответствующий объект недвижимого имущества (абзац 1 пункта 4 статьи 24 Закона о регистрации). При этом заявление от имени владельцев инвестиционных паев подает управляющая

¹⁰ "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", 2002, № 35; зарегистрировано в Минюсте России 31.07.2002, регистрационный № 3641.

компания, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд.

К заявлению о государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда, прилагаются документы, необходимые в соответствии со статьями 16, 17, 18, 24 Закона о регистрации для проведения государственной регистрации прав и отвечающие требованиям Закона о регистрации.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, вправе запросить у лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, список владельцев инвестиционных паев по состоянию на дату совершения сделки по приобретению управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом объекта недвижимого имущества для включения в состав паевого инвестиционного фонда (абзац 2 пункта 2 статьи 15 Закона об инвестиционных фондах, пункт 19 Положения о порядке ведения реестра владельцев инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, утвержденного постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 7 июня 2002 г. № 20/пс).

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также в случае, если представленные документы не отвечают требованиям статьи 18 Закона о регистрации, на государственную регистрацию перехода права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество могут истребоваться дополнительные документы (абзац 1 пункта 2 статьи 17 Закона о регистрации).

28. Одновременно с государственной регистрацией перехода права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, отчуждаемое управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом, осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права общей долевой собственности под тем же номером государственной регистрации владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество в виде доверительного управления.

29. При проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав на основании сделок, совершаемых управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом, рекомендуется проверять соблюдение управляющей компанией ограничений, установленных статьей 40 Закона об инвестиционных фондах.

**IV. Особенности внесения записей
в ЕГРП при осуществлении государственной регистрации
права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на
недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд,
ограничения (обременения) этого права или сделок с данным имуществом**

30. При государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества в ЕГРП указывается, что собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности) (абзац 6 пункта 4 статьи 24 Закона о регистрации).

31. На основании Правил ведения ЕГРП государственная регистрация права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества, находящийся в составе паевого инвестиционного фонда, осуществляется путем внесения записей в подраздел II-1 «Запись о праве собственности и об иных вещных правах» ЕГРП.

В графе «Вид права» подраздела II-1 указывается «право общей долевой собственности».

Графа «Доля» подраздела II-1 не заполняется.

В графе «Правообладатели» подраздела II-1 указывается «Владельцы инвестиционных паев» и наименование соответствующего паевого инвестиционного фонда.

32. Государственная регистрация доверительного управления недвижимым имуществом, находящимся в составе паевого инвестиционного фонда, в соответствии с абзацем 6 пункта 6 статьи 12 Закона о регистрации осуществляется в подразделе III-6 «Запись о прочих ограничениях (обременениях)» ЕГРП.

В графе «Номер регистрации» рекомендуется указывать номер государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на объект недвижимого имущества, находящийся в составе паевого инвестиционного фонда.

В графе «Описание ограничения (обременения)» подраздела III-6 рекомендуется указывать «доверительное управление».

Графа «Срок» подлежит обязательному заполнению – в нее заносятся даты начала и окончания срока действия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом, указанного в правилах доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом, или дата начала и его продолжительность. Срок действия договора доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом начинает течь с начала срока формирования этого паевого инвестиционного фонда (абзац 3 статьи 12 Закона об инвестиционных фондах).

В графе «Лицо, права которого обременяются (ограничиваются)» подраздела III-6 указывается «Владельцы инвестиционных паев» и наименование соответствующего паевого инвестиционного фонда.

В графу «Лицо, в пользу которого обременяются (ограничиваются) права» подраздела III-6 вносятся сведения об управляющей компании в соответствии с пунктом 18 Правил ведения ЕГРП.

В графе «Документы-основания» указываются реквизиты правил доверительного управления (в том числе дата и номер их регистрации в федеральном органе исполнительной власти по рынку ценных бумаг).

33. Управляющая компания, если это предусмотрено правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, вправе в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, передать свои права и обязанности по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании (пункт 5 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

Положение о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании утверждено постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 11 сентября 2002 г. № 37/пс¹¹.

34. Права и обязанности управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом считаются переданными другому юридическому лицу со дня опубликования в «Приложении к Вестнику Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг» сообщения о регистрации соответствующих изменений и дополнений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (пункт 3 Положения о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, утвержденного постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 11 сентября 2002 г. № 37/пс).

35. В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона о регистрации внесение записей в ЕГРП при передаче управляющей компанией прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании осуществляется на основании заявления от управляющей компании, которая передает права по договору доверительного управления, и от управляющей компании, к которой перешли права по договору доверительного управления, о внесении соответствующей записи в ЕГРП.

С заявлением о внесении в ЕГРП записей о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом могут быть представлены следующие документы:

документы, подтверждающие передачу прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом;

документы, подтверждающие правоспособность управляющих компаний;

выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная в установленном Законом об инвестиционных фондах порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию (абзац 3 пункта 4 статьи 24 Закона о регистрации, пункт 6 статьи 19 Закона об инвестиционных фондах, Порядок ведения реестра паевых инвестиционных фондов,

¹¹ "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", 2002, № 49; зарегистрировано в Минюсте России 19.11.2002, регистрационный № 3933.

утвержденный постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 27 апреля 2002 г. № 14/пс);

лицензия управляющей компании, к которой перешли права по договору доверительного управления (подлинник или нотариально удостоверенная копия) (абзац 4 пункта 4 статьи 24 Закона о регистрации, п. 4 Положения о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, утвержденного постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 11 сентября 2002 г. № 37/пс);

изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, зарегистрированные в порядке, установленном пунктом 9 Положения о регистрации правил доверительного управления паевыми инвестиционными фондами и изменений и дополнений к ним, утвержденного приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 21.12.2006 № 06-154/пз-н¹²;

печатное издание, в котором опубликовано сообщение о регистрации изменений и дополнений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (пункт 3 Положения о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, утвержденного постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 11 сентября 2002 г. № 37/пс).

36. В целях внесения в ЕГРП записей о передаче управляющей компанией прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании рекомендуется следующее:

в новый лист подраздела III-6 ЕГРП под тем же номером регистрации вносить запись о доверительном управлении паевым инвестиционным фондом управляющей компании, которой были переданы права и обязанности по договору доверительного управления;

на лицевой стороне предыдущего листа подраздела III-6 ЕГРП проставлять штамп погашения регистрационной записи (пункт 62 Правил ведения ЕГРП) с указанием номера подраздела и листа, на котором произведена запись о доверительном управлении паевым инвестиционным фондом новой управляющей компании (пункт 63 Правил ведения ЕГРП).

Во все графы нового листа подраздела III-6 ЕГРП, за исключением графы «Лицо, в пользу которого обременяются (ограничиваются) права», рекомендуется вносить записи, аналогичные записям листа подраздела III-6 ЕГРП, содержащего записи о доверительном управлении паевым инвестиционным фондом управляющей компании, в графе «Лицо, в пользу которого обременяются (ограничиваются) права» которого была указана первоначальная управляющая компания. В графу «Лицо, в пользу которого обременяются (ограничиваются) права» нового листа

¹² "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", 2007, № 11; зарегистрирован в Минюсте России 08.02.2007, регистрационный № 8915.

подраздела III-6 ЕГРП вносятся данные новой управляющей компании в соответствии с пунктом 18 Правил ведения ЕГРП, в графе «Документы-основания» данного листа дополнительно указываются основания внесения этих записей.