

УДК 4414

DOI 10.21661/r-559644

Вертинов Д.С.**ЗАЩИТА ПРАВ ИНВЕСТОРОВ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ПРАВЕ**

***Аннотация:** в статье рассмотрено понятие инвестиционного договора, его место в системе договоров и проблем, с которыми сталкиваются инвесторы. Тема представляется весьма актуальной в настоящее время, когда на отечественном инвестиционном рынке наблюдается отток иностранных инвестиций и вместе в тем число частных инвестиций стремительно растет и от этого увеличивается количество судебных разбирательств, ввиду отсутствия нового законодательства. Наиболее пострадавшими становятся сами участники инвестиционных договоров – инвесторы. В этой связи автором поставлена цель ответить на такие вопросы как: какое место инвестиционный договор занимает в системе договорных отношений, почему возникают юридические споры и с чем они связаны. В завершение статьи, автор делает умозаключение о необходимости четкого законодательного определения инвестиционного договора и актуализации федерального закона об инвестициях в форме капитального вложения. Это будет способствовать минимизации как теоретических споров, так и судебных споров.*

***Ключевые слова:** инвестиционный договор, правовой статус договора, государственные инвестиции, частные инвестиции.*

Ключевым основанием обязательств в сфере гражданского оборота выступает договор. Инвестиции в строительство редко осуществляются посредством вступления в простые правоотношения, просто потому что объектами капитального вложения выступают сложные инженерные сооружения. Данная деятельность требует значительных расходов, специальной квалификации и строгого менеджмента.

В правовой практике России сформировалось понятие инвестиционного договора. Определение инвестиционных договоров исследовано и в научных работах. Тем не менее достаточно широкому применению данного вида соглашения

и значительное количество научных работ в этой области, так и не получило легального закрепления в нормативно-правовых актах.

Как уже было сказано выше, договор инвестирования строительства гражданским законодательством не предусмотрен. Но используя множество научных работ и уже принятых нормативно-правовых актов, можно сказать, что под инвестиционными договорами понимается соглашение сторон, по которому одна сторона (исполнитель) обязуется произвести строительные или иные работы, передать полученный результат, а другая сторона (инвестор) финансирует работы с целью получения дальнейшей выгоды. Очевидно, когда мы касаемся темы инвестиционной деятельности в строительстве, стоит понимать, что они осуществляются в форме капитальных вложений и результатом такой деятельности становится сложное инженерное сооружение [1].

Исследуя данную тему, все же необходимо указать, что основным нормативно-правовым актом, осуществляющим регулирование инвестиций в строительстве, является Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 №39-ФЗ. Но в данном законе не дано определение понятия договора инвестирования. В преамбуле указанного Федерального закона, сказано, что Федеральный закон определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, а также устанавливает гарантии защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, независимо от форм собственности [2]. Важно подчеркнуть, что в данном Федеральном законе указаны лишь права инвесторов (перечисленные в статье 6, указанного ФЗ), тогда как помимо инвесторов в договорных отношениях принимают участие и такие субъекты, как заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица. Таким образом, законом фактически не определены права участников инвестиционной деятельности, как следствие – участников инвестиционных договоров и соглашений, а также круг их обязанностей, характерный для инвестиционных отношений.

На текущий момент, понятие инвестиционного договора изложено в подзаконном нормативном правовом акте, а именно, в Постановление Правительства РФ от 10.08.2007 №505 (ред. от 29.07.2020) «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества», в п.2 указанного Постановления сказано инвестиционный договор – договор, устанавливающий права и обязанности лиц в связи с осуществлением ими деятельности по инвестированию внебюджетных средств для строительства, реконструкции, реставрации недвижимого имущества независимо от наименования договора (инвестиционный договор, договор об инвестировании, договор (контракт) на реализацию инвестиционного проекта, договор участия в долевом строительстве, договор простого товарищества (договор о совместной деятельности), договор на строительство, реконструкцию, реставрацию объекта недвижимого имущества и т. д.) [3].

Стоит заметить, что данное определение носит собирательный характер, не является основным. Оно не указывает на место инвестиционного договора в системе договорных обязательств.

Также обратим внимание на то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ в ст.421 в п.2 указано, что стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. К договору, не предусмотренному законом или иными правовыми актами, при отсутствии признаков, указанных в пункте 3 настоящей статьи, правила об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, не применяются, что не исключает возможности применения правил об аналогии закона к отдельным отношениям сторон по договору [4].

Позже было опубликовано Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 №16 «О свободе договора и ее пределах», где указывалось, что при оценке судом того, является ли договор непоименованным, принимается во внимание не его

название, а предмет договора, действительное содержание прав и обязанностей сторон, распределение рисков и т. д.

В таких случаях судам следует учитывать, что к непоименованным договорам при отсутствии в них признаков смешанного договора (пункт 3 статьи 421 ГК РФ) правила об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, не применяются.

Однако нормы об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, могут быть применены к непоименованному договору по аналогии закона в случае сходства отношений и отсутствия их прямого урегулирования соглашением сторон (пункт 1 статьи 6 ГК РФ). Применение к непоименованным договорам по аналогии закона императивных норм об отдельных поименованных видах договоров возможно в исключительных случаях, когда исходя из целей законодательного регулирования ограничение свободы договора необходимо для защиты охраняемых законом интересов слабой стороны договора, третьих лиц, публичных интересов или недопущения грубого нарушения баланса интересов сторон. При этом суд должен указать на то, какие соответствующие интересы защищаются применением императивной нормы по аналогии закона [5].

Следовательно, может быть использовано любое название данного договора будь то договор инвестирования, инвестиционное соглашение или же любое другое название. Таким образом, прямо в законе не названы и условия, необходимые для данного вида договора.

Исходя из вышеуказанных норм, можно заключить, что любой предусмотренный ГК РФ договор, направленный на привлечение инвестиций для строительства, может быть признан инвестиционным. Главное, чтобы такой договор соответствовал обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения [6].

Вместе с тем, специалистами определяются следующие общие основные отличительные черты, на основании которых тот или иной договор можно именовать инвестиционным договором. К ним относятся следующие положения:

- договор предусматривает длительный характер отношений сторон;

- договор заключается на основе принципа взаимности, который предполагает, что в ответ на получение денежных средств, необходимых для реализации инвестиционного проекта, заказчик возвращает инвестору результат инвестирования, выражающийся в получении определенного дохода, объектах недвижимости, предоставлении отдельных преференций и пр.);
- договор должен заключаться на основе проектной документации, прилагаемой к тексту оферты, коммерческого предложения и пр.;
- договор должен закреплять коммерческий результат деятельности (прибыль), к которому стремятся стороны договора;
- в зависимости от области предпринимательской деятельности договор также может содержать положения касательно целевого использования денежных средств и материальных ценностей;
- договор также может закреплять положения о характере собственности (общая, долевая) на объект инвестирования.

Все изложенные выше обстоятельства указывают на необходимость разработки и принятия Федерального закона, в котором были бы определены единые начала применительно к инвестиционным договорам, правила и процедура их заключения, изменения и расторжения, также их субъектам. В общем виде субъектов инвестиционных правоотношений можно определить как участников общественных отношений, регулируемых правовыми нормами, содержащимися в источниках инвестиционных правоотношений, выступающих в качестве носителей предусмотренных инвестиционным правом субъективных прав и обязанностей.

Помимо проблемы отсутствия специализированного нормативно-правового акта, в котором бы было дано определение инвестиционного договора, были бы перечислены права всех субъектов договора есть и иная трудность. Мер принятых для защиты прав инвесторов недостаточно. Важно сказать, что инвесторами могут выступать как физические, так и юридические лица (также государственные органы, органы местного самоуправления и иностранные субъекты предпринимательской деятельности) [7]. Мы не рассматриваем в данном вопросе инве-

стора, как физическое лицо, так как если рассматривать очередность удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика, то из содержания Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «О несостоятельности (банкротстве)» можно понять, что дольщики, находясь выше в своих требованиях чем юридические лица.

Так, в судебном решении от 28.09.2020 по делу №А70–5585/2019 Арбитражного суда Тюменской области, произошло следующее:

Общество с ограниченной ответственностью «Альтаир» (далее – ООО «Альтаир», истец) обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «РСУ «Магистраль» (далее – ООО «РСУ «Магистраль», ответчик) о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства.

Как следует из обжалуемых актов, между ООО «Альтаир» (инвестор) и ООО «РСУ Магистраль» (застройщик-заказчик) заключен договор инвестирования, предметом которого является участие инвестора в финансировании строительства объекта: четырехэтажное здание гипермаркета с подземной автопарковкой, ориентировочной площадью 35 100 кв. м.

В результате инвестиционной деятельности инвестору в соответствии с пунктом 2.2 указанного договора будет принадлежать часть помещений (площадей) второго этажа в построенном объекте ориентировочной площадью 375 кв. м, согласно проектной документации (доля объекта), для дальнейшего использования их инвестором в качестве собственника под магазин для торговли продуктами питания и пункт собственного питания.

Поскольку ООО «Альтаир» оплатило долю в строительстве отдельно стоящего здания в размере, предусмотренном договором, оно обратилось в суд с иском о признании за ним права собственности на долю в строящемся четырехэтажном здании.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования. Суд исходил из того, что вследствие оплаты доли в строительстве отдельно стоящего здания

в размере, предусмотренном договором, истец приобрел право собственности на указанную в договоре долю.

Позднее решение суда было отменено по следующим обстоятельствам:

После открытия в отношении должника конкурсного производства его обязательство по передаче в пользу ООО «Альтаир» объектов недвижимого имущества трансформировалось в денежное, наступление основного, предусмотренного договором инвестирования правового последствия в виде перехода права собственности на недвижимое имущество от застройщика к инвестору, стало невозможным.

Иной подход повлек бы преимущественное (по отношению к другим кредиторам должника) исполнение обязательства перед ООО «Альтаир», вопреки правилам статей 61.3, 134 и 142 Закона о банкротстве.

После этого ООО «Альтаир» передавал кассационную жалобу рассмотренная в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, но получил отказ, ввиду не подтверждения существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Из представленного примера, мы можем сделать вывод, что инвестор никак не защищен в части приобретения права собственности на указанную в договоре долю. Данное дело рассматривается в рамках закона о банкротстве. Это, в свою очередь, может затруднить получения инвестором своих вложенных средств, поскольку присутствует очередность удовлетворения требований. Как показывает практика, конкурсной массы не хватает для погашения всех предъявленных требований [8]. Из-за этого возникает проблема, что инвестор остается как без доли в объекте, так и без вложенных средств.

Приведем статистику по Текущему состоянию строительной отрасли, а именно структуру инвестиций в основной капитал по различным формам собственности, согласно информации Росстата.

Статистика по состоянию строительной отрасли

Наименование показателей	Ед. изм	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022
Всего в фактических ценах, в т.ч.:	Млрд. руб. (%)	1005.4	2909.0	7886.6	11720.5	17827.4	19994.9	25141.8
Государственные	-	277.9 (23.9)	677.7 (18.8)	1577.1 (17.2)	2052.2 (14.8)	3559.6 (17.5)	3756.8 (16.2)	4701.9 (16.9)
Частные	-	348.3 (29.9)	1623.1 (44.9)	5213.9 (57.0)	7903.2 (56.8)	12313.9 (60.4)	14313.9 (61.6)	18305.0 (65.6)
Прочие	-	379.2	608.2	1097.6	1765.1	1953.9	1924.2	2134.9

Данные, представленные в таблице 1 показывают нам на то, что в строительстве отмечается довольно стабильное положение государственных инвестиций в строительство, что подтверждается как устойчиво растущей в процентном соотношении цифрой, так и суммы инвестиций.

Гораздо более динамичная ситуация складывается в сфере частных инвестиций, где сумма с каждым годом, в сравнении с государственными, значительно растет и заметно увеличивается процент. Это может свидетельствовать о наличии большой заинтересованности частных инвесторов в сфере строительства. Важно также заметить, что в сложившейся экономической и политической ситуации, ввиду ухода множества иностранных инвесторов, образуется экономической вакуум, который необходимо будет заполнить. Увеличение числа частных инвестиций и несовершенство системы приводит к увеличению судебных разбирательств. Подобный пример был описан ранее.

Важно отметить, что законодательство не совершенно, так как нет единого Федерального закона, который бы обобщил существующую практику и сформулировал новые положения, регламентирующие понятия инвестиционного договора, правила и процедура его заключения, изменения, расторжения и права субъектов такого соглашения. Из-за подобной неопределенности возникают

спорные ситуации. Инвестор как субъект инвестиционной деятельности находится в проигрышном положении. Решение данной проблемы будет способствовать минимизации как теоретических, так и судебных споров.

Список литературы

1. Шаряпова Э.А. Общественные обсуждения и публичные слушания как форма прямого волеизъявления в Российской Федерации / Э.А. Шаряпова, В.Э. Обухович, И.С. Таубе // Социология и право. – 2022. – Т. 14, №1. – С. 84–88. – DOI 10.35854/2219-6242-2022-1-84-88.
2. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 №39-ФЗ.
3. Постановление Правительства РФ от 10.08.2007 №505 (ред. от 29.07.2020) «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества»
4. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 №16 «О свободе договора и ее пределах».
5. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 №51-ФЗ.
6. Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Вертинов Данил Станиславович – магистрант, ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», Россия, Санкт-Петербург.
