

«УТВЕРЖДЕНО»

Приказом генерального директора
ООО «УК «Реальные инвестиции»
№ 2 от 18.06.2015 г.

_____ (A.A. Асеев)

**ПРАВИЛА
ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ЗАКРЫтыМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ
ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ
«КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ»**

Москва - 2015

СОДЕРЖАНИЕ

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
II. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ.....	4
III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.....	8
IV. ПРАВА ВЛАДЕЛЬЦЕВ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПАИ	11
V. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ.....	14
VI. ВЫДАЧА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ.....	22
ЗАЯВКИ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ.....	23
ВЫДАЧА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА	23
ВЫДАЧА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ	24
ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В ОПЛАТУ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ	25
ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАННОГО В ОПЛАТУ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ.....	25
ВКЛЮЧЕНИЕ ИМУЩЕСТВА В СОСТАВ ФОНДА	26
ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ, ВЫДАВАЕМЫХ ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ (ОКОНЧАНИЯ) ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА	27
VII. ПОГАШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ	27
VIII. ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И РАСХОДЫ	29
IX. ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА, СОСТАВЛЯЮЩЕГО ФОНД, И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ПАЯ	32
X. ИНФОРМАЦИЯ О ФОНДЕ.....	32
XI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ, СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ДЕПОЗИТАРИЯ, РЕГИСТРАТОРА И ОЦЕНЩИКА	33
XII. ПРЕКРАЩЕНИЕ ФОНДА	34
XIII. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА	35
XIV. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ПОРЯДКЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ДОХОДОВ ИНВЕСТОРОВ	36
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 К ПРАВИЛАМ ФОНДА.....	37
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 К ПРАВИЛАМ ФОНДА.....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 К ПРАВИЛАМ ФОНДА.....	39
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 К ПРАВИЛАМ ФОНДА.....	40

I. Общие положения

1. Полное название паевого инвестиционного фонда Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» (далее - фонд).
 2. Краткое название фонда: ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский».
 3. Тип фонда - закрытый.
 4. Полное фирменное наименование управляющей компании фонда: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции» (далее - управляющая компания).
 5. Место нахождения управляющей компании: 123022, г. Москва, ул.2-ая Звенигородская, д. 13.
 6. Лицензия управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 31 августа 2010 года № 21-000-1-00755, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам.
 7. Полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда: Закрытое акционерное общество «Первый Специализированный Депозитарий» (далее - специализированный депозитарий).
 8. Место нахождения специализированного депозитария: 125167, г. Москва, ул. Восьмого марта 4-ая, д. 6А.
 9. Лицензия специализированного депозитария на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов от 08 августа 1996 года № 22-000-1-00001, предоставленная Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг.
 10. Полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда (далее - регистратор): Закрытое акционерное общество «Первый Специализированный Депозитарий».
 11. Место нахождения регистратора: 125167, г. Москва, ул. Восьмого марта 4-ая, д. 6А.
 12. Лицензия регистратора от 08 августа 1996 года № 22-000-1-00001, предоставленная Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг.
 13. Полное фирменное наименование аудиторской организации фонда: Закрытое акционерное общество «Аудиторская фирма Константа» (далее – аудиторская организация).
 14. Место нахождения аудиторской организации: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 17.
 15. Полное фирменное наименование юридического лица, осуществляющего оценку имущества, составляющего фонд: Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений» (далее - оценщик).
 16. Место нахождения оценщика: Российская Федерация, 119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б.
 17. Настоящие Правила определяют условия доверительного управления фондом.
- Учредитель доверительного управления передает имущество в доверительное управление управляющей компании для объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления и включения его в состав фонда на определенный срок, а управляющая компания обязуется осуществлять управление имуществом в интересах учредителя доверительного управления.
- Присоединение к договору доверительного управления фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев фонда (далее - инвестиционные паи), выдаваемых управляющей компанией.
18. Имущество, составляющее фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

Присоединение к договору доверительного управления фондом означает отказ владельцев инвестиционных паев от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее фонд.

19. Владельцы инвестиционных паев несут риск убытков, связанных с изменением рыночной стоимости имущества, составляющего фонд.

20. Сроки формирования фонда: с 14 апреля 2006 г. по 13 июля 2006 г., либо ранее по достижении стоимости имущества фонда равной 265 000 000 (Двумстам шестидесяти пяти миллионам) рублей.

21. Дата окончания срока действия договора доверительного управления фондом – 13 апреля 2021 г.

II. Инвестиционная декларация

22. Целью инвестиционной политики управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего фонд, в объекты, предусмотренные настоящими Правилами, в соответствии с инвестиционной политикой управляющей компании.

23. Инвестиционная политика управляющей компании заключается в приобретении объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи, изменения их профиля и последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду.

24. Объекты инвестирования, их состав и описание.

24.1. Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в:

24.1.1. денежные средства, в том числе иностранную валюту, на счетах и во вкладах в кредитных организациях;

24.1.2. недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества;

24.1.3. имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

24.1.3. долговые инструменты;

24.1.4. инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и акции акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов недвижимости или рентных фондов;

24.1.5. паи (акции) иностранных инвестиционных фондов, если присвоенный указанным паям (акциям) код CFI имеет следующие значения: первая буква - значение «E», вторая буква - значение «U», третья буква – значение «С» или «О», пятая буква - значение «R».

24.2. Объектами недвижимого имущества, в которые (в права аренды на которые) предполагается инвестировать имущество, составляющее Фонд, могут являться:

- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования которых допускает осуществление на них строительства, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения),

- дороги, сети инженерно-технического обеспечения,

- здания, сооружения, строения, помещения, в том числе жилые и нежилые помещения, многоквартирные дома, коттеджи, таунхаусы, домовладения, объекты недвижимого имущества административного, торгового, развлекательного, спортивного, гостиничного, выставочного, оздоровительного назначения, объекты общественного питания, складские, гаражные комплексы;

- иные объекты недвижимого имущества, которые прочно связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

объекты незавершенного строительства, за исключением предприятий и недвижимого имущества, изъятого из оборота или ограниченного в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства, на территории которого находятся объекты недвижимого имущества.

Объекты недвижимого имущества, в которые (в права аренды на которые) может быть инвестировано имущество, составляющее Фонд, могут располагаться на территории Российской Федерации или следующих иностранных государств:

Соединенные Штаты Америки, Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии, Итальянская республика, Республика Казахстан, Республика Кипр, Турецкая республика, Украина, Французская Республика.

24.3. Под долговыми инструментами для целей настоящих Правил понимаются:

24.3.1. облигации российских хозяйственных обществ, если условия их выпуска предусматривают право на получение от эмитента только денежных средств или эмиссионных ценных бумаг и государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией проспекта ценных бумаг или в отношении которых зарегистрирован проспект ценных бумаг (проспект эмиссии ценных бумаг, план приватизации, зарегистрированный в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг);

24.3.2. биржевые облигации российских хозяйственных обществ;

24.3.3. государственные ценные бумаги Российской Федерации, государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги;

24.3.4. облигации иностранных эмитентов и международных финансовых организаций, если по ним предусмотрен возврат суммы основного долга в полном объеме и присвоенный облигациям код CFI имеет следующие значения: первая буква - значение "D", вторая буква - значение "Y", "B", "C", "T";

24.3.5. российские и иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги, предусмотренные настоящим пунктом.

24.4. Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги могут входить в состав Фонда только, если они допущены к торгу организатора торговли на рынке ценных бумаг.

Ценные бумаги иностранных государств и ценные бумаги международных финансовых организаций могут входить в состав активов Фонда при условии, что информация о заявках на покупку и/или продажу указанных ценных бумаг размещается информационными агентствами Блумберг (Bloomberg) или Томсон Рейтерс (Thompson Reuters), либо такие ценные бумаги обращаются на организованном рынке ценных бумаг.

24.5. В состав активов Фонда могут входить облигации иностранных коммерческих организаций, паи (акции) иностранных инвестиционных фондов (за исключением паев (акций) инвестиционных фондов открытого типа) и иностранные депозитарные расписки, если указанные ценные бумаги прошли процедуру листинга на одной из следующих фондовых бирж:

- 1) Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);
- 2) Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);
- 3) Еuronext (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);
- 4) Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ";
- 5) Ирландская фондовая биржа (Irish Stock Exchange);
- 6) Испанская фондовая биржа (BME Spanish Exchanges);
- 7) Итальянская фондовая биржа (Borsa Italiana);
- 8) Корейская биржа (Korea Exchange);
- 9) Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);
- 10) Люксембургская фондовая биржа (Luxembourg Stock Exchange);
- 11) Насдак (Nasdaq);
- 12) Немецкая фондовая биржа (Deutsche Borse);
- 13) Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);
- 14) Токийская фондовая биржа (Tokyo Stock Exchange Group);

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

- 15) Фондовая биржа Торонто (Toronto Stock Exchange, TSX Group);
- 16) Фондовая биржа Швейцарии (Swiss Exchange);
- 17) Шанхайская фондовая биржа (Shanghai Stock Exchange).

24.6. Лица, обязанные по:

- государственным ценным бумагам Российской Федерации, государственным ценным бумагам субъектов Российской Федерации, муниципальным ценным бумагам, инвестиционным паям паевых инвестиционных фондов, акциям акционерных инвестиционных фондов, облигациям российских хозяйственных обществ, российским депозитарным распискам должны быть зарегистрированы в Российской Федерации;

- облигациям иностранных эмитентов, облигациям международных финансовых организаций, иностранным депозитарным распискам, паям (акциям) иностранных инвестиционных фондов должны быть зарегистрированы в Соединенных Штатах Америки Соединенном Королевстве Великобритании и Северной Ирландии, Федеративной республике Германия, Республике Кипр и (или) в государствах, являющихся членами Европейского Союза и (или) Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (ФАТФ).

Имущество, составляющее Фонд, может быть инвестировано в облигации, эмитентами которых могут быть:

- российские органы государственной власти;
- иностранные органы государственной власти;
- российские органы местного самоуправления;
- международные финансовые организации;
- российские юридические лица;
- иностранные юридические лица.

25. Структура активов фонда должна соответствовать одновременно следующим требованиям:

1) денежные средства, находящиеся во вкладах в одной кредитной организации, могут составлять не более 25 (двадцати пяти) процентов стоимости активов;

2) не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов, предусмотренных подпунктами 24.1.2. и 24.1.3. настоящих Правил, должна составлять не менее 40 процентов стоимости чистых активов;

3) оценочная стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов и акций акционерных инвестиционных фондов, а также паев (акций) иностранных инвестиционных фондов может составлять не более 20 процентов стоимости активов;

4) количество инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, акций акционерного инвестиционного фонда, паев (акций) иностранного инвестиционного фонда может составлять не более 30 процентов количества выданных инвестиционных паев этого фонда;

5) оценочная стоимость ценных бумаг одного эмитента (инвестиционного фонда) и оценочная стоимость российских и иностранных депозитарных расписок на указанные ценные бумаги, может составлять не более 15 процентов стоимости активов.

Ограничение в отношении максимальной доли ценных бумаг в составе активов Фонда, установленное подпунктом 5 пункта 25, не распространяется на государственные ценные бумаги Российской Федерации, а также на ценные бумаги иностранных государств и международных финансовых организаций, если эмитенту таких ценных бумаг присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня «BBB-» по классификации рейтинговых агентств «Фитч Рейтингс» (Fitch-Ratings) или «Стандарт энд Пурс» (Standard & Poor's) либо не ниже уровня «Ваа3» по классификации рейтингового агентства «Мудис Инвесторс Сервис» (Moody's Investors Service).

Требование подпункта 2 пункта 25 применяется по истечении одного года с даты завершения формирования фонда.

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

Требование подпункта 2 пункта 25 настоящих Правил не применяется к структуре активов Фонда в случае, если до окончания срока договора доверительного управления Фондом осталось менее 1 года.

26. Описание рисков, связанных с инвестированием.

Инвестирование в ценные бумаги, недвижимое имущество и (или) в права на недвижимое имущество связано с высокой степенью рисков, и не подразумевает гарантii по возврату, как основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов на нее.

Стоимость объектов инвестирования, составляющих Фонд и, соответственно, расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда, могут увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в Фонд. Заявления любых лиц о возможном увеличении в будущем стоимости инвестиционного Фонда могут расцениваться не иначе как предположения.

Настоящее описание рисков не раскрывает информации обо всех рисках вследствие разнообразия ситуаций, возникающих при инвестировании.

В наиболее общем виде, понятие риска связано с возможностью положительного или отрицательного отклонения результата деятельности Управляющей компании по управлению имуществом, составляющим Фонд, от ожидаемых или плановых значений, т.е. риск характеризует неопределенность получения ожидаемого финансового результата по итогам инвестиционной деятельности.

Для целей настоящего описания под риском при осуществлении операций по инвестированию понимается возможность наступления события, влекущего за собой падение стоимости чистых активов Фонда, соответственно расчетной стоимости инвестиционного пая, что в свою очередь является убытком для владельца инвестиционных паев.

Инвестор неизбежно сталкивается с необходимостью учитывать факторы риска самого различного свойства. Риски инвестирования в ценные бумаги, в недвижимое имущество и (или) в права на недвижимое имущество включают, но не ограничиваются следующими рисками:

- политические и экономические риски, связанные с возможностью изменения политической ситуации, экспроприации, национализации, проведения политики, направленной на ограничение инвестиций в отрасли экономики, являющиеся сферой особых государственных интересов, падением цен на энергоресурсы и прочими обстоятельствами;
- системный риск, связанный с неспособностью большого числа финансовых институтов выполнять свои обязательства. К системным рискам, в том числе, относится риск банковской системы;
- рыночный риск, связанный с колебаниями курсов валют, процентных ставок;
- кредитный риск, связанный, в частности, с возможностью неисполнения принятых обязательств со стороны эмитентов ценных бумаг и контрагентов по сделкам;
- риск рыночной ликвидности, связанный с потенциальной невозможностью реализовать активы по благоприятным ценам;
- операционный риск, связанный с возможностью неправильного функционирования оборудования и программного обеспечения, используемого при обработке транзакций, а также неправильных действий или бездействия персонала организаций, участвующих в расчетах, осуществлении депозитарной деятельности и прочими обстоятельствами;
- регуляционный риск, связанный с изменениями действующего законодательства, а также несовершенством законов и иных нормативных правовых актов, в том числе, регулирующих условия обращения ценных бумаг;

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

- риск возникновения форс-мажорных обстоятельств, таких как природные катаклизмы, техногенные катастрофы, массовые беспорядки, забастовки, боевые и военные действия;
- риск противоправных действий третьих лиц в отношении имущества, составляющего Фонд и прав на него;
- ценовой риск, проявляющийся в изменении цен на недвижимость и (или) права на недвижимость, в изменении цен на инвестиционные паи, акции акционерных инвестиционных фондов и государственные ценные бумаги, которое может привести к падению стоимости активов Фонда.

Оптимальное соотношение уровня риска и ожидаемой прибыли различно и зависит от целого ряда объективных и субъективных факторов. При планировании и проведении операций с инвестиционными паями, владелец инвестиционных паев или лицо, желающее приобрести инвестиционные паи, всегда должен помнить, что на практике возможности положительного и отрицательного отклонения реального результата от запланированного (или) ожидаемого часто существуют одновременно и реализуются в зависимости от целого ряда конкретных обстоятельств, степень учета которых, собственно, и определяет результативность операций владельца инвестиционных паев или лица, желающего приобрести инвестиционные паи.

Результаты деятельности Управляющей компании в прошлом не являются гарантией доходов Фонда в будущем, решение о покупке инвестиционных паев Фонда принимается инвестором самостоятельно после ознакомления с настоящими Правилами.

III. Права и обязанности управляющей компании

27. С даты завершения (окончания) формирования фонда управляющая компания осуществляет доверительное управление фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении имущества, составляющего фонд, в том числе путем распоряжения указанным имуществом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона будет информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования управляющей компании сделана пометка «Д.У.» и указано название фонда.

При отсутствии указания о том, что управляющая компания действует в качестве доверительного управляющего, она обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ей имуществом.

28. Управляющая компания:

1) без специальной доверенности осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими фонд, в том числе право голоса по голосующим ценным бумагам;

2) предъявляет иски и выступает ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению фондом;

3) передает свои права и обязанности по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере финансовых рынков, в случае принятия соответствующего решения общего собрания владельцев инвестиционных паев;

4) вправе провести дробление инвестиционных паев на условиях и в порядке, установленных нормативными актами в сфере финансовых рынков;

5) вправе выдать дополнительные инвестиционные паи в порядке и сроки, предусмотренные настоящими Правилами;

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

6) вправе принять решение о досрочном прекращении фонда без решения общего собрания владельцев инвестиционных паев;

7) вправе погасить за счет имущества, составляющего фонд, задолженность, возникшую в результате использования управляющей компанией собственных денежных средств для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев.

29. Управляющая компания обязана:

1) осуществлять доверительное управление фондом в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», другими федеральными законами, нормативными правовыми актами в сфере финансовых рынков и настоящими Правилами;

2) при осуществлении доверительного управления фондом действовать разумно и добросовестно в интересах владельцев инвестиционных паев;

3) передавать имущество, составляющее фонд, для учета и (или) хранения специализированному депозитарию, если для отдельных видов имущества нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе нормативными актами в сфере финансовых рынков, не предусмотрено иное;

4) передавать специализированному депозитарию копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего фонд, незамедлительно с момента их составления или получения;

5) передавать специализированному депозитарию подлинные экземпляры документов, подтверждающих права на недвижимое имущество;

6) страховать здания, сооружения, помещения, составляющие Фонд, от рисков их утраты и повреждения, при этом:

минимальная страховая сумма составляет 50 процентов оценочной стоимости объекта недвижимого имущества на дату заключения договора страхования;

максимальный размер частичного освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения (франшизы), составляет 1 (один) процент страховой суммы;

максимальный срок, в течение которого недвижимое имущество, составляющее фонд, должно быть застраховано, составляет 30 дней с даты включения недвижимого имущества в состав имущества фонда;

максимальный срок, в течение которого в договор страхования должны быть внесены изменения (заключен новый договор страхования) в случае несоответствия страховой суммы, указанной в договоре, требованиям настоящих Правил вследствие увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества, составляет 30 дней с даты увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества.

Управляющая компания вправе возложить обязанность, предусмотренную настоящим подпунктом, на арендатора недвижимого имущества.

7) раскрывать информацию о дате составления списка владельцев инвестиционных паев для осуществления ими своих прав, не позднее 3 рабочих дней до даты составления указанного списка;

8) раскрывать отчеты, требования к которым устанавливаются Банком России.

30. Управляющая компания не вправе:

1) распоряжаться имуществом, составляющим фонд, без предварительного согласия специализированного депозитария, за исключением сделок, совершаемых на организованных торгах, проводимых российской или иностранной биржей либо иным организатором торговли;

2) распоряжаться денежными средствами, находящимися на транзитном счете, без предварительного согласия специализированного депозитария;

3) использовать имущество, составляющее фонд, для обеспечения исполнения собственных обязательств, не связанных с доверительным управлением фондом, или для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц;

4) взимать проценты за пользование денежными средствами управляющей компании, предоставленными для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев в случае недостаточности денежных средств, составляющих фонд;

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

5) совершать следующие сделки или давать поручения на совершение следующих сделок:

- сделки по приобретению за счет имущества, составляющего фонд, объектов, не предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», нормативными актами в сфере финансовых рынков, инвестиционной декларацией фонда;
- сделки по безвозмездному отчуждению имущества, составляющего фонд;
- сделки, в результате которых управляющей компанией принимается обязанность по передаче имущества, которое в момент принятия такой обязанности не составляет фонд, за исключением сделок, совершаемых на организованных торгах при условии осуществления клиринга по таким сделкам;
- сделки по приобретению имущества, являющегося предметом залога или иного обеспечения, в результате которых в состав фонда включается имущество, являющееся предметом залога или иного обеспечения;
- договоры займа или кредитные договоры, возврат денежных средств по которым осуществляется за счет имущества фонда, за исключением случаев получения денежных средств для погашения инвестиционных паев при недостаточности денежных средств, составляющих фонд. При этом совокупный объем задолженности, подлежащей погашению за счет имущества, составляющего фонд, по всем договорам займа и кредитным договорам не должен превышать 20 процентов стоимости чистых активов фонда, а срок привлечения заемных средств по каждому договору займа и кредитному договору (включая срок продления) не может превышать 6 месяцев;
- сделки репо, подлежащие исполнению за счет имущества фонда;
- сделки по приобретению в состав фонда имущества, находящегося у управляющей компании в доверительном управлении по иным договорам, и имущества, составляющего активы акционерного инвестиционного фонда в котором управляющая компания выполняет функции единоличного исполнительного органа;
- сделки по отчуждению имущества, составляющего фонд, в состав имущества, находящегося у управляющей компании в доверительном управлении по иным договорам, или в состав имущества, составляющего активы акционерного инвестиционного фонда, в котором управляющая компания выполняет функции единоличного исполнительного органа;
- сделки по приобретению в состав фонда ценных бумаг, выпущенных (выданных) участниками управляющей компании, их основными и преобладающими хозяйственными обществами, дочерними и зависимыми обществами управляющей компании, а также специализированным депозитарием, аудиторской организацией, регистратором;
- сделки по приобретению в состав фонда имущества, принадлежащего управляющей компании, ее участникам, основным и преобладающим хозяйственным обществам ее участников, ее дочерним и зависимым обществам, либо по отчуждению имущества, составляющего фонд, указанным лицам;
- сделки по приобретению в состав фонда имущества у специализированного депозитария, оценщика, аудиторской организации, с которыми управляющей компанией заключены договоры, и владельцев инвестиционных паев либо по отчуждению имущества указанным лицам, за исключением случаев выдачи инвестиционных паев владельцам инвестиционных паев, и оплаты расходов, указанных в пункте 106 настоящих Правил, а также иных случаев, предусмотренных настоящими Правилами;
- сделки по передаче имущества, составляющего фонд, в пользование владельцам инвестиционных паев;

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

- сделки по приобретению в состав фонда ценных бумаг, выпущенных (выданных) Управляющей компанией, а также акционерным инвестиционным фондом, активы которого находятся в доверительном управлении Управляющей компании или функции единоличного исполнительного органа которого осуществляется Управляющая компания;
- 6) заключать договоры возмездного оказания услуг, подлежащие оплате за счет активов фонда, в случаях, установленных нормативными актами в сфере финансовых рынков;

31. Ограничения на совершение сделок с ценными бумагами, установленные абзацами восьмым, девятым, одиннадцатым и двенадцатым подпункта 5 пункта 30 настоящих Правил, не применяются, если такие сделки совершаются на организованных торгах на основе заявок на покупку (продажу) по наилучшим из указанных в них ценам при условии, что заявки адресованы всем участникам торгов и информация, позволяющая идентифицировать подавших заявки участников торгов, не раскрывается в ходе торгов другим участникам.

32. Ограничения на совершение сделок, установленные абзацем десятым подпункта 5 пункта 30 настоящих Правил, не применяются если указанные сделки:

1) совершаются с ценными бумагами,ключенными в котировальные списки российских бирж;

2) совершаются при размещении дополнительных ценных бумаг акционерного общества при осуществлении Управляющей компанией права акционера на преимущественное приобретение акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции этого акционерного общества;

3) являются сделками по приобретению акций в хозяйственных обществах, которые на момент совершения сделок являлись зависимыми (дочерними) хозяйственными обществами Управляющей компании в силу приобретения последней указанных акций в имущество, составляющее активы Фонда.

33. По сделкам, совершенным в нарушение требований подпунктов 1, 3 и 5 пункта 30 настоящих Правил, Управляющая компания несет обязательства лично и отвечает только принадлежащим ей имуществом. Долги, возникшие по таким обязательствам, не могут погашаться за счет имущества, составляющего фонд.

IV. Права владельцев инвестиционных паев. Инвестиционные паи

34. Права владельцев инвестиционных паев удостоверяются инвестиционными паями.

35. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей:

1) долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее фонд;

2) право требовать от Управляющей компании надлежащего доверительного управления фондом;

3) право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев;

4) право на получение дохода по инвестиционному паю;

Доход по инвестиционному паю выплачивается владельцам инвестиционных паев ежеквартально.

Доход по одному инвестиционному паю определяется путем деления дохода по инвестиционным паям на количество инвестиционных паев Фонда на последний рабочий день отчетного квартала. Доход по инвестиционным паям начисляется владельцам инвестиционных паев в последний рабочий день отчетного квартала.

Доход по инвестиционным паям рассчитывается по состоянию на последний рабочий день отчетного квартала и составляет 80 (Восемьдесят) процентов от разницы между фактически полученными в отчетном квартале:

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

- суммами процентов, начисленных в отчетном квартале на остатки по банковским счетам Управляющей компании, открытых для учета денежных средств, составляющих имущество Фонда, и по банковским вкладам;
- суммами процентного дохода по долговым инструментам, полученного в отчетном квартале, уменьшенного на величину уплаченного процентного дохода при приобретении долговых инструментов;
- доходом от продажи ценных бумаг, составляющих имущество Фонда;
- доходом от реализации объектов недвижимости;
- доходом от предоставления объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду;
- доходом, связанным с оказанием прочих услуг, связанных с эксплуатацией объектов недвижимости;

и расходами, указанными в пункте 106 настоящих Правил и понесенными Управляющей компанией в отчетном квартале за счет имущества Фонда, а также начисленными за отчетный квартал вознаграждениями специализированному депозитарию, аудиторской организации и оценщику в соответствии с пунктом 103 Правил.

Доход от продажи ценных бумаг в отчетном квартале определяется как положительная разница между суммой денежных средств, поступивших от реализации ценных бумаг, и фактическими затратами на их приобретение и реализацию.

Доход от реализации объектов недвижимости определяется как сумма денежных средств, фактически поступивших от реализации недвижимого имущества (имущественных прав на недвижимое имущество) в отчетном квартале, уменьшенная на сумму денежных средств, составляющих учетную стоимость недвижимого имущества (имущественных прав на недвижимое имущество).

Под учетной стоимостью реализованного в отчетном периоде недвижимого имущества (имущественных прав на недвижимое имущество) понимается стоимость приобретения или оценочная стоимость указанного недвижимого имущества (имущественных прав на недвижимое имущество), по которой оно было передано в Фонд при его формировании.

Под доходом от предоставления объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду понимается сумма денежных средств, поступивших в отчетном квартале на банковские счета Управляющей компании, открытые для учета денежных средств, составляющих имущество Фонда, в соответствии с договорами аренды и (или) субаренды за вычетом возвращенных с банковских счетов Управляющей компании, открытых для учета денежных средств, составляющих имущество Фонда, денежных средств, по основаниям, предусмотренным договорами аренды и (или) субаренды, полученных ранее в качестве предварительной оплаты.

Доходом, связанным с оказанием прочих услуг, связанных с эксплуатацией объектов недвижимости понимается сумма денежных средств, поступивших в отчетном квартале на банковские счета Управляющей компании, открытые для учета денежных средств, составляющих имущество Фонда, в соответствии с заключенными договорами.

Результаты переоценки стоимости активов Фонда при расчете дохода по инвестиционному паю не учитываются.

Доход по инвестиционному паю выплачивается владельцам инвестиционных паев исходя из количества принадлежащих им инвестиционных паев Фонда на дату составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю Фонда. Указанный список лиц составляется на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев по состоянию на последний рабочий день отчетного квартала.

Выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется путем его перечисления на банковский счет, реквизиты которого указаны в реестре владельцев инвестиционных

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

паев Фонда. В случае если сведения о реквизитах банковского счета для перечисления дохода не указаны или указаны неверные реквизиты банковского счета, выплата дохода по инвестиционному паю осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения управляющей компанией необходимых сведений о реквизитах банковского счета для перечисления дохода.

Выплата дохода осуществляется в срок не позднее 45 (сорока пяти) дней, начиная с шестого рабочего дня с даты составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционному паю;

5) право требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее фонд, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и настоящими Правилами;

6) право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления фондом со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении фонда) в размере, пропорциональном приходящейся на инвестиционный пай доле имущества, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев.

36. Владелец инвестиционных паев вправе требовать от управляющей компании погашения всех принадлежащих ему инвестиционных паев и прекращения тем самым договора доверительного управления фондом между ним и управляющей компанией или погашения части принадлежащих ему инвестиционных паев до истечения срока его действия не иначе как в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

37. Каждый инвестиционный пай удостоверяет одинаковую долю в праве общей собственности на имущество, составляющее фонд.

Каждый инвестиционный пай удостоверяет одинаковые права.

Инвестиционный пай не является эмиссионной ценной бумагой.

Права, удостоверенные инвестиционным паем, фиксируются в бездокументарной форме.

Инвестиционный пай не имеет номинальной стоимости.

38. Общее количество выданных управляющей компанией инвестиционных паев составляет 2650 (Две тысячи шестьсот пятьдесят) штук.

39. Количество инвестиционных паев, которое управляющая компания вправе выдавать после завершения (окончания) формирования фонда дополнительно к количеству выданных инвестиционных паев, предусмотренных пунктом 38 настоящих Правил (далее - дополнительные инвестиционные паи), составляет 1500 (Одна тысяча пятьсот) штук.

40. При выдаче одному лицу инвестиционных паев, составляющих дробное число, количество инвестиционных паев определяется с точностью до 5-го знака после запятой.

41. Инвестиционные паи свободно обращаются по завершении формирования фонда.

Специализированный депозитарий, регистратор, аудиторская организация и оценщик не могут являться владельцами инвестиционных паев.

42. Учет прав на инвестиционные паи осуществляется на лицевых счетах в реестре владельцев инвестиционных паев и на счетах депо депозитариями.

43. Способы получения выписок из реестра владельцев инвестиционных паев.

Выписка, предоставляемая в электронной форме, направляется заявителю в электронной форме с электронной подписью регистратора.

Выписка, предоставляемая в форме документа на бумажном носителе, вручается лично у регистратора или иного уполномоченного им лица заявителю, его уполномоченному представителю при отсутствии указаний в данных счета иного способа предоставления выписки.

При представлении выписки по запросу нотариуса или уполномоченного законом государственного органа она направляется в форме документа на бумажном носителе по адресу соответствующего нотариуса или органа, указанного в запросе.

V. Общее собрание владельцев инвестиционных паев

44. Общее собрание владельцев инвестиционных паев (далее – общее собрание) принимает решения по вопросам:

- 1) утверждения изменений, которые вносятся в настоящие Правила, связанных:
 - с изменением инвестиционной декларации фонда, за исключением случаев, когда такие изменения обусловлены изменениями нормативных актов в сфере финансовых рынков, устанавливающих дополнительные ограничения состава и структуры активов паевых инвестиционных фондов;
 - с увеличением размера вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудиторской организации и оценщика;
 - с расширением перечня расходов управляющей компании, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего фонд, за исключением расходов, связанных с уплатой и (или) возмещением сумм уплаченных управляющей компанией налогов и иных обязательных платежей за счет имущества, составляющего фонд;
 - с введением скидок в связи с погашением инвестиционных паев или увеличением их размеров;
 - с изменением типа фонда;
 - с определением количества дополнительных инвестиционных паев;
 - с изменением категории фонда;
 - с установлением или исключением права владельцев инвестиционных паев на получение дохода от доверительного управления фондом;
 - с изменением порядка определения размера дохода от доверительного управления фондом, доля которого распределяется между владельцами инвестиционных паев, а также с изменением доли указанного дохода (порядка ее определения) и срока его выплаты;
 - с увеличением максимального размера расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим фонд, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего фонд;
 - с изменением срока действия договора доверительного управления фондом;
 - с увеличением размера вознаграждения лица, осуществляющего прекращение фонда;
 - с изменением количества голосов, необходимых для принятия решения общим собранием;
 - с введением, исключением или изменением положений о возможности частичного погашения инвестиционных паев без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении;
- 2) передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании;
- 3) досрочного прекращения или продления срока действия договора доверительного управления фондом.

45. Порядок подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев.

45.1. Общее собрание может проводиться в форме собрания (совместного присутствия владельцев инвестиционных паев для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) или заочного голосования.

45.2. Общее собрание владельцев инвестиционных паев созывается управляющей компанией, а в случае, предусмотренном настоящим пунктом, специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев.

Созыв общего собрания управляющей компанией осуществляется по собственной инициативе или по письменному требованию владельцев инвестиционных паев, составляющих не менее 10 процентов общего количества инвестиционных паев на дату подачи требования о созыве общего собрания.

Созыв общего собрания осуществляется специализированным депозитарием для решения вопроса о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании по письменному требованию владельцев инвестиционных паев, составляющих не менее 10 процентов общего количества инвестиционных паев на дату подачи требования о созыве общего собрания, а в случае аннулирования лицензии управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами или принятия судом решения о ликвидации управляющей компании - по собственной инициативе.

Созыв общего собрания управляющей компанией или специализированным депозитарием по требованию владельцев инвестиционных паев осуществляется в течение 35 дней с даты принятия решения о его созыве, но не позднее 40 дней с даты получения такого требования, за исключением случаев, когда в созыве общего собрания было отказано.

При этом такой отказ допускается в случае, если требование владельцев инвестиционных паев о созыве общего собрания не соответствует Федеральному закону «Об инвестиционных фондах» или ни один вопрос, предлагаемый для включения в повестку дня, не относится к компетенции общего собрания.

В случае аннулирования лицензии управляющей компании и лицензии специализированного депозитария общее собрание для принятия решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании может быть созвано владельцами инвестиционных паев, составляющих не менее 10 процентов общего количества инвестиционных паев на дату подачи требования о созыве общего собрания.

45.3. Специализированный депозитарий и владельцы инвестиционных паев, которые имеют право на созыв общего собрания, обладают полномочиями, необходимыми для созыва и проведения общего собрания.

45.4. Письменное требование владельцев инвестиционных паев о созыве общего собрания должно содержать указание имени (наименования) владельца инвестиционных паев (владельцев инвестиционных паев), требующих созыва общего собрания, количество принадлежащих им инвестиционных паев, а также повестку дня общего собрания.

Письменное требование владельцев инвестиционных паев о созыве общего собрания должно также содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса и может содержать формулировку решения по такому вопросу.

45.5. Письменное требование владельцев инвестиционных паев о созыве общего собрания для принятия решения по вопросу передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании должно содержать полное фирменное наименование этой управляющей компании, место ее нахождения и иные сведения о ней, предусмотренные правилами фонда. К такому требованию должно прилагаться письменное согласие указанной управляющей компании (управляющих компаний) на осуществление доверительного управления фондом.

45.6. Письменное требование владельцев инвестиционных паев о созыве общего собрания должно быть подписано всеми владельцами инвестиционных паев, требующими созыва общего собрания, или их представителями.

В случае если письменное требование о созыве общего собрания подписано представителем владельца инвестиционных паев, к такому требованию должна прилагаться доверенность (копия доверенности, засвидетельствованная в установленном порядке), оформленная в соответствии с требованиями гражданского законодательства Российской Федерации и подтверждающая полномочия такого представителя.

45.7. О созыве общего собрания должны быть уведомлены специализированный депозитарий фонда, а также Банк России.

45.8. Письменное требование владельцев инвестиционных паев о созыве общего собрания подается в управляющую компанию и специализированный депозитарий фонда путем:

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

1) направления почтовой связью по адресу (месту нахождения) единоличного исполнительного органа управляющей компании и специализированного депозитария фонда;

2) вручения под роспись лицам, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа управляющей компании и специализированного депозитария фонда, или иным лицам, уполномоченным от имени управляющей компании и специализированного депозитария фонда принимать адресованную им письменную корреспонденцию.

45.9. Управляющая компания или специализированный депозитарий, осуществляющий созыв общего собрания, обязаны принять решение о созыве общего собрания или об отказе в его созыве в течение 5 рабочих дней с даты получения письменного требования владельцев инвестиционных паев о созыве общего собрания.

45.10. Датой получения письменного требования владельцев инвестиционных паев о созыве общего собрания, а также любого иного документа или требования, связанного с подготовкой, созывом и проведением общего собрания, в том числе требований о предоставлении копий документов (копий материалов), содержащих информацию, обязательную для предоставления лицам, имеющим право на участие в общем собрании, считается:

1) в случае направления простым письмом или иным простым почтовым отправлением - дата, указанная на оттиске календарного штемпеля, подтверждающего дату получения почтового отправления;

2) в случае направления заказным письмом или иным регистрируемым почтовым отправлением - дата вручения почтового отправления адресату под расписку;

3) в случае вручения под роспись - дата вручения.

45.11. Решение об отказе в созыве общего собрания должно быть мотивированным. Указанное решение направляется владельцам инвестиционных паев (их представителям), которые подписали письменное требование о созыве общего собрания, не позднее 3 дней с даты принятия такого решения.

45.12. Решение о созыве общего собрания принимается управляющей компанией, специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев фонда (далее - лицо, созывающее общее собрание).

45.13. В решении о созыве общего собрания должны быть указаны:

1) форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);

2) дата проведения общего собрания;

3) время и место проведения общего собрания, проводимого в форме собрания (адрес, по которому проводится собрание);

4) время начала и окончания регистрации лиц, участвующих в общем собрании, проводимом в форме собрания;

5) дата окончания приема заполненных бюллетеней для голосования и почтовый адрес (адреса), по которому должны направляться такие бюллетени;

6) дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании;

7) повестка дня общего собрания.

45.14. Общее собрание должно быть проведено не позднее 35 дней с даты принятия решения о его созыве.

45.15. Общее собрание, проводимое в форме собрания, проводится в городе Москва.

45.16. В случае если повестка дня общего собрания предусматривает вопрос продления срока действия договора доверительного управления фондом, она должна также предусматривать вопрос утверждения соответствующих изменений в правила фонда.

45.17. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, составляется лицом, созывающим общее собрание, на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев фонда на дату принятия решения о созыве общего собрания. Для

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

составления указанного списка номинальный держатель представляет данные о лицах, в интересах которых он владеет инвестиционными паями, на дату составления списка.

Изменения в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, могут вноситься только в случае восстановления нарушенных прав лиц, не включенных в указанный список на дату его составления, или исправления ошибок, допущенных при его составлении.

45.18. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, предоставляется лицом, созывающим общее собрание, для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 процентом инвестиционных паев от общего количества выданных инвестиционных паев фонда на дату поступления такого требования. При этом данные документов и адреса физических лиц, включенных в указанный список, предоставляются только с согласия этих лиц.

45.19. По требованию любого заинтересованного лица лицо, созывающее общее собрание, в течение 3 дней с даты поступления такого требования обязано предоставить ему выписку из списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, содержащую данные об этом лице, или справку о том, что оно не включено в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании.

45.20. В сообщении о созыве общего собрания должны быть указаны:

- 1) название фонда;
- 2) полное фирменное наименование управляющей компании фонда;
- 3) полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда;
- 4) полное фирменное наименование (фамилия, имя, отчество) лица, созывающего общее собрание;
- 5) форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);
- 6) дата проведения общего собрания;
- 7) время и место проведения общего собрания, проводимого в форме собрания (адрес, по которому проводится собрание);
- 8) время начала и окончания регистрации лиц, участвующих в общем собрании, проводимом в форме собрания;
- 9) дата окончания приема заполненных бюллетеней для голосования и почтовый адрес (адреса), по которому направляться такие бюллетени;
- 10) дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании;
- 11) повестка дня общего собрания;
- 12) порядок ознакомления с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания, и адрес (адреса), по которому с ней можно ознакомиться;
- 13) информация о праве владельцев инвестиционных паев, голосовавших против решения об утверждении изменений и дополнений в правила фонда или решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании, требовать погашения инвестиционных паев фонда, а также информация о порядке расчета стоимости инвестиционных паев, порядке, сроках и условиях выплаты денежной компенсации в случае предъявления инвестиционных паев к погашению.

45.21. Сообщение о созыве общего собрания раскрывается лицом, созывающим общее собрание, не позднее чем за 20 дней до даты проведения общего собрания.

До его раскрытия сообщение о созыве общего собрания должно быть направлено в Банк России.

Раскрытие сообщения о созыве общего собрания осуществляется на сайте в сети Интернет - <http://www.mcri.ru/>.

45.22. Лицо, созывающее общее собрание, вправе дополнительно к раскрытию сообщения о созыве общего собрания, в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», информировать лиц, включенных в список лиц, имеющих

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

право на участие в общем собрании, о созыве общего собрания путем направления каждому из указанных лиц сообщения о созыве общего собрания заказным письмом, вручения такого сообщения каждому из указанных лиц под роспись.

При этом, если лицом, зарегистрированным в реестре владельцев инвестиционных паев фонда, является номинальный держатель, сообщение о созыве общего собрания направляется по адресу номинального держателя, если в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании, не указан иной адрес, по которому должно направляться сообщение о созыве общего собрания. В случае если сообщение о созыве общего собрания направлено номинальному держателю инвестиционных паев, он обязан довести его до сведения своих клиентов в порядке и сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором с клиентом.

45.23. Не позднее чем за 15 дней до даты проведения общего собрания каждому лицу, включенному в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, должны быть направлены бюллетень для голосования, а также информация (материалы), предусмотренные пунктом 45.25 настоящих правил фонда. Бюллетень для голосования и указанная информация (материалы) направляются заказным письмом или вручаются под роспись.

Информация (материалы), указанные в пункте 45.25 настоящих Правил, должны быть доступны для ознакомления лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, в помещении по адресу единоличного исполнительного органа управляющей компании (специализированного депозитария), созывающего общее собрание, а также в иных местах, адреса которых указаны в сообщении о созыве общего собрания, со дня опубликования сообщения о созыве общего собрания до даты его проведения. Указанная информация (материалы) должны быть также доступны лицам, принимающим участие в общем собрании, во время его проведения в форме собрания.

Лицо, созывающее общее собрание, обязано по требованию лица, включенного в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, предоставить ему копии документов, указанных в пункте 45.25 настоящих правил фонда, в течение 5 дней с даты поступления соответствующего требования. Плата, взимаемая за предоставление указанных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

45.24. В бюллетене для голосования должны быть указаны:

- 1) название фонда;
- 2) полное фирменное наименование управляющей компании фонда;
- 3) полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда;
- 4) полное фирменное наименование (фамилия, имя, отчество) лица, созывающего общее собрание;
- 5) форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);
- 6) дата проведения общего собрания;
- 7) время и место проведения общего собрания, проводимого в форме собрания (адрес, по которому проводится собрание);
- 8) дата окончания приема заполненных бюллетеней для голосования и почтовый адрес (адреса), по которому должны направляться такие бюллетени, указанные в сообщении о созыве общего собрания;
- 9) формулировки решений по каждому вопросу повестки дня;
- 10) варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за» или «против»;
- 11) упоминание о том, что бюллетень для голосования должен быть подписан владельцем инвестиционных паев или его представителем;
- 12) данные, необходимые для идентификации лица, включенного в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, либо указание на необходимость заполнения таких данных при заполнении бюллетеня для голосования;

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

13) указание количества инвестиционных паев, принадлежащих лицу, включенному в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании;

14) подробное описание порядка заполнения бюллетеня для голосования.

45.25. Информация (материалы), предоставляемая лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, должна содержать:

1) проект изменений и дополнений в правила фонда, вопрос об утверждении которых внесен в повестку дня общего собрания, и текст правил фонда с учетом указанных изменений и дополнений;

2) сведения о каждой управляющей компании, включенной в список кандидатур для передачи прав и обязанностей по доверительному управлению фондом, с указанием полного фирменного наименования, места нахождения, иных сведений, предусмотренных правилами фонда, а также сведений о наличии письменного согласия этих управляющих компаний на осуществление доверительного управления фондом;

3) информацию о стоимости чистых активов фонда и расчетной стоимости одного инвестиционного пая фонда на момент их последнего определения в соответствии с требованиями нормативных актов в сфере финансовых рынков;

4) иную информацию (материалы), предусмотренные правилами фонда.

45.26. В общем собрании могут принимать участие лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, лица, к которым права указанных лиц на инвестиционные паи перешли в порядке наследования или реорганизации, либо их представители, действующие на основании доверенности или закона.

45.27. Общее собрание, проводимое в форме собрания, объявляется открытым после истечения времени, отведенного для регистрации лиц, прибывших для участия в общем собрании.

45.28. Регистрации для участия в общем собрании, проводимом в форме собрания, подлежат лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании (их представители), за исключением лиц (их представителей), бюллетени которых получены не позднее даты проведения общего собрания. По требованию лица, зарегистрировавшегося для участия в общем собрании, ему выдается бюллетень для голосования.

Лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании (их представители), бюллетени которых получены не позднее даты проведения общего собрания, вправе присутствовать на общем собрании, проводимом в форме собрания. Указанные лица не подлежат регистрации, им не выдаются бюллетени для голосования.

При регистрации осуществляется сравнение данных, содержащихся в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании, с данными документов, представляемых (предъявляемых) лицами, прибывшими для участия в общем собрании.

Регистрация осуществляется лицом, созывающим общее собрание, или уполномоченными им лицами. Регистрация лиц, прибывших для участия в общем собрании, но не зарегистрировавшихся до его открытия, оканчивается не ранее завершения обсуждения последнего вопроса повестки дня общего собрания.

Лица, зарегистрировавшиеся для участия в общем собрании, проводимом в форме собрания, вправе голосовать по всем вопросам повестки дня общего собрания до его закрытия.

45.29. Право на участие в общем собрании осуществляется владельцем инвестиционных паев лично или через своего представителя.

Представитель владельца инвестиционных паев на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов или актов уполномоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями гражданского законодательства Российской Федерации.

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

Полученные лицом, созывающим общее собрание, бюллетени для голосования, подписанные представителем, действующим на основании доверенности, признаются недействительными в случае получения лицом, созывающим общее собрание, извещения о замене (отзывае) этого представителя не позднее даты проведения общего собрания.

Лицо, включенное в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании (в том числе новый представитель, действующий на основании доверенности), подлежит регистрации для участия в общем собрании, и ему должны быть выданы бюллетени для голосования в случае, если извещение о замене (отзывае) представителя получено лицом, созывающим общее собрание, до регистрации представителя, полномочия которого прекращаются.

45.30. В случае если инвестиционный пай находится в общей долевой собственности нескольких лиц, то полномочия по голосованию на общем собрании осуществляются одним из участников общей долевой собственности по их усмотрению либо их общим представителем. Полномочия каждого из указанных лиц должны быть надлежащим образом оформлены.

45.31. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания осуществляется только бюллетенями для голосования.

Направление заполненных бюллетеней для голосования осуществляется по почтовому адресу, указанному в сообщении о созыве общего собрания (бюллетене для голосования). Направление заполненных бюллетеней для голосования по адресу (месту нахождения) единоличного исполнительного органа управляющей компании или специализированного депозитария, созывающего общее собрание, содержащемуся в едином государственном реестре юридических лиц, признается направлением по надлежащему почтовому адресу независимо от указания такого почтового адреса в сообщении о созыве общего собрания (бюллетене для голосования).

В случае если бюллетень для голосования подписан представителем лица, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, к такому бюллетеню должна прилагаться доверенность (копия доверенности, засвидетельствованная в установленном порядке), оформленная в соответствии с требованиями гражданского законодательства Российской Федерации и подтверждающая полномочия такого представителя.

45.32. Решение общего собрания принимается большинством в три четверти от общего количества голосов, предоставляемых их владельцам в соответствии с количеством принадлежащих им инвестиционных паев на дату принятия решения о созыве общего собрания. При этом количество голосов, предоставляемых владельцу инвестиционных паев при голосовании, определяется количеством принадлежащих ему инвестиционных паев.

45.33. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня общего собрания.

45.34. Подведение итогов голосования осуществляется лицом, созывающим общее собрание, не позднее 2 дней с даты проведения (закрытия) общего собрания.

45.35. При подведении итогов голосования учитываются только бюллетени для голосования, в которых голосующим оставлен только один из возможных вариантов голосования. Бюллетень для голосования, заполненный с нарушением указанного требования, считается недействительным в части голосования по соответствующему вопросу.

Если при подведении итогов голосования будет обнаружено более одного заполненного бюллетеня для голосования от одного лица и (или) его представителя, то все такие бюллетени считаются недействительными.

Бюллетень для голосования считается недействительным также в случае, если он не подписан лицом, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, или его представителем.

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

Бюллетень для голосования, подписанный представителем лица, включенного в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, считается недействительным, если к этому бюллетеню не приложена доверенность (копия доверенности, засвидетельствованная в установленном порядке), оформленная в соответствии с требованиями гражданского законодательства Российской Федерации и подтверждающая полномочия такого представителя.

45.36. Председателем и секретарем общего собрания являются уполномоченные представители лица, созывающего общее собрание.

45.37. Протокол общего собрания составляется не позднее 2 дней с даты проведения общего собрания.

45.38. В протоколе общего собрания указываются:

- 1) название фонда;
- 2) полное фирменное наименование управляющей компании фонда;
- 3) полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда;
- 4) полное фирменное наименование (фамилия, имя, отчество) лица, созвавшего общее собрание;
- 5) форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);
- 6) дата проведения общего собрания;
- 7) время и место проведения общего собрания, проведенного в форме собрания (адрес, по которому проводилось собрание);
- 8) повестка дня общего собрания;
- 9) время начала и окончания регистрации лиц, прибывших для участия в общем собрании, проводившемся в форме собрания;
- 10) время начала проведения (открытия) и время окончания проведения (закрытия) общего собрания, проводившегося в форме собрания, а в случае, когда решения, принятые общим собранием, и итоги голосования по ним оглашались на общем собрании, в ходе которого проводилось голосование, - также время начала и время окончания подведения итогов голосования по вопросам повестки дня общего собрания, вынесенным (поставленным) на голосование;
- 11) почтовый адрес (адреса), по которому (которым) направлялись заполненные бюллетени для голосования, и дата окончания приема таких бюллетеней;
- 12) общее количество голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании;
- 13) количество голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании;
- 14) количество голосов, отданных за каждый из вариантов голосования («за» или «против») по каждому вопросу повестки дня общего собрания;
- 15) количество недействительных бюллетеней для голосования с указанием общего количества голосов по таким бюллетеням;
- 16) формулировки решений, принятых общим собранием по каждому вопросу повестки дня общего собрания;
- 17) основные положения выступлений и имена выступавших лиц по каждому вопросу повестки дня общего собрания, поставленному на голосование (за исключением общего собрания, проводившегося в форме заочного голосования);
- 18) фамилия, имя и отчество председателя и секретаря общего собрания;
- 19) дата составления протокола общего собрания.

45.39. Протокол общего собрания подписывается председателем и секретарем общего собрания.

45.40. К протоколу общего собрания прилагаются документы, утвержденные решениями общего собрания.

45.41. Копия протокола общего собрания должна быть направлена в Банк России не позднее трех рабочих дней со дня его проведения.

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

45.42. После составления протокола общего собрания бюллетени для голосования, включая недействительные, должны быть опечатаны и сданы на хранение в архив лица, созвавшего общее собрание.

Хранение опечатанных бюллетеней для голосования должно осуществляться в специальном запирающемся ящике или специальном шкафу с запирающимися ячейками. По каждому факту вскрытия находящихся на хранении опечатанных бюллетеней для голосования уполномоченными лицами должен быть составлен соответствующий акт.

45.43. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся не позднее 10 дней после составления протокола общего собрания в форме отчета об итогах голосования до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, в порядке, предусмотренном для сообщения о созыве общего собрания.

45.44. В отчете об итогах голосования на общем собрании указываются:

- 1) название фонда;
- 2) полное фирменное наименование управляющей компании фонда;
- 3) полное фирменное наименование специализированного депозитария фонда;
- 4) полное фирменное наименование (фамилия, имя, отчество) лица, созвавшего общее собрание;
- 5) форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);
- 6) дата проведения общего собрания;
- 7) время и место проведения общего собрания, проведенного в форме собрания (адрес, по которому проводилось собрание);
- 8) повестка дня общего собрания;
- 9) количество голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имевших право на участие в общем собрании;
- 10) количество голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании;
- 11) количество голосов, отданных за каждый из вариантов голосования («за» или «против») по каждому вопросу повестки дня общего собрания;
- 12) формулировки решений, принятых общим собранием по каждому вопросу повестки дня общего собрания;
- 13) фамилия, имя и отчество председателя и секретаря общего собрания;
- 14) дата составления отчета об итогах голосования на общем собрании.

45.45. Отчет об итогах голосования на общем собрании подписывается председателем и секретарем общего собрания.

46. В случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в настоящие Правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании, изменения, которые вносятся в настоящие Правила в связи с указанным решением, представляются на регистрацию в Банк России не позднее 15 рабочих дней с даты принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев соответствующего решения.

VI. Выдача инвестиционных паев

47. Управляющая компания осуществляет выдачу инвестиционных паев при формировании фонда.

48. Управляющая компания вправе выдавать дополнительные инвестиционные паи после завершения (окончания) формирования фонда.

49. Выдача инвестиционных паев осуществляется путем внесения записи по лицевому счету приобретателя или номинального держателя в реестре владельцев инвестиционных паев.

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

50. Выдача инвестиционных паев осуществляется на основании заявок на приобретение инвестиционных паев по форме согласно Приложениям №№ 1 и 2 к настоящим Правилам.

51. Выдача инвестиционных паев осуществляется при условии включения в состав фонда имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

Заявки на приобретение инвестиционных паев

52. Заявки на приобретение инвестиционных паев носят безотзывный характер.

53. Порядок подачи заявок на приобретение инвестиционных паев:

1) Заявки на приобретение инвестиционных паев, оформленные в соответствии с Приложением № 1 к настоящим Правилам, подаются в пунктах приема заявок инвестором или его уполномоченным представителем.

Заявки на приобретение инвестиционных паев, оформленные в соответствии с Приложением № 2 к настоящим Правилам, подаются в пунктах приема заявок уполномоченным представителем номинального держателя.

Заявки на приобретение инвестиционных паев, направленные почтой (в том числе электронной), факсом или курьером, не принимаются.

2) к заявке на приобретение инвестиционных паев прилагается отчет об оценке имущества, передаваемого в оплату инвестиционных паев.

54. Заявки на приобретение инвестиционных паев подаются управляющей компанией.

55. В приеме заявок на приобретение инвестиционных паев отказывается в следующих случаях:

1) несоблюдение порядка и сроков подачи заявок, установленных настоящими Правилами;

2) отсутствие надлежаще оформленных документов, необходимых для открытия в реестре владельцев инвестиционных паев лицевого счета, на который должны быть зачислены приобретаемые инвестиционные паи, если такой счет не открыт;

3) приобретение инвестиционного пая лицом, которое в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» не может быть владельцем инвестиционных паев;

4) принятие управляющей компанией решения о приостановлении выдачи инвестиционных паев;

5) введение Банком России запрета на проведение операций по выдаче инвестиционных паев и (или) приему заявок на приобретение инвестиционных паев;

6) несоблюдение правил приобретения инвестиционных паев.

Выдача инвестиционных паев при формировании фонда

56. Прием заявок на приобретение инвестиционных паев при формировании фонда осуществляется до завершения формирования фонда.

57. В оплату инвестиционных паев при формировании фонда передаются денежные средства, недвижимое имущество и (или) имущественные права на недвижимое имущество.

58. Выдача инвестиционных паев при формировании фонда осуществляется при условии передачи в их оплату:

денежных средств в размере и (или) иного имущества стоимостью не менее 100 000 (Сто тысяч) рублей.

59. Срок выдачи инвестиционных паев при формировании фонда составляет не более трех дней со дня:

поступления на счет управляющей компании денежных средств (передачи управляющей компании иного имущества), внесенных для включения в фонд, если заявка на приобретение инвестиционных паев принята до поступления денежных средств

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

(передачи иного имущества), при условии, что денежные средства поступили (иное имущество было передано) для включения в фонд до завершения его формирования;

принятия заявки на приобретение инвестиционных паев фонда, если денежные средства поступили на счет управляющей компании (иное имущество было передано управляющей компанией) для включения в фонд до принятия заявки.

60. До завершения формирования фонда выдача одного инвестиционного пая осуществляется на сумму 100 000 (Сто тысяч) рублей.

61. Количество инвестиционных паев, выдаваемых управляющей компанией при формировании фонда, определяется путем деления:

суммы денежных средств, внесенных в фонд, на сумму денежных средств, на которую в соответствии с правилами фонда выдается один инвестиционный пай;

стоимости иного имущества, внесенного в фонд, на сумму денежных средств, на которую в соответствии с правилами фонда выдается один инвестиционный пай.

Выдача дополнительных инвестиционных паев

62. Управляющая компания раскрывает информацию о принятом решении о выдаче дополнительных инвестиционных паев и о начале срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев. В указанном решении должно быть определено:

1) максимальное количество выдаваемых дополнительных инвестиционных паев;

2) информацию о принятом решении о выдаче дополнительных инвестиционных паев и о начале срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев Управляющая компания раскрывает на сайте <http://www.mcri.ru/> и в «Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам».

63. Прием заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев осуществляется в течение 1 (одного) месяца со дня начала срока приема заявок, указанного в сообщении о начале срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев фонда.

64. В оплату дополнительных инвестиционных паев передаются денежные средства.

65. Выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется при условии передачи в их оплату денежных средств в размере не менее 100 000 (Ста тысяч) рублей.

Условие, предусмотренное настоящим пунктом, не распространяется на лиц, являющихся владельцами инвестиционных паев на дату принятия управляющей компанией решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев.

66. Выдача дополнительных инвестиционных паев осуществляется в пределах максимального количества выдаваемых дополнительных инвестиционных паев, указанного в решении управляющей компании о выдаче дополнительных инвестиционных паев.

67. Выдача всех выдаваемых дополнительных инвестиционных паев осуществляется в один день по окончании срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев. При этом выдача инвестиционных паев должна осуществляться в день включения в состав фонда денежных средств, подлежащих включению, или в следующий за ним рабочий день.

68. Владельцы инвестиционных паев имеют преимущественное право на приобретение дополнительных инвестиционных паев.

69. Заявки на приобретение дополнительных инвестиционных паев в целях осуществления преимущественного права, предусмотренного пунктом 68 настоящих Правил, удовлетворяются в следующей очередности:

в первую очередь - заявки, поданные лицами, являющимися владельцами инвестиционных паев на дату принятия управляющей компанией решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев, или в интересах таких лиц в связи с осуществлением ими преимущественного права, - в пределах количества инвестиционных

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

паев, пропорционального количеству инвестиционных паев, принадлежащих им на указанную дату;

во вторую очередь - заявки, поданные лицами, являющимися владельцами инвестиционных паев на дату принятия управляющей компанией решения о выдаче дополнительных инвестиционных паев, или в интересах таких лиц, в связи с осуществлением ими преимущественного права, - в части превышения количества инвестиционных паев, пропорционального количеству инвестиционных паев, принадлежащих им на указанную дату, пропорционально сумме денежных средств, переданных в оплату инвестиционных паев;

в третью очередь - остальные заявки пропорционально суммам денежных средств, переданных в оплату инвестиционных паев.

70. Если иное не предусмотрено пунктом 69 настоящих Правил, в случае недостаточности дополнительных инвестиционных паев для удовлетворения всех заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев указанные заявки, поданные лицами, не имеющими преимущественного права на приобретение дополнительных инвестиционных паев, удовлетворяются в порядке очередности их подачи после удовлетворения заявок, поданных лицами, имеющими такое преимущественное право.

В случае если остаток количества инвестиционных паев недостаточен для удовлетворения заявки на приобретение инвестиционных паев, заявка удовлетворяется частично в пределах остатка количества инвестиционных паев.

Порядок передачи имущества в оплату инвестиционных паев

71. Денежные средства, передаваемые в оплату инвестиционных паев, зачисляются на транзитный счет, реквизиты которого указаны в сообщении о приеме заявок на приобретение инвестиционных паев.

Передача в Фонд недвижимого имущества и имущественных прав на недвижимое имущество в оплату инвестиционных паев осуществляется по передаточному акту, подписываемому лицом, передающим недвижимое имущество в оплату инвестиционных паев, и Управляющей компанией. Передача недвижимого имущества и имущественных прав на недвижимое имущество в оплату инвестиционных паев осуществляется при условии государственной регистрации объекта недвижимости или имущественных прав на него в соответствии с пунктом 2 статьи 15 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», и передачей Специализированному депозитарию документов, подтверждающих факт вышеуказанной регистрации.

Датой передачи недвижимого имущества является дата, указанная в передаточном акте.

72. Порядок определения стоимости имущества, передаваемого в оплату инвестиционных паев при формировании Фонда:

внесение в Фонд недвижимого имущества и имущественных прав на недвижимое имущество осуществляется по оценочной стоимости, определенной оценщиком фонда на дату не ранее 6 месяцев до даты их внесения для включения в Фонд.

73. Оплата дополнительных инвестиционных паев производится в течение срока приема заявок на их приобретение.

74. Днем окончания (истечения) срока оплаты инвестиционных паев при осуществлении преимущественного права на приобретение дополнительных инвестиционных паев также считается день, на который все имущество, указанное в заявках на приобретение инвестиционных паев, поданных лицами, имеющими такое преимущественное право, передано в оплату инвестиционных паев.

Возврат имущества, переданного в оплату инвестиционных паев

75. Управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае если:

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

1) включение этого имущества в состав Фонда противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным правовым актам Российской Федерации или настоящим Правилам;

2) имущество поступило управляющей компании после даты, на которую стоимость имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, достигла размера, необходимого для его включения в состав фонда при его формировании.

76. При формировании Фонда возврат денежных средств в случаях отказа в приеме заявки на приобретение инвестиционных паев или отказа во внесении приходной записи в реестре владельцев инвестиционных паев по лицевому счету лица, подавшего заявку на приобретение инвестиционных паев, осуществляется управляющей компанией не позднее пяти рабочих дней с даты возникновения основания для возврата денежных средств. Возврат иного имущества и имущественных прав в случаях отказа в приеме заявки на приобретение инвестиционных паев или отказа во внесении приходной записи в реестре владельцев инвестиционных паев по лицевому счету лица, подавшего заявку на приобретение инвестиционных паев, осуществляется управляющей компанией не позднее двух месяцев с даты возникновения основания для возврата.

После завершения (окончания) формирования Фонда возврат имущества в случае, предусмотренном пунктом 75 настоящих Правил, осуществляется Управляющей компанией в следующие сроки:

возврат денежных средств осуществляется управляющей компанией в течение 5 рабочих дней с даты, когда Управляющая компания узнала или должна была узнать, что указанное имущество не может быть включено в состав Фонда, за исключением случая, предусмотренного пунктом 77 настоящих Правил.

77. Возврат денежных средств осуществляется управляющей компанией на банковский счет, указанный в заявке на приобретение инвестиционных паев. В случае невозможности осуществить возврат денежных средств на банковский счет, указанный в заявке, возврат осуществляется на иной банковский счет, сведения о котором представлены лицом, передавшим денежные средства в оплату инвестиционных паев, в течение 5 рабочих дней с даты представления соответствующих сведений. В случае невозможности осуществить возврат денежных средств на банковский счет, указанный в заявке, или на иной банковский счет, сведения о котором представлены лицом, передавшим денежные средства в оплату инвестиционных паев, управляющая компания по истечении 3 месяцев с даты, когда она узнала или должна была узнать, что денежные средства не могут быть включены в состав фонда, передает денежные средства, подлежащие возврату, в депозит нотариуса.

В случае возврата имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, полученные от этого имущества доходы подлежат возврату в порядке и сроки, которые предусмотрены пунктом 76 настоящих Правил и настоящим пунктом, а если доходы получены после возврата имущества, - не позднее 5 рабочих дней с даты их получения.

Включение имущества в состав фонда

78. Имущество, переданное в оплату инвестиционных паев при формировании фонда, включается в состав фонда только при соблюдении всех следующих условий:

1) если приняты заявки на приобретение инвестиционных паев и документы, необходимые для открытия лицевых счетов в реестре владельцев инвестиционных паев;

2) если имущество, переданное в оплату инвестиционных паев согласно указанным заявкам, поступило управляющей компании;

3) если получено согласие специализированного депозитария на включение в состав фонда имущества, не являющегося денежными средствами.

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

79. Имущество, переданное в оплату инвестиционных паев при выдаче инвестиционных паев после завершения (окончания) формирования фонда, включается в состав фонда только при соблюдении всех следующих условий:

1) если приняты заявки на приобретение инвестиционных паев и документы, необходимые для открытия лицевых счетов в реестре владельцев инвестиционных паев;

2) если имущество, переданное в оплату инвестиционных паев согласно указанным заявкам, поступило управляющей компании;

3) если истек срок приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

80. Включение имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, в состав фонда осуществляется на основании надлежаще оформленной заявки на приобретение инвестиционных паев и документов, необходимых для открытия приобретателю, номинальному держателю соответствующего лицевого счета в реестре владельцев инвестиционных паев.

81. Порядок включения имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, в состав Фонда при его формировании:

Внесенные денежные средства, недвижимое имущество и имущественные права включаются в фонд с момента внесения в реестр владельцев инвестиционных паев приходной записи о выдаче инвестиционных паев на сумму, соответствующую внесенным денежным средствам и стоимости недвижимого имущества и имущественных прав.

82. Порядок и сроки включения имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, в состав Фонда после завершения (окончания) его формирования:

- денежные средства, переданные в оплату инвестиционных паев, включаются в состав Фонда в течение 3 рабочих дней с даты возникновения основания для их включения в состав Фонда. При этом денежные средства включаются в состав Фонда не ранее их зачисления на банковский счет, открытый для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением фондом, и не позднее рабочего дня, следующего за днем такого зачисления.

Определение количества инвестиционных паев, выдаваемых после завершения (окончания) формирования Фонда

83. Количество инвестиционных паев, выдаваемых управляющей компанией после завершения (окончания) формирования Фонда, определяется путем деления суммы денежных средств, включенных в состав Фонда, на расчетную стоимость инвестиционного пая, определенную на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.

84. Размер надбавки, на которую увеличивается расчетная стоимость инвестиционного пая составляет 1,5 процента расчетной стоимости инвестиционного пая.

VII. Погашение инвестиционных паев

85. Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в случае принятия общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в настоящие Правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления фондом.

Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться лицами, включенными в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, и голосовавшими против принятия соответствующего решения.

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

86. В случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», погашение инвестиционных паев осуществляется без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении.

87. Требования о погашении инвестиционных паев подаются в форме заявок на погашение инвестиционных паев по форме согласно приложению к настоящим Правилам.

Заявки на погашение инвестиционных паев носят безотзывный характер.

Заявки на погашение инвестиционных паев подаются в следующем порядке:

- 1) заявки на погашение паев, оформленные в соответствии с Приложением №3 к настоящим Правилам, подаются в пунктах приема заявок владельцем инвестиционных паев или его уполномоченным представителем;
- 2) заявки на погашение инвестиционных паев, оформленные в соответствии с Приложением № 4 к настоящим Правилам, подаются в пунктах приема заявок уполномоченным представителем номинального держателя.

Заявки на погашение инвестиционных паев, направленные почтой (в том числе электронной), факсом или курьером, не принимаются.

Заявки на погашение инвестиционных паев, права на которые учитываются в реестре владельцев инвестиционных паев на лицевом счете, открытом номинальному держателю, подаются этим номинальному держателем.

88. Прием заявок на погашение инвестиционных паев осуществляется в течение 2 (Двух) недель со дня раскрытия сообщения о регистрации соответствующих изменений и дополнений в правила доверительного управления фондом.

89. Заявки на погашение инвестиционных паев подаются управляющей компанией.

90. Лица, которым в соответствии с настоящими Правилами могут подаваться заявки на приобретение инвестиционных паев, принимают также заявки на погашение инвестиционных паев.

91. В приеме заявок на погашение инвестиционных паев отказывается в следующих случаях:

- 1) несоблюдение порядка и сроков подачи заявок, которые установлены настоящими Правилами;
- 2) принятие решения об одновременном приостановлении выдачи и погашения инвестиционных паев;
- 3) введение Банком России запрета на проведение операций по погашению инвестиционных паев и (или) принятию заявок на погашение инвестиционных паев.

92. Принятые заявки на погашение инвестиционных паев удовлетворяются в пределах количества инвестиционных паев, учтенных на соответствующем лицевом счете.

Принятые заявки на погашение инвестиционных паев удовлетворяются в пределах количества инвестиционных паев, принадлежащих владельцу инвестиционных паев, голосовавшему против принятия соответствующего решения, на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, на котором было принято решение об утверждении изменений, которые вносятся в настоящие Правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления фондом.

93. В случае если заявка на погашение инвестиционных паев, принятая до проведения дробления инвестиционных паев, подлежит удовлетворению после его проведения, погашение инвестиционных паев в соответствии с такой заявкой осуществляется в количестве инвестиционных паев с учетом дробления.

94. Погашение инвестиционных паев осуществляется путем внесения записей по лицевому счету в реестре владельцев инвестиционных паев.

95. Погашение инвестиционных паев осуществляется на следующий рабочий день после окончания срока приема заявок на погашение инвестиционных паев, за исключением случаев погашения инвестиционных паев при прекращении фонда.

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

96. Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на последний рабочий день срока приема заявок на погашение инвестиционных паев.

97. Размер скидки, на которую уменьшается расчетная стоимость инвестиционного пая составляет не более 3 процентов расчетной стоимости инвестиционного пая, за исключением случая погашения инвестиционных паев в связи с принятием общим собранием владельцев инвестиционных паев решения о продлении срока действия договора доверительного управления фондом.

98. Выплата денежной компенсации при погашении инвестиционных паев осуществляется за счет денежных средств, составляющих фонд. В случае недостаточности указанных денежных средств для выплаты денежной компенсации управляющая компания обязана продать иное имущество, составляющее фонд. До продажи этого имущества управляющая компания вправе использовать для погашения инвестиционных паев свои собственные денежные средства.

99. Выплата денежной компенсации осуществляется путем ее перечисления на банковский счет лица, которому были погашены инвестиционные паи. В случае если учет прав на погашенные инвестиционные паи осуществлялся на лицевом счете номинального держателя, выплата денежной компенсации может также осуществляться путем ее перечисления на специальный депозитарный счет этого номинального держателя.

В случае отсутствия у управляющей компании сведений о реквизитах банковского счета, на который должна быть перечислена сумма денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев, ее выплата осуществляется в срок, не превышающий 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения управляющей компанией сведений об указанных реквизитах банковского счета.

100. Выплата денежной компенсации осуществляется в течение 25 (Двадцати пяти) дней со дня окончания срока принятия заявок на погашение инвестиционных паев.

Требование настоящего пункта не распространяется на случаи погашения инвестиционных паев при прекращении фонда.

101. Обязанность по выплате денежной компенсации считается исполненной со дня: списания соответствующей суммы денежных средств с банковского счета, открытого для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением фондом, для целей выплаты денежной компенсации в соответствии с порядком, установленным настоящими Правилами.

102. Управляющая компания обязана приостановить выдачу и погашение инвестиционных паев не позднее дня, следующего за днем, когда она узнала или должна была узнать о следующих обстоятельствах:

- 1) приостановление действия или аннулирование соответствующей лицензии у регистратора либо прекращение договора с регистратором;
- 2) аннулирование (прекращение действия) соответствующей лицензии у управляющей компании, специализированного депозитария;
- 3) невозможность определения стоимости активов фонда по причинам, не зависящим от управляющей компании;
- 4) иные случаи, предусмотренные Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

VIII. Вознаграждения и расходы

103. За счет имущества, составляющего фонд, выплачиваются вознаграждения:

а) управляющей компании в размере 2 % (Двух процентов) от среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков;

б) специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщику в размере не более 0,5 % (Ноль целых пяти десятых процента) среднегодовой

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

стоимости чистых активов фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков, включая НДС.

104. Вознаграждение Управляющей компании выплачивается ежемесячно в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня окончания отчетного месяца.

105. Вознаграждение специализированному депозитарию, регистратору, аудиторской организации и оценщику выплачивается в срок, предусмотренный в договорах между ними и управляющей компанией.

106. За счет имущества, составляющего Фонд, оплачиваются следующие расходы, связанные с доверительным управлением указанным имуществом:

1) оплата услуг организаций, индивидуальных предпринимателей по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций, индивидуальных предпринимателей или от имени управляющей компании, осуществляющей доверительное управление указанным имуществом;

2) оплата услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного (предназначенных) для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, проведению операций по этому счету (счетам), в том числе оплата услуг кредитных организаций по предоставлению возможности управляющей компании использовать электронные документы при совершении операций по указанному счету (счетам);

3) расходы специализированного депозитария по оплате услуг других депозитариев, привлеченных им к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие имущество Фонда, расходы специализированного депозитария, связанные с операциями по переходу прав на указанные ценные бумаги в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг, а также расходы специализированного депозитария, связанные с оплатой услуг кредитных организаций по осуществлению функций агента валютного контроля при проведении операций с денежными средствами, поступившими специализированному депозитарию и подлежащими перечислению в состав имущества Фонда, а также по переводу этих денежных средств;

4) расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда, за исключением расходов, связанных с учетом и (или) хранением имущества Фонда, осуществляемого специализированным депозитарием;

5) расходы по оплате услуг клиринговых организаций по определению взаимных обязательств по сделкам, совершенным с имуществом Фонда, если такие услуги оказываются управляющей компании, осуществляющей доверительное управление имуществом Фонда;

6) расходы, связанные с осуществлением прав, удостоверенных ценностями бумагами, составляющими имущество Фонда, в частности, почтовые или иные аналогичные расходы по направлению бюллетеней для голосования;

7) расходы по уплате вознаграждения за выдачу банковских гарантит, обеспечивающих исполнение обязательств по сделкам, совершаляемым с имуществом Фонда, в случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие банковской гарантии является обязательным условием при совершении таких сделок;

8) расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом;

9) расходы, возникшие в связи с участием управляющей компании в судебных спорах в качестве истца, ответчика, заявителя или третьего лица по искам и заявлениям в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению имуществом Фонда, в том числе суммы судебных издержек и государственной пошлины, уплачиваемые управляющей компанией, за исключением расходов, возникших в связи с участием управляющей компании в судебных спорах, связанных с нарушением прав

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

владельцев инвестиционных паев по договорам доверительного управления имуществом Фонда;

10) расходы, связанные с нотариальным свидетельствованием верности копии правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, иных документов и подлинности подписи на документах, необходимых для осуществления доверительного управления имуществом Фонда, а также нотариальным удостоверением сделок с имуществом Фонда или сделок по приобретению имущества в состав имущества Фонда, требующих такого удостоверения;

11) расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением общих собраний владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, в том числе с раскрытием сообщений о созыве общего собрания, направлением сообщений об отказе в созыве общего собрания, направлением (вручением) бюллетеней для голосования и информации (материалов), предоставляемой лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, а также расходы по аренде помещения для проведения такого собрания;

12) расходы, связанные с передачей прав и обязанностей новой управляющей компании по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда;

13) расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними.

14) расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда;

15) расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда, и поддержанием их в надлежащем состоянии;

16) расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии;

17) расходы, связанные с содержанием и охраной зданий, строений, сооружений, помещений и земельных участков за период с момента их передачи по передаточному акту в состав имущества Фонда и до момента государственной регистрации права долевой собственности владельцев инвестиционных паев этого Фонда;

18) расходы, связанные с благоустройством земельного участка, составляющего имущество Фонда (право аренды которого составляет имущество Фонда);

19) расходы, связанные с улучшением объектов недвижимого имущества, составляющих имущество Фонда, за исключением реконструкции объектов недвижимого имущества;

20) расходы, связанные с обследованием технического состояния объектов недвижимого имущества, составляющего имущество Фонда;

21) расходы, связанные с рекламой, подлежащих продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости (имущественных прав), составляющих имущество Фонда;

22) расходы, связанные с осуществлением кадастрового учета недвижимого имущества, составляющего имущество Фонда, с содержанием земельных участков, на которых расположены здания и сооружения, входящие в состав имущества Фонда;

23) иные расходы, не указанные в пункте 106 настоящих Правил, при условии, что такие расходы допустимы в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и совокупный предельный размер таких расходов, установленный настоящими Правилами, составляет не более 0,1 процента среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.

Расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания владельцев инвестиционных паев специализированным депозитарием или владельцами

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

инвестиционных паев, которые имеют право на созыв общего собрания, возмещаются за счет имущества, составляющего фонд.

Управляющая компания не вправе возмещать из имущества, составляющего фонд, расходы, понесенные ею за свой счет, за исключением возмещения сумм налогов, объектом которых является имущество, составляющее фонд, и обязательных платежей, связанных с доверительным управлением имуществом фонда, а также расходов, возмещение которых предусмотрено Федеральным законом «Об инвестиционных фондах». Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением фондом составляет 12 процентов (включая налог на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

107. Расходы, не предусмотренные пунктом 106 настоящих Правил, а также вознаграждения в части, превышающей размеры, указанные в пункте 103 настоящих Правил, выплачиваются управляющей компанией за счет собственных средств.

108. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

IX. Оценка имущества, составляющего фонд, и определение расчетной стоимости одного инвестиционного пая

109. Оценка стоимости имущества которая должна осуществляться оценщиком, осуществляется при его приобретении, а также не реже одного раза в год, если иная периодичность не установлена нормативными актами в сфере финансовых рынков.

110. Расчетная стоимость инвестиционного пая определяется путем деления стоимости чистых активов фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев на момент определения расчетной стоимости.

X. Информация о фонде

111. Управляющая компания обязана в местах приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев предоставлять всем заинтересованным лицам по их требованию:

1) настоящие Правила, а также полный текст внесенных в них изменений, зарегистрированных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг и зарегистрированных Банком России;

2) настоящие Правила с учетом внесенных в них изменений, зарегистрированных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг и зарегистрированных Банком России;

3) правила ведения реестра владельцев инвестиционных паев;

4) справку о стоимости имущества, составляющего фонд, и соответствующие приложения к ней;

5) справку о стоимости чистых активов фонда и расчетной стоимости одного инвестиционного пая по последней оценке;

6) баланс имущества, составляющего фонд, бухгалтерскую (финансовую) отчетность управляющей компании, бухгалтерскую (финансовую) отчетность специализированного депозитария, аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности управляющей компании фонда, составленные на последнюю отчетную дату;

7) отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего фонд, по состоянию на последнюю отчетную дату;

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

8) сведения о вознаграждении управляющей компании и расходах, оплаченных за счет имущества, составляющего фонд, по состоянию на последнюю отчетную дату;

9) сведения о приостановлении и возобновлении выдачи и погашения инвестиционных паев с указанием причин приостановления;

10) список печатных изданий, информационных агентств, а также адрес страницы в сети Интернет, которые используются для раскрытия информации о деятельности, связанной с доверительным управлением фондом;

11) иные документы, содержащие информацию, раскрытую управляющей компанией в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах», нормативных актов в сфере финансовых рынков и настоящих Правил.

112. Информация о времени начала и окончания приема заявок в течение рабочего дня, о случаях приостановления и возобновления выдачи и погашения инвестиционных паев, о месте нахождения пунктов приема заявок, о стоимости чистых активов фонда, о сумме, на которую выдается один инвестиционный пай, и сумме денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением одного инвестиционного пая на последнюю отчетную дату, о методе определения расчетной стоимости одного инвестиционного пая, о стоимости чистых активов в расчете на один инвестиционный пай на последнюю отчетную дату, о надбавках и скидках, минимальном количестве выдаваемых инвестиционных паев, минимальной сумме денежных средств, вносимых в фонд, и о прекращении фонда должна предоставляться управляющей компанией по телефону или иным способом.

113. Управляющая компания обязана раскрывать информацию на сайте <http://www.mcri.ru/>. Информация, подлежащая в соответствии с нормативными актами в сфере финансовых рынков опубликованию в печатном издании, публикуется в «Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам».

XI. Ответственность управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора и оценщика

114. Управляющая компания несет перед владельцами инвестиционных паев ответственность в размере реального ущерба в случае причинения им убытков в результате нарушения Федерального закона «Об инвестиционных фондах», иных федеральных законов и настоящих Правил, в том числе за неправильное определение суммы, на которую выдается инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 33 настоящих Правил.

115. Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением фондом, погашаются за счет имущества, составляющего фонд. В случае недостаточности имущества, составляющего фонд, взыскание может быть обращено только на собственное имущество управляющей компании.

116. Специализированный депозитарий и управляющая компания несут солидарную ответственность перед владельцами инвестиционных паев в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированным депозитарием обязанностей по учету и хранению имущества, составляющего фонд, а также по осуществлению контроля за распоряжением имуществом, составляющим фонд.

117. Регистратор возмещает лицам, права которых учитываются на лицевых счетах в реестре владельцев инвестиционных паев (в том числе номинальным держателям инвестиционных паев, доверительным управляющим и иным зарегистрированным лицам), а также приобретателям инвестиционных паев и иным лицам, обратившимся для открытия лицевого счета, убытки, возникшие в связи:

с невозможностью осуществить права на инвестиционные паи, в том числе в результате неправомерного списания инвестиционных паев с лицевого счета зарегистрированного лица;

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

с невозможностью осуществить права, закрепленные инвестиционными паями;
с необоснованным отказом в открытии лицевого счета в указанном реестре.

Регистратор несет ответственность, предусмотренную настоящим пунктом, если не докажет, что надлежащее исполнение им обязанностей по ведению реестра владельцев инвестиционных паев оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы либо умысла владельца инвестиционных паев или иных лиц, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта.

Управляющая компания несет субсидиарную ответственность за убытки, предусмотренные настоящим пунктом.

118. Управляющая компания возмещает приобретателям инвестиционных паев или их владельцам убытки, причиненные в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности по выдаче (погашению) инвестиционных паев, если не докажет, что надлежащее исполнение ею указанной обязанности оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы либо умысла приобретателя или владельца инвестиционных паев.

119. Оценщик несет ответственность перед владельцами инвестиционных паев за причиненные им убытки, возникшие в связи с использованием управляющей компанией итоговой величины рыночной либо иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком:

при расчете стоимости чистых активов фонда;
при совершении сделок с имуществом, составляющим фонд.

Управляющая компания несет субсидиарную ответственность за убытки, предусмотренные настоящим пунктом.

XII. Прекращение фонда

120. Фонд должен быть прекращен в случае, если:

1) принята (приняты) заявка (заявки) на погашение всех инвестиционных паев;
2) принята заявка на погашение 75 и более процентов инвестиционных паев при отсутствии оснований для выдачи инвестиционных паев на дату окончания срока выплаты денежной компенсации;

3) аннулирована (прекратила действие) лицензия управляющей компании и в течение 3 месяцев со дня принятия решения об аннулировании (со дня прекращения действия) лицензии не вступили в силу вносимые в настоящие Правила изменения, связанные с передачей ее прав и обязанностей другой управляющей компании;

4) аннулирована (прекратила действие) лицензия специализированного депозитария и в течение 3 месяцев со дня принятия решения об аннулировании (со дня прекращения действия) лицензии управляющей компанией не приняты меры по передаче другому специализированному депозитарию активов фонда для их учета и хранения, а также по передаче документов, необходимых для осуществления деятельности нового специализированного депозитария;

5) истек срок действия договора доверительного управления фондом;
6) управляющей компанией принято соответствующее решение;
7) наступили иные основания, предусмотренные Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

121. Прекращение фонда осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

122. Размер вознаграждения лица, осуществляющего прекращение фонда, за исключением случаев, установленных статьей 31 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», составляет 0,1 процента суммы денежных средств, составляющих фонд и поступивших в него после реализации составляющего его имущества за вычетом:

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

1) размера задолженности перед кредиторами, требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего Фонд;

2) размера вознаграждений управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудиторской организации и оценщика, начисленных им на день возникновения основания прекращения Фонда;

3) сумм, предназначенных для выплаты денежной компенсации владельцам инвестиционных паев, заявки которых на погашение инвестиционных паев были приняты до дня возникновения основания прекращения Фонда.

123. Инвестиционные паи при прекращении фонда подлежат погашению одновременно с выплатой денежной компенсации без предъявления требований об их погашении.

XIII. Внесение изменений в настоящие Правила

124. Изменения, которые вносятся в настоящие Правила, вступают в силу при условии их регистрации Банком России.

125. Сообщение о регистрации изменений, которые вносятся в настоящие Правила, раскрывается в соответствии с требованиями Федерального закона «Об инвестиционных фондах».

126. Изменения, которые вносятся в настоящие Правила, вступают в силу со дня раскрытия сообщения об их регистрации, за исключением изменений, предусмотренных пунктами 127 и 128 настоящих Правил.

127. Изменения, которые вносятся в настоящие Правила, вступают в силу по истечении одного месяца со дня раскрытия сообщения о регистрации таких изменений Банком России, если они связаны:

1) с изменением инвестиционной декларации фонда;

2) с увеличением размера вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудиторской организации и оценщика;

3) с увеличением расходов и (или) расширением перечня расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего фонд;

4) с введением скидок в связи с погашением инвестиционных паев или увеличением их размеров;

4(1)) с изменением типа фонда;

5) с иными изменениями, предусмотренными нормативными актами в сфере финансовых рынков.

128. Изменения, которые вносятся в настоящие Правила, вступают в силу со дня их регистрации Банком России, если они касаются:

1) изменения наименований управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудиторской организации и оценщика, а также иных сведений об указанных лицах;

2) количества выданных инвестиционных паев фонда;

3) уменьшения размера вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудиторской организации и оценщика, а также уменьшения размера и (или) сокращения перечня расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего фонд;

4) отмены скидок (надбавок) или уменьшения их размеров;

5) иных положений, предусмотренных нормативными актами в сфере финансовых рынков.

XIV. Основные сведения о порядке налогообложения доходов инвесторов

129. Налогообложение доходов от операций с инвестиционными паями владельцев инвестиционных паев - физических лиц осуществляется в соответствии с главой 23 Налогового Кодекса Российской Федерации. При этом Управляющая компания является налоговым агентом.

Налогообложение доходов (прибыли) от операций с инвестиционными паями владельцев инвестиционных паев - юридических лиц осуществляется в соответствии с главой 25 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Генеральный директор
ООО «УК «Реальные инвестиции» _____ А.А. Асеев

Заявка на приобретение инвестиционных паев № _____

Дата: _____ Время: _____

Название паевого инвестиционного фонда
(в соответствии с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом)

**Полное фирменное наименование управляющей
компании**

Заявитель

Ф.И.О./Полное наименование

**Документ, удостоверяющий личность/Документ о
государственной регистрации юридического лица**

- вид (наименование), серия, номер, дата выдачи документа, удостоверяющего личность
- для российских юридических лиц – ОГРН, дата, наименование органа, осуществляющего регистрацию
- для иностранных лиц юридических лиц – название страны регистрации, регистрационный номер, дата, наименование органа, осуществляющего регистрацию

Номер лицевого счета^{н1}

Сведения об уполномоченном представителе Заявителя

Ф.И.О./ Полное наименование

**Документ, удостоверяющий личность/Документ о
государственной регистрации юридического лица**

- наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи
- ОГРН, дата внесения в ЕГРЮЛ записи, наименование регистрирующего органа

Действующий на основании

(наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи, срок действия)

уполномоченное лицо представителя (для представителей, являющихся юридическими лицами)

Ф.И.О.

Документ, удостоверяющий личность

(наименование документа, номер, дата выдачи, кем выдан)

Действующий на основании

(наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи, срок действия)

Прошу выдать инвестиционные паи Фонда

На сумму денежных средств, руб.

**Сведения, позволяющие определенно установить
владельца денежных средств, подлежащих передаче в
оплату инвестиционных паев Фонда¹**

Настоящая заявка носит безотзывный характер. С Правилами Фонда ознакомлен.

Подпись заявителя

(или уполномоченного представителя)

М.П.

Подпись лица, принялшего заявку

М.П.

^{н1} может не указываться, если подано заявление об открытии лицевого счета и иные документы, необходимые для открытия лицевого счета.

¹ в случае передачи в оплату инвестиционных паев денежных средств также указываются реквизиты банковского счета лица, передавшего денежные средства в оплату инвестиционных паев.

**Заявка на приобретение инвестиционных паев
для номинальных держателей № _____**

Дата: _____ Время: _____

Название паевого инвестиционного фонда
(в соответствии с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом)

Полное фирменное наименование управляющей компании

Заявитель – номинальный держатель

Полное наименование
(в соответствии с учредительными документами)

Документ о государственной регистрации
(ОГРН, дата внесения в ЕГРЮЛ записи, наименование регистрирующего органа)

Номер лицевого счета

Сведения об уполномоченном представителе Заявителя

Ф.И.О./ Полное наименование

Документ, удостоверяющий личность/Документ о государственной регистрации юридического лица

- наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи
- ОГРН, дата внесения в ЕГРЮЛ записи, наименование регистрирующего органа

Действующий на основании
(наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи, срок действия)

уполномоченное лицо представителя (для представителей, являющихся юридическими лицами)

Ф.И.О.

Документ, удостоверяющий личность
(наименование документа, номер, дата выдачи, кем выдан)

Действующий на основании
(наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи, срок действия)

Прошу выдать инвестиционные паи Фонда

На сумму денежных средств, руб

**Сведения, позволяющие определенно установить
владельца денежных средств, подлежащих передаче в
оплату инвестиционных паев Фонда²**

Информация о каждом номинальном держателе приобретаемых инвестиционных паев

Номер счета депо

Полное наименование

Информация о приобретателе инвестиционных паев, на основании распоряжения которого действует номинальный держатель

Ф.И.О./Полное наименование

**Документ, удостоверяющий личность/Документ о государственной
регистрации юридического лица**

- вид (наименование), серия, номер, дата выдачи документа, удостоверяющего личность
- для российских юридических лиц – ОГРН, дата, наименование органа, осуществляющего регистрацию
- для иностранных юридических лиц – название страны регистрации, регистрационный номер, дата, наименование органа, осуществляющего регистрацию

Номер счета депо приобретателя инвестиционных паев

Настоящая заявка носит безотзывный характер. С Правилами Фонда ознакомлен.

Подпись уполномоченного представителя

М.П.

Подпись лица, принявшего заявку

М.П.

² в случае передачи в оплату инвестиционных паев денежных средств также указываются реквизиты банковского счета лица, передавшего денежные средства в оплату инвестиционных паев.

Заявка на погашение инвестиционных паев №_____

Дата: _____ Время: _____

Название паевого инвестиционного фонда

(в соответствии с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом)

Полное фирменное наименование управляющей компании

Заявитель

Ф.И.О./Полное наименование

Документ, удостоверяющий личность/Документ о государственной регистрации юридического лица

- вид (наименование), серия, номер, дата выдачи документа, удостоверяющего личность
- для российских юридических лиц – ОГРН, дата, наименование органа, осуществляющего регистрацию
- для иностранных юридических лиц – название страны регистрации, регистрационный номер, дата, наименование органа, осуществляющего регистрацию

Номер лицевого счета

Сведения об уполномоченном представителе Заявителя

Ф.И.О./Полное наименование

Документ, удостоверяющий личность/Документ о государственной регистрации юридического лица

- наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи
- ОГРН, дата внесения в ЕГРЮЛ записи, наименование регистрирующего органа

Действующий на основании

(наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи, срок действия)

уполномоченное лицо представителя (для представителей, являющихся юридическими лицами)

Ф.И.О.

Документ, удостоверяющий личность

(наименование документа, номер, дата выдачи, кем выдан)

Действующий на основании

(наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи, срок действия)

Сведения о погашаемых паях

Количество погашаемых паев, шт

Прошу перечислить сумму денежной компенсации на счет^{п1}
(наименование банка, БИК, ИНН, к/с, р/с, п/с)

Настоящим прошу погасить указанное количество инвестиционных паев Фонда.

Настоящая заявка носит безотзывный характер. С Правилами Фонда ознакомлен.

Подпись заявителя

(или уполномоченного представителя)

М.П.

Подпись лица, принявшего заявку

М.П.

^{п1} Реквизиты банковского счета лица, погашающего инвестиционные паи.

**Заявка на погашение инвестиционных паев
для номинальных держателей № _____**

Дата: _____ Время: _____

Название паевого инвестиционного фонда
(в соответствии с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом)

Полное фирменное наименование управляющей компании

Заявитель – номинальный держатель

Полное наименование
(в соответствии с учредительными документами)

Документ о государственной регистрации
(ОГРН, дата внесения в ЕГРЮЛ записи, наименование регистрирующего органа)

Номер лицевого счета

Сведения об уполномоченном представителе Заявителя

Ф.И.О./Полное наименование

Документ, удостоверяющий личность/Документ о государственной регистрации юридического лица

- наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи
- ОГРН, дата внесения в ЕГРЮЛ записи, наименование регистрирующего органа

Действующий на основании
(наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи, срок действия)

уполномоченное лицо представителя (для представителей, являющихся юридическими лицами)

Ф.И.О.

Документ, удостоверяющий личность
(наименование документа, номер, дата выдачи, кем выдан)

Действующий на основании
(наименование документа, номер, кем выдан, дата выдачи, срок действия)

Сведения о погашаемых паях

Количество погашаемых паев, шт

Прошу перечислить сумму денежной компенсации на счет^{п1}
(наименование банка, БИК, ИНН, к/с, р/с, п/с)

Настоящим прошу погасить указанное количество инвестиционных паев Фонда.

Информация о каждом номинальном держателе погашаемых инвестиционных паев

Номер счета депо

Полное наименование

Информация о владельце инвестиционных паев, на основании распоряжения которого действует номинальный держатель

Ф.И.О./Полное наименование

Документ, удостоверяющий личность/Документ о государственной регистрации юридического лица

- вид (наименование), серия, номер, дата выдачи документа, удостоверяющего личность
- для российских юридических лиц – ОГРН, дата, наименование органа, осуществляющего регистрацию
- для иностранных юридических лиц – название страны регистрации, регистрационный номер, дата, наименование органа, осуществляющего регистрацию

Номер счета депо владельца инвестиционных паев

Количество инвестиционных паев на счете депо владельца инвестиционных паев

Является ли владелец налоговым резидентом РФ
(да/нет)

Подпись уполномоченного представителя

М.П.

^{п1} Реквизиты банковского счета лица, погашающего инвестиционные паи.

Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

Подпись лица, принявшего заявку

М.П.

Настоящая заявка носит безотзывный характер. С Правилами Фонда ознакомлен.