ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Дата: "06" сентября 2007.
в реестре за № 0397-78531276-1
Заместитель руководителя С.К. Харламов
Подпись

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФОНДОМ

«Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ФОНД Федерация» под управлением ЗАО «КОНКОРДИЯ-эссет менеджмент»

(Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 0397-78531276 от 13 сентября 2005 года)

Москва
2007

ФСФР России
УПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ
К ВХ. № 07-48660
ОТ 07.08.2007

1. Пункт 13 Правил Фонда изложить в следующей редакции:

«13. Полное фирменное наименование аудитора ФОНДА – Общество с ограниченной ответственностью «Нексиа Пачоли» (далее именуется – аудитор)».

2. **Пункт 14 Правил Фонда изложить в следующей редакции:**

«14. Место нахождения аудитора: 119180, г.Москва, 1-й Хвостов пер., д. 11, стр.2».

3. Пункт 27 Правил Фонда изложить в следующей редакции:

«27. Объекты инвестирования, их состав и описание.

27.1. Имущество, составляющее ФОНД, может быть инвестировано в:

- государственные ценные бумаги Российской Федерации;
- государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации;
- муниципальные ценные бумаги;
- акции российских открытых акционерных обществ, за исключением акций российских акционерных инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов фондов или фондов особо рисковых (венчурных) инвестиций;
- обыкновенные акции российских закрытых акционерных обществ;
- доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью, осуществляющих деятельность по проектированию, строительству зданий и сооружений, инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений, а также деятельность по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), предоставляющие более 50 процентов голосов;
- облигации российских хозяйственных обществ, государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией их проспекта ценных бумаг или в отношении которых зарегистрирован проспект;
- инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов, за исключением инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, относящихся к категории фондов фондов;
- ценные бумаги иностранных государств;
- ценные бумаги международных финансовых организаций;
- акции иностранных акционерных обществ;
- облигации иностранных коммерческих организаций;
- недвижимое имущество;
- имущественные права на недвижимое имущество, в том числе права аренды недвижимого имущества;
- имущественные права по обязательствам 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»;
- проектно-сметная документация.

В состав активов ФОНДА могут входить денежные средства, включая иностранную валюту, на счетах и во вкладах в кредитных организациях.

27.2. В состав активов ФОНДА могут также входить имущественные права по обязательству из договора (далее - инвестиционный договор), заключенного с юридическим лицом, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный в установленном порядке для целей строительства объекта недвижимости, и (или) имеющим разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке (далее - застройщик) либо с юридическим лицом, инвестирующим денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости и имеющим право на получение в собственность построенного объекта недвижимости или его части (далее - инвестор), при соблюдении следующих условий:

1) инвестиционный договор заключен в письменной форме;

2) предметом инвестиционного договора является обязанность управляющей компании ФОНДА участвовать в финансировании строительства (создания) объекта недвижимости и обязанность застройщика (инвестора) передать в состав имущества, составляющего ФОНД, построенный (созданный) объект недвижимости, жилое или нежилое помещение в этом объекте или долю в праве собственности на этот объект (далее - объект инвестирования), при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенного (созданного) объекта недвижимости;

3) инвестиционным договором определены местоположение строящегося (создаваемого) объекта недвижимости и его назначение в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство, а также срок и этапы строительства (создания) объекта недвижимости;

4) в случае если передаче в состав имущества, составляющего ФОНД, подлежат жилые и (или) нежилые помещения в строящемся объекте недвижимости, инвестиционным договором определено количество таких помещений в указанном объекте недвижимости;

5) в случае если объектом инвестирования является нежилое помещение, не входящее в состав общего имущества в строящемся многоквартирном доме, или доля в праве общей собственности на такое помещение, инвестиционным договором определено функциональное назначение такого помещения;

6) инвестиционным договором определены конкретный объект инвестирования, подлежащий передаче в состав имущества, составляющего ФОНД, и срок его передачи;

7) управляющая компания ФОНДА не несет за счет имущества, составляющего ФОНД, риск случайной гибели или случайного повреждения построенного (созданного) объекта недвижимости либо жилого или нежилого помещения в таком объекте, которые или доля в праве общей собственности на которые являются объектом инвестирования, до передачи этого объекта инвестирования в состав имущества, составляющего ФОНД;

8) инвестиционным договором предусмотрена обязанность застройщика (инвестора) использовать денежные средства по этому договору исключительно для строительства (создания) соответствующего объекта недвижимости;

9) инвестиционным договором определены размеры ответственности за нарушение застройщиком (инвестором) обязательств по этому договору.

В случае если имущественные права по инвестиционным договорам приобретаются в состав активов ФОНДА в результате уступки требования в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, предусмотренные настоящим пунктом условия применяются с учетом условий сделки по уступке имущественных прав по инвестиционным договорам.

Права по инвестиционному договору, приобретаемые в результате уступки требования, могут входить в состав активов ФОНДА только при условии уплаты цены инвестиционного договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на управляющую компанию ФОНДА в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

27.3. В состав активов ФОНДА могут также входить имущественные права по обязательствам из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества, при соблюдении следующих условий:

1) договор заключен в письменной форме;

2) предметом договора является обязанность лица, с которым заключен договор, в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство (создание) объекта недвижимости или построить (создать) указанный объект и передать в состав имущества, составляющего ФОНД, построенный (созданный) объект недвижимости, и обязанность управляющей компании ФОНДА принять указанный объект недвижимости и оплатить его;

3) строительство (создание) объекта недвижимости осуществляется на земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы ФОНДА и который выделен

в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости;

4) управляющая компания ФОНДА не несет за счет имущества, составляющего ФОНД, риск случайной гибели или случайного повреждения построенного (созданного) объекта недвижимости до его передачи в состав имущества, составляющего ФОНД.

27.4. В состав активов ФОНДА могут также входить имущественные права по обязательствам из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы ФОНДА, при соблюдении следующих условий:

1) договор заключен в письменной форме;

2) предметом договора является обязанность лица, с которым заключен договор, в предусмотренный этим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить проведение работ по реконструкции объекта недвижимости, составляющего активы ФОНДА, и обязанность управляющей компании ФОНДА принять результаты работ и оплатить их;

3) управляющая компания ФОНДА не несет риск случайной гибели или случайного повреждения результатов работ по реконструкции объекта недвижимости до их принятия.

27.5. В состав активов ФОНДА не могут входить:

- акции российских акционерных инвестиционных фондов и инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов, если инвестиционные резервы таких акционерных инвестиционных фондов или такие паевые инвестиционные фонды находятся в доверительном управлении (управлении) той же управляющей компании, в доверительном управлении которой находится ФОНД;

- государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и муниципальные ценные бумаги, не включенные в котировальные списки фондовых бирж;

- ценные бумаги иностранных государств и ценные бумаги международных финансовых организаций, не включенные в перечень, утвержденный федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

27.6. Описание объектов инвестирования.

27.6.1. Сроки завершения строительства (создания) объектов недвижимости не могут превышать срока действия договора доверительного управления ФОНДОМ, указанного в пункте 24 правил ФОНДА.

К строящимся (создаваемым) объектам недвижимости могут относиться здания, сооружения, помещения.

Назначение строящихся (создаваемых) объектов недвижимости: жилые и нежилые помещения, в том числе, входящие в состав строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, административные здания, торгово-развлекательные комплексы, гаражные, выставочные, складские комплексы, коттеджи, объекты здравоохранения, общественного питания, культуры, здания и сооружения производственного назначения.

Строящиеся (создаваемые) объекты недвижимости могут располагаться в пределах административных границ г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга, Ленинградской области, г. Краснодара, Краснодарского края, г. Ростова-на-Дону, Ростовской области, г.Екатеринбурга, Свердловской области, г.Нижний Новгород, Нижегородской области, г.Ярославля, Ярославской области, г.Самары, Самарской области, г.Иркутска, Иркутской области, г.Оренбурга, Оренбургской области, г.Уфы, Республики Башкортостан.

Земельные участки, отведенные для строительства (создания) объектов недвижимости, могут относиться к землям населенных пунктов, землям сельскохозяйственного назначения в пределах административных границ г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга, Ленинградской области, г. Краснодара, Краснодарского края, г. Ростова-на-Дону, Ростовской области, г.Екатеринбурга, Свердловской области, г.Нижний Новгород, Нижегородской области, г.Ярославля,

Ярославской области, г.Самары, Самарской области, г.Иркутска, Иркутской области, г.Оренбурга, Оренбургской области, г.Уфы, Республики Башкортостан.

В случае инвестирования активов ФОНДА в строительство (создание) объектов недвижимости, в том числе с проведением проектно-изыскательских работ, объектом инвестирования является проектно-сметная документация.

27.6.2. К приобретаемым объектам недвижимости (имущественные права на которые могут приобретаться в состав активов ФОНДА) могут относиться здания, сооружения, помещения, земельные участки.

Назначение приобретаемых объектов недвижимости (имущественные права на которые могут приобретаться в состав активов ФОНДА): жилые и нежилые помещения, в том числе входящие в состав строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, административные здания, торгово-развлекательные комплексы, гаражные, выставочные, складские комплексы, коттеджи, объекты здравоохранения, общественного питания, культуры, здания и сооружения производственного назначения.

Приобретаемые объекты недвижимого имущества (имущественные права на которые могут приобретаться в состав активов ФОНДА) могут располагаться в пределах административных границ г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга, Ленинградской области, г. Краснодара, Краснодарского края, г. Ростова-на-Дону, Ростовской области, г.Екатеринбурга, Свердловской области, г.Нижний Новгород, Нижегородской области, г.Ярославля, Ярославской области, г.Самары, Самарской области, г.Иркутска, Иркутской области, г.Оренбурга, Оренбургской области, г.Уфы, Республики Башкортостан.

Земельные участки могут относиться к землям населенных пунктов, землям сельскохозяйственного назначения в пределах административных границ г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга, Ленинградской области, г. Краснодара, Краснодарского края, г. Ростова-на-Дону, Ростовской области, г.Екатеринбурга, Свердловской области, г.Нижний Новгород, Нижегородской области, г.Ярославля, Ярославской области, г.Самары, Самарской области, г.Иркутска, Иркутской области, г.Оренбурга, Оренбургской области, г.Уфы, Республики Башкортостан.

Срок аренды объектов недвижимого имущества не может превышать срока действия договора доверительного управления ФОНДАМ, указанного в пункте 24 правил ФОНДА.

Реконструкция и (или) изменение профиля объектов недвижимости должны быть завершены не позднее окончания срока действия договора доверительного управления ФОНДОМ, указанного в пункте 24 правил ФОНДА.

В активы ФОНДА могут приобретаться обыкновенные и привилегированные акции российских эмитентов и ценные бумаги иностранных эмитентов, относящихся к следующим отраслям:

- Электроэнергетика;
- Нефтедобывающая промышленность;
- Нефтеперерабатывающая промышленность;
- Газовая промышленность;
- Угольная промышленность;
- Сланцевая промышленность;
- Торфяная промышленность;
- Черная металлургия;
- Цветная металлургия;
- Химическая и нефтехимическая промышленность;
- Тяжелое, энергетическое и транспортное машиностроение;
- Электротехническая промышленность;
- Химическое и нефтяное машиностроение;
- Станкостроительная и инструментальная промышленность;
- Промышленность межотраслевых производств;

- Приборостроение;
- Промышленность средств вычислительной техники;
- Автомобильная промышленность;
- Тракторное и сельскохозяйственное машиностроение;
- Строительно-дорожное и коммунальное машиностроение;
- Машиностроение для легкой и пищевой промышленности и бытовых приборов;
- Авиационная промышленность;
- Оборонная промышленность;
- Судостроительная промышленность;
- Радиопромышленность;
- Промышленность средств связи;
- Электронная промышленность;
- Прочие виды производства машиностроения;
- Промышленность металлических конструкций и изделий;
- Лесозаготовительная промышленность;
- Деревообрабатывающая промышленность;
- Целлюлозно-бумажная промышленность;
- Лесохимическая промышленность;
- Промышленность строительных материалов;
- Стекольная и фарфоро–фаянсовая промышленность;
- Легкая промышленность;
- Пищевкусовая промышленность;
- Мясная и молочная промышленность;
- Рыбная промышленность;
- Микробиологическая промышленность;
- Мукомольно-крупяная промышленность;
- Комбикормовая промышленность;
- Медицинская промышленность;
- Полиграфическая промышленность;
- Другие промышленные производства;
- Сельское хозяйство;
- Лесное хозяйство;
- Наземный железнодорожный транспорт общего пользования;
- Трамвайный транспорт;
- Метрополитенный транспорт общего пользования;
- Железнодорожный транспорт необщего пользования;
- Автомобильное хозяйство;
- Троллейбусный транспорт;
- Шоссейное хозяйство;
- Магистральный трубопроводный транспорт;
- Морской транспорт;
- Внутренний водный транспорт;
- Авиационный транспорт;
- Прочие виды транспорта;
- Связь;
- Строительство;
- Торговля и общественное питание;
- Материально-техническое снабжение и сбыт;
- Заготовки;
- Информационно-вычислительное обслуживание;
- Операции с недвижимым имуществом;
- Геология и разведка недр, геодезическая и гидрометеорологическая службы;
- Жилищное хозяйство;

- Коммунальное хозяйство;
- Непроизводственные виды бытового обслуживания населения;
- Здравоохранение, физическая культура и социальное обеспечение;
- Народное образование;
- Культура и искусство;
- Наука и научное обслуживание;
- Финансы, кредит, страхование, пенсионное обеспечение;
- Управление;
- Общественные объединения;
- Операции с недвижимым имуществом;
- Деятельность по обеспечению, управлению и функционирования рынка недвижимости.

Ценные бумаги, в которые предполагается инвестировать имущество, составляющее ФОНД, могут быть как включены, так и не включены в котировальные списки фондовых бирж.

Эмитентами облигаций могут являться федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, иностранные государства, международные финансовые организации, российские и иностранные юридические лица.

Акции иностранных акционерных обществ и облигации иностранных коммерческих организаций могут входить в состав активов ФОНДА при соблюдении следующих условий:

а) указанные ценные бумаги прошли процедуру листинга на одной из следующих фондовых бирж:

Лондонская фондовая биржа (London Stock Exchange);

Нью-Йоркская фондовая биржа (New York Stock Exchange);

Евронекст (Euronext Amsterdam, Euronext Brussels, Euronext Lisbon, Euronext Paris);

Американская фондовая биржа (American Stock Exchange);

Немецкая фондовая биржа (Deutsche Börse);

Насдак (Nasdaq);

Гонконгская фондовая биржа (Hong Kong Stock Exchange);

б) указанные ценные бумаги приобретены на торгах одной из фондовых бирж, указанных в подпункте а).

Приобретение в состав активов ФОНДА иностранной валюты и ценных бумаг в иностранной валюте осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле.

В течение срока формирования ФОНДА его активы может составлять только имущество, внесенное владельцами инвестиционных паев».

4. Абзац 3 Пункта 28 Правил Фонда изложить в следующей редакции:

«- не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость объектов недвижимого имущества, имущественных прав на недвижимое имущество, имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, имущественных прав по обязательствам из инвестиционных договоров, имущественных прав из договоров, предусмотренных пунктами 27.3. и 27.4. правил ФОНДА, и (или) акций (долей) российских хозяйственных обществ, осуществляющих деятельность по проектированию, строительству зданий и сооружений, инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений и (или) деятельность по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), должна составлять не менее 40 процентов стоимости активов».

5. Пункт 36 Правил Фонда изложить в следующей редакции:

«36. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей:

- о долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее ФОНД;
- о право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления ФОНДОМ;
- о право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев;
- о право на получение дохода по инвестиционному паю.

Доход по инвестиционному паю ФОНДА за год, в котором ФОНД был сформирован, не выплачивается. В последующие годы доход определяется за период с 01 января отчетного года по последний рабочий день отчетного года. Промежуточные выплаты дохода по инвестиционному паю в период отчетного года не производятся. Доход по инвестиционному паю, подлежащий выплате владельцам инвестиционных паев, рассчитывается по состоянию на последний рабочий день отчетного года.

Выплата дохода осуществляется не позднее 01 июля года, следующего за отчетным годом. Под отчетным годом понимается календарный год.

Сумма дохода по инвестиционным паям, подлежащая выплате, составляет 100 (Сто) процентов от разницы между суммой фактически полученных в имущество ФОНДА в отчетном году:

- дивидендов по акциям;
- процентов, начисленных на остатки по расчетным счетам, и по банковским вкладам;
- процентов по ценным бумагам, уменьшенных на величину процентов, уплаченных при приобретении данных ценных бумаг;
- положительной разницы между стоимостью продажи и стоимостью приобретения объектов инвестирования;
- дохода от сдачи объектов недвижимого имущества в аренду и (или) субаренду (сумма денежных средств, фактически полученных в имущество ФОНДА в отчетном году на основании договоров аренды и (или) субаренды),
- неустойки и иные штрафные санкции по заключенным договорам,

и суммой оплаченных в отчетном году за счет имущества ФОНДА расходов, связанных с доверительным управлением ФОНДОМ, предусмотренных разделом VIII настоящих правил ФОНДА, а также начисленных за отчетный год за счет имущества ФОНДА вознаграждений управляющей компании, Специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев ФОНДА, аудитору и оценщикам ФОНДА.

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 года.

Выплата дохода осуществляется путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный в реестре владельцев инвестиционных паев ФОНДА.

- о 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", нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и правилами ФОНДА;
- о право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления ФОНДОМ со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении ФОНДА) в размере, пропорциональном приходящейся на него доле имущества, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев».

6. Пункт 81 Правил Фонда изложить в следующей редакции:

«81. Вознаграждение управляющей компании, указанное в п.78.1. правил ФОНДА, выплачивается ежемесячно в тридцатидневный срок по окончании каждого календарного месяца».

7. В Пункте 84 Правил Фонда слова:

«Максимальный размер расходов, возмещаемых за счет имущества, составляющего ФОНД, составляет 0,01 (ноль целых одна сотая) процента (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов ФОНДА, определяемой в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг»

заменить словами:

«Максимальный размер расходов, возмещаемых за счет имущества, составляющего ФОНД, составляет 0,07 (ноль целых семь сотых) процента (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов ФОНДА, определяемой в порядке, установленном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг».

8. В пункте 90 Правил Фонда слова:

«Указанная информация публикуется в «Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам»

заменить словами:

«Информация, подлежащая в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» опубликованию в печатном издании, публикуется в «Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам».

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью 9 листов
Генеральный директор
ЗАО «КОНКОРДИЯ – эссет менеджме
Симагин Д. В.