

## ЧАСТЬ IV. НАУКА И ИННОВАЦИИ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ И ИЗМЕНЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

*Илларионов Владимир Александрович*

### СРАВНЕНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ИННОВАЦИОННЫХ ФОРМ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА – ПАЕВЫХ ФОНДОВ НА ОСНОВЕ ЗАКОНА «ОБ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДАХ» И КОНЦЕССИИ НА ОСНОВЕ ЗАКОНА «О КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЯХ»

*Ключевые слова:* государственно-частное партнерство, доверительное управление, концессия, закрытый инвестиционный паевой фонд, имущественный комплекс, земельная недвижимость

*Сравниваются характеристики механизмов государственно-частного партнерства на основе доверительного управления закрытого инвестиционного паевого фонда и концессионного соглашения в пользу доверительного управления фонда.*

*Keywords:* public-private partnerships, asset management, concession, private investment fund, property complex land real estate.

*Compares the characteristics of the mechanisms of public-private partnership based on trust management of private investment equity fund and the concession agreement in favour of the trustee of the Fund.*

В настоящее время в России, кроме общеизвестных (государственное участие в долях акций акционерного общества, аренда, различные контракты, госзаказ, лизинг, соглашение о разделе продукции), существуют только две характерные юридические базы государственно-частного партнерства – доверительное

управление на основе закона «Об инвестиционных фондах» (от 29.11.2001 г. N156-ФЗ) [1], и концессия на основе закона «О концессионных соглашениях» (от 21.07.2005 г. №115-ФЗ) [2].

Сейчас считается, что наиболее современной, инновационной формой государственно-частного партнерства является концессия. Однако анализ российского варианта концессии (основанной на французском понимании концессии) показал, что можно говорить о появлении только теоретической возможности применения в России концессии, и не более. Реализация закона сталкивается с отсутствием эффективности практического применения, и как минимум с возникновением многозначных вопросов, а на земельном рынке концессию применять вообще весьма затруднительно [3–5].

Анализ данного концессионного закона показал, что он достаточно хорошо защищает интересы государства при игнорировании экономических интересов частного инвестора. Можно с уверенностью говорить, что фактически договор концессии в российском варианте представляет собой только видоизмененный вариант договора аренды, возможной на небольшой список видов недвижимости, и фиксирующий все риски на стороне концессионера. Российский концессионный закон содержит целый ряд существенных недостатков, сводящих к ограниченной допустимости его применения, особенно в сфере земельно-имущественных отношений.

Существует второй путь развития государственно-частного партнерства – создание государственно-частного партнерства на основе механизма закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, суть которого изложена в законе «Об инвестиционных фондах» [1].

Закрытые паевые инвестиционные фонды характерны тем, что их актив состоит из недвижимости, имущественных прав и финансовых инструментов. И что особенно важно, после выхода фондового закона о фондах ФЗ №156 в 2001 г. впервые в российской законодательной базе (кроме активов уставных капиталов акционерных обществ) появилось право вводить в активы фондов землю.

Одно из преимуществ закрытых паевых фондов недвижимости состоит в том, что объединенные имущественные ресурсы пайщиков передаются в доверительное управление профессиональным менеджерам (управляющей компании). Специалисты управляющей компании анализируют ситуацию на различных рынках и решают, как, где и в каких размерах, какой бизнес вести, чтобы получить максимальную прибыль, поскольку управляющие компании существуют только за счет прибыли от управления (другой бизнес им запрещен). Также очень важно то, что прибыль паевого фонда не облагается налогом, что увеличивает прибыль пайщиков фонда, в том числе государства, если оно становится пайщиком.

Выпуск инвестиционных паев (ценных бумаг, обеспеченных активом фонда) позволяет для инвестирования серьезных проектов выходить на рынок ценных бумаг, что существенно увеличивает поле инвестиционной маневренности. Возникает возможность получения инвестиционных денег путем залога не самой недвижимости, а инвестиционных паев как ценных бумаг для получения дешевых кредитов. Достаточно сказать что, под залог недвижимости банк выдает 50%, а под залог обеспеченного этой же недвижимостью инвестиционного пая банк выдаст 90%.

Законом установлена сильная защита имущества фонда от внешних взыскателей. Так, принципиальным положением является то, что обращение взыскания на имущество фонда невозможно, например, в случае сложного финансового

положения управляющей компании. Важно и то, что балансы управляющей компании и фонда различны, то есть, управленец не сможет присвоить собственность фонда. Это является серьезной гарантией защищенности интересов инвесторов, приобретающих паи паевого инвестиционного фонда.

Учитывая эффективную правовую и организационную структуру закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, показавшую себя в практике как инвестиционный весьма прибыльный и ясно контролируемый фондовый институт, предлагается рассматривать государственно-частное партнерство в форме государственных закрытых паевых инвестиционных фондов земельной недвижимости, управляемых частными управляющими компаниями для привлечения частного.

Эта система фондов позволит отработать единую систему оборота различных прав: собственности, аренды, на земельные доли, инвестиционных, ипотеки; поставить вопрос о выпуске в обращение государственных земельных ценных бумаг, обеспеченных земельными имущественными правами; проводить земельные аукционы, предоставлять кредиты и т. п.

Для объяснения обоснования мнения, что ГЧП в форме паевых фондов более эффективно, чем в виде концессии произведем критическое сравнение основных характеристик механизма государственно-частного партнерства виде закрытых паевых инвестиционных фондов земельной недвижимости на основе закона «Об инвестиционных фондах» перед механизмом в виде концессии на основе закона «О концессионных соглашениях».

Оказалось, что:

<i>Концессия на основе закона «О концессионных соглашениях»</i>	<i>Доверительное управление на основе закона «Об инвестиционных фондах»</i>
Сфера применения концессии весьма узка и носит исключительно транспортный, гидро-технический, энергетический, коммунальный и здравоохранительный характеры.	В связи с тем, что в закрытых паевых инвестиционных фондах объектами государственно–частного партнерства могут являться: земельные объекты, предприятия; здания, дома; доли в уставных капиталах; имущественные права; ценные бумаги; деньги, - поэтому сферы областей применения государственно-частного партнерства на основе паевых фондов недвижимости чрезвычайно многообразны - от рынка недвижимости до финансового рынка.
Земля не может быть объектом концессионного соглашения.	Объектами доверительного управления являются в основном именно объекты земельной недвижимости - земельные участки, участки недр, минерально-сырьевые объекты, лес, водные объекты, иная неразрывно связанная с землей недвижимость и имущественные права на земельные объекты.
Важной составной частью финансирования любого инвестиционного проекта является возможность получения кредита, для чего необходим обеспечивающий кредит залог. Но по концессионному закону передача в залог объекта концессионного соглашения не допускается.	Инвестиционные паи фондов, как ценные бумаги, обеспеченные активом фонда могут являться предметом залога коммерческими банками для выдачи до 90% кредита от стоимости бумаг, что значительно больше, чем, например с залогом недвижимости (до 55%)
По концессионному закону ценная бумага, обеспеченная предметом концессии выпускаться не может.	Выпускаются ценные бумаги – инвестиционные паи, что особенно важно для финансового маневрирования на рынке ценных бумаг.
В концессии отсутствует механизм разделения рисков между инвестором и государством. Факт ненадлежащего выполнения любого из условий концессионного соглашения может явиться основанием для его расторжения концессии (государством) по каким-либо обстоятельствам. Риск инвестора велик	Риски инвесторов – пайщиков фондов рыночно минимальны, так как надежность деятельности управляющей компании проверяется четырьмя: - пайщиками, которые могут сменить управляющую компанию; -спецдепозитарием, который проверяет исполнения договоров управляющей компании; -спецрегистратором, который контролирует переход прав собственности на паи и на все объекты фонда; -Федеральной службой по финансовым рынкам, которая контролирует как саму управляющую компанию, так и спецдепозитарий и спецрегистратор, контролирующие управляющую компанию. Так же Федеральная служба по финансовым рынкам устанавливает жесткие нормативы относительно величины собственного капитала управляющей компании, видов ее деятельности, квалификации персонала, содержания активов фонда и ряд других показателей. Кроме того, управляющая компания имеет свой, отличный от фонда баланс, поэтому компания не может

	присвоить собственность фонда. И в дополнении к снижению рисков - управляющая компания не может быть пайщиком фонда. Эффективность принятой системы снижения рисков характеризуется тем, что за все время существования паевых фондов в России не было ни одного судебного разбирательства, связанного с деятельностью фондов и их управляющих компаний.
В концессионном механизме не урегулированы исключительные коммерческие права инвестора – управленца на объект концессии, а также права третьих лиц на ведение бизнеса на территории объекта концессии	В механизме партнерства на основе фондов четко определены коммерческие права как управляющей компании, так и пайщиков. В фонде могут находиться и создаваться компании с долями третьих лиц.
В концессионном механизме не предусмотрена возможность заключения концессионных соглашений с целью привлечения для управления государственным имуществом частных нематериальных инвестиций, например, в виде управленческих технологий	В отличие от концессии, разнообразные технологии управления активами фонда – существенная часть бизнеса управляющей компании. Цель модификаций управленческих инициатив – увеличение прибыли пайщика-государства
Срок концессии, установленный в концессионном соглашении, целесообразно исчислять соразмерно времени создания или реконструкции объекта концессии, чего в концессионном законе нет	Сроки закрытых паевых фондов недвижимости по закону – от 1 до 15 лет, что позволяет реализовывать долгосрочные проекты

В произведенном сравнении основных характеристик рассматриваемых механизмов государственно-частного партнерства в виде концессии и доверительного управления фондом становятся очевидны преимущества механизма государственно-частного партнерства на основе доверительного управления.

В целом, предлагаемая модель рыночного использования коммерческого государственного имущества в виде государственного закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, управляемого частной управляющей компанией, является реальной схемой государственно-частного партнерства, нормативно-правовая база которой наиболее отработана в настоящее время в направлении рыночного регулирования государственным имуществом. Положительным фактором является так же десятилетний российский опыт управления

паевыми инвестиционными фондами вообще, и пятилетний опыт управления активами фондов недвижимости в частности (в отличие от концессии, опыта применения которой в современной России вообще нет).

Государственный закрытый паевой инвестиционный фонд земельной недвижимости - обособленный имущественный комплекс, состоящий из земельного и иного государственного имущества, переданного Правительством Российской Федерации в доверительное управление негосударственной управляющей компании - с условием объединения государственного имущества с имуществом иных финансовых учредителей доверительного управления, и из имущества полученного в процессе такого управления объединенным имуществом.

Управляющая компания на основании договора доверительного управления с пайщиками фонда осуществляет операции с имуществом (активом) фонда, ведет его баланс. При этом у фонда и у управляющей компании различные балансы и управляющая компания не имеет права приобретать переданное ей на управление имущество имущества. Права собственности на переданное ей в доверительное управление имущество остаются пайщику.

Главная задача управляющей компании - это получение прибыли для пайщиков – земельного инвестора государства и иных финансовых инвесторов, эффективное участие в реализации национальных проектов, проведении финансового менеджмента государственного актива закрытого паевого инвестиционного фонда земельной недвижимости и подборе кадров на тех предприятиях, чьи пакеты акций входят в актив фонда. Участвуя в капитале какой-либо компании, находящейся в активе фонда, управляющая компания влияет

на ее производственную и финансовую деятельность, осуществляет оперативный и стратегический контроль путем расстановки своих специалистов на ключевых постах компании, напрямую участвует в ежедневной оперативной работе тех предприятий, которые входят в фонд.

Благодаря сформированного в концепции организационно-правового механизма эффективного влияния на управляющую компанию, Правительство Российской Федерации является не пассивным имущественным инвестором, а активным участником инвестиционного процесса, обращенного на развитие и реконструкцию экономики страны, национальных проектов, получая при этом оговоренную прибыль, контролируя управление фондами.

### ***Список литературы***

1. Закон Российской Федерации «Об инвестиционных фондах» (от 29.11.2001 г. N156-ФЗ).
2. Закон Российской Федерации «О концессионных соглашениях» (от 21.07.2005 г. №115-ФЗ).
3. Детенышев С.В. Оценка применимости закона «О концессионных соглашениях» // Сайт ПАКК от 21 июля 2005 г.
4. Рачков И., Сорокина А. Белые пятна в Федеральном законе «О концессионных соглашениях» / И. Рачков, А. Сорокина // Закон. – 2007. – N4.
5. Лебедева М.Ю. Анализ возможностей применения закона «О концессионных соглашениях» в практике управления имуществом аэропортов РФ // Доклад на конференции «О режиме использования федерального недвижимого



имущества и проблемные аспекты управления госсобственностью в деятельности предприятий и организаций гражданской авиации в рамках государственно-частного партнерства». – 2006.

---

**Илларионов Владимир Александрович** – канд. экон. наук, доцент Института управления, экономики и финансов ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», Россия, Казань.

---