



ИВАН СМЕРНОВ

партнер адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»



ЕВГЕНИЙ ГУРЧЕНКО

юрист адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

# Квалификация инвестиционного договора. Как изменится работа застройщиков?

**Какие ключевые позиции ВАС РФ по вопросам регулирования инвестиционных контрактов, заключенных с публичными образованиями, следует знать корпоративным юристам? Почему некоторые вопросы применения Федерального закона от 12.12.2011 № 427-ФЗ высшая судебная инстанция оставила без внимания?**

**И**нвестиционные контракты с 1990-х гг. широко использовались как публично-правовыми образованиями, так и частными лицами для оформления отношений по строительству.

С 2011 г. природа данных контрактов стала чаще попадать в сферу интересов ВАС РФ, который в итоге разрешил один из ключевых вопросов, касающийся обязательственного характера прав инвесторов на возводимые объекты и необходимости регистрации прав на них (*постановления Президиума ВАС РФ от 08.02.2011 № 13534/10 по делу № А45-25267/2009, от 08.02.2011 № 13970/10 по делу № А46-18723/2008*).

В дальнейшем в постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (*далее – Постановление № 54*) были сформулированы общие подходы к определению правовой природы инвестиционных контрактов и определены доступные инвесторам средства защиты их прав в рамках данных контрактов. Пленум ВАС РФ признал, что инвестиционный контракт является не самостоятельным видом договора, а либо договором купли-продажи, подряда, простого товарищества, либо иным договорным типом.

Данные рекомендации Пленума ВАС РФ вызвали широкое обсуждение и привели к возникновению большого количества новых вопросов на практике. Кроме того, остались неразрешенными многие проблемные аспекты инвестиционных контрактов.

В дальнейшем в развитие заложенных в Постановлении № 54 подходов высшей судебной инстанцией был принят ряд прецедентных судебных решений, ключевое место среди которых

заяли разъяснения по особенностям регулирования инвестиционных контрактов.

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КОНТРАКТЫ С ПУБЛИЧНЫМИ ОБРАЗОВАНИЯМИ

Постановление № 54 не содержит никаких особых разъяснений по поводу контрактов, заключаемых публично-правовыми образованиями и застройщиками, несмотря на то что данные контракты в силу объективных причин (земельные участки, как правило, находятся в публичной собственности) являются одними из наиболее распространенных.

В частности, после принятия Постановления № 54 остались неясными следующие вопросы:

- определение природы обязанностей публично-правовых образований;
- квалификация передачи части помещений публично-правовым образованиям;
- природа инфраструктурных платежей;
- защита прав инвестора при отказе от подписания акта о результатах реализации контракта.

Дополнительные вопросы вызвало принятие Федерального закона от 12.12.2011 № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона “О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (*далее – Закон № 427-ФЗ*), содержащего отличные от разъяснений, данных в Постановлении № 54, положения. Так, Законом № 427-ФЗ было установлено, что на строящийся объект публичное образование и инвестор имеют право долевой собственности вне зависимости от факта регистрации данного права.

## ПРИРОДА ОБЯЗАННОСТЕЙ

Одной из основных и наиболее сложных проблем является вопрос о природе публично-правовых обязанностей публичного образования, принятых им в рамках инвестиционного контракта.

Во всех инвестиционных контрактах публичные образования принимают на себя обязанности по согласованию документации, выдаче всех необходимых для строительства разрешений и т. п.

Президиум ВАС РФ указал, что предусмотренные контрактами обязанности публичного образования публично-правового характера не могут быть квалифицированы в качестве гражданско-правовых обязательств (*постановление Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 № 17043/11 по делу № А41-29131/10, от 03.04.2012 № 14760/11 по делу № А40-121953/10-119-741*).

Тем самым высшая судебная инстанция исключила возможность понуждения публичных образований к исполнению заключенных контрактов средствами договорного права.

Между тем такой подход поставил инвесторов в крайне сложное положение: они оказались лишены каких-либо договорных средств защиты на случай приостановления или прекращения строительства вследствие неисполнения публичными образованиями своих обязанностей.

Первые шаги к решению данных проблем были предприняты высшей судебной инстанцией в недавнем деле «Город Сургут против ООО «Спецкомтрест»», переданном в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора (*Определение ВАС РФ от 21.06.2013 № ВАС-4606/13 по делу № А75-4586/2011*).

ВАС РФ указал на возможность квалификации подобных отношений в рамках инвестиционных контрактов либо как встречных и взаимных (по аналогии со ст. 46.2 ГСК РФ), либо как обусловленных достижением определенной цели (строительство объекта).

Однако данное дело касается только обязательств по выплате инфраструктурных платежей. В связи с этим решение общих вопросов о встречном характере обязательств инвесторов и публичных образований в любом случае потребует дальнейших разъяснений со стороны высшей судебной инстанции.

## ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЧАСТИ ОБЪЕКТА

Не менее актуальным является вопрос о квалификации условий контрактов в отношении предоставления публичному образованию части возводимого объекта.

После принятия Постановления № 54 существовали различные подходы к их квалификации: от квалификации в качестве условий договора

простого товарищества о распределении доходов между товарищами до квалификации в качестве договора дарения (пожертвования).

Частично данный вопрос нашел разрешение в деле «Ясногорский район против ООО «РОСТ»». В постановлении Президиума ВАС РФ от 04.06.2013 № 18221/12 по делу № А68-2003/12 указано на то, что условие о предоставлении публичному образованию части возведенного объекта фактически является условием об арендной плате в натуральной форме (*n. 2 ст. 614 ГК РФ*).

Между тем нельзя не отметить, что так и остался без ответа вопрос о природе подобных условий в случае, если земельный участок принадлежит инвестору.

## ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Одним из самых спорных моментов инвестиционных контрактов, заключенных с публичными образованиями, является вопрос о характере платежей инвесторов в целях развития инфраструктуры (их обязанностей по строительству и передаче публичному образованию объектов инфраструктуры).

Разными арбитражными судами и специалистами высказывались противоположные мнения на этот счет. Одни признавали такие платежи пожертвованием, другие – условием о плате за использование объектов инфраструктуры, третьи – фискальными платежами, четвертые – незаконным требованием со стороны публичных образований.

Президиумом ВАС РФ вопрос о характере данных платежей рассматривался несколько раз (*постановления Президиума ВАС РФ от 11.10.2011 № 5495/11 по делу № А07-22962/2009-Г-ПМФ, от 18.09.2012 № 5081/12 по делу № А14-4198/2011*). Высшая судебная инстанция признала данные условия допустимыми в соответствии со ст. 421 ГК РФ, а также указала на возможность их принудительного исполнения (в силу ст. 309, 310 ГК РФ).

Характерно, что, передавая дело «ЗАО «Маркет» против города Сочи» в Президиум ВАС РФ, судьи ВАС РФ указали на квалификацию инфраструктурного платежа в качестве пожертвования. Однако в итоговом тексте постановления высшей судебной инстанции указание на это было исключено (*Постановление Президиума ВАС РФ от 05.02.2013 № 12444/12 по делу № А32-24023/2011*).

Неясным остается вопрос о последствиях нарушения публичным образованием принятых им обязательств, в частности, о возможности и последствиях расторжения контракта инвестором.

УЧТИТЕ

ВОЗМОЖНОСТЬ СОЧЕТАНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФОРМ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ВЫЗЫВАЕТ СОМНЕНИЯ С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ СТ. 30, 30.1 ЗК РФ, А ТАКЖЕ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 16.07.2009 № 582

При рассмотрении последнего переданного в Президиум ВАС РФ спора по данному вопросу (упомянутое выше дело «Город Сургут против ООО «Спецкомтрест»)» тройка судей ВАС РФ также указала на возмездный характер такого платежа, указав при этом на возможность признания его встречного характера по отношению к обязанностям публичного образования.

## ПОДПИСАНИЕ АКТА О РЕАЛИЗАЦИИ КОНТРАКТА

Значительные трудности вызвал также у судов вопрос, связанный с надлежащим способом защиты при отказе публичного образования от подписания акта о результатах реализации инвестиционного контракта. В одних случаях суды признавали возможным только требование о выделе доли в натуре, в других – только о подписании акта.

Лишь в деле «ООО «Пилигрим» против Правительства Москвы» Президиум ВАС РФ разрешил данную проблему, указав, что надлежащим способом защиты является заявление требования к публичному образованию о признании акта о результатах реализации подписанным (утвержденным) (Постановление Президиума ВАС РФ от 04.06.2013 № 1276/13 по делу № А40-107777/10-82-939).

Данное дело является характерным примером вопросов, возникших после принятия Постановления № 54. Основные сложности были обусловлены требованием ФАС Московского округа определить природу инвестиционного контракта. В результате нескольких различных квалификаций контракта спор дошел до Президиума ВАС РФ, который оставил в силе решение суда первой инстанции, вынесенное при первоначальном рассмотрении дела, не обратив никакого внимания на правовую природу контракта.

## СООТНОШЕНИЕ РАЗЪЯСНЕНИЙ ВАС РФ С ЗАКОНОМ № 427-ФЗ

Еще одной проблемой стало соотношение разъяснений, содержащихся в Постановлении № 54 (в части возникновения права долевой собственности только после государственной регистрации права), и принятого после него Закона № 427-ФЗ (признающего право долевой собственности вне зависимости от факта регистрации).

Сразу после принятия Закона № 427-ФЗ среди специалистов возникла дискуссия о воз-

можности его применения. В ходе нее, в частности, было высказано мнение о том, что нормы Закона № 427-ФЗ подлежат применению только в случае заключения договора простого товарищества (при внесении участка в общую собственность товарищей) либо при подяре (когда участок вообще не передается инвестору)<sup>1</sup>.

Президиум ВАС РФ обратился к данной проблеме спустя год после принятия Закона № 427-ФЗ. При рассмотрении упомянутого выше дела «Пилигрим против Правительства Москвы» Президиум ВАС РФ указал, что из содержания положений Закона № 427-ФЗ следует, что они распространяются только на отношения сторон инвестиционного контракта по поводу незавершенного объекта инвестиционной деятельности и не распространяются на отношения по поводу завершенного объекта.

Тем самым, высшая судебная инстанция подтвердила свои разъяснения по поводу завершенных объектов, однако оставила открытым вопрос о характере долевой собственности применительно к незавершенным. При этом в данном деле не затрагивались также аспекты, связанные с порядком регистрации права на возведенный объект.

## ИТОГО

В результате полноценного использования общих разъяснений Пленума ВАС РФ, содержащихся в Постановлении № 54, некоторые наиболее важные вопросы, связанные с инвестиционными контрактами, уже нашли свое разрешение или же, вероятнее всего, будут разрешены Президиумом ВАС РФ в ближайшем будущем.

В целом позиция высшей судебной инстанции заключается в том, чтобы признавать действительными любые условия инвестиционных контрактов, что является позитивным сигналом для участников рынка.

Вместе с тем неясным остается вопрос о последствиях нарушения публичным образованием принятых им обязательств, в частности, о возможности и последствиях расторжения контракта инвестором, а также о правомерности заявления публичным образованием и инвестором требований о принудительном исполнении контракта.

## Книжная полка



### АРБИТРАЖНЫЙ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. РАЗДЕЛЫ I-II: ПОСТАТЕЙНЫЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ КОММЕНТАРИЙ

Под общ. ред. В.А. Гуреева  
Науч. ред. В.В. Гуцин

М.: Библиотечка «Российской газеты», 2013

*Работа представляет собой комментарий норм АПК РФ, включенных в разделы об общих положениях судопроизводства в арбитражных судах и производстве в арбитражном суде первой инстанции (исковом производстве). Речь идет о задачах судопроизводства в арбитражных судах, содержании права на обращение в арбитражный суд, основных принципах арбитражного судопроизводства, правилах применения норм иностранного права, составе суда, компетенции арбитражных судов, процедуре судебного разбирательства и судебных решениях и др.*

*Обзор подготовлен с использованием системы «КонсультантПлюс»*

<sup>1</sup> Бевзенко Р.С. Квалификация и последствия сделок с будущей недвижимой вещью. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 3.