

Романенко Денис Иванович

**ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА КАК
ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВО**

В статье на основании анализа действующего гражданского законодательства, правоприменительной практики, научных подходов исследуется правовая природа инвестиционного договора в сфере финансирования в строительстве, его признаки и содержание. Автором проводится сравнительная характеристика представлений ученых о проблеме определения понятия инвестиционного договора. Делается вывод о законодательной неопределенности данного правового института и целесообразности отнесения инвестиционного договора в строительстве к рамочному договору.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2013/5-2/40.html

Источник

Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики

Тамбов: Грамота, 2013. № 5 (31): в 2-х ч. Ч. II. С. 160-162. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/3.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2013/5-2/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: voprosy_hist@gramota.net

УДК 330.322.214; 347.45/47

Юридические науки

В статье на основании анализа действующего гражданского законодательства, правоприменительной практики, научных подходов исследуется правовая природа инвестиционного договора в сфере финансирования в строительстве, его признаки и содержание. Автором проводится сравнительная характеристика представлений ученых о проблеме определения понятия инвестиционного договора. Делается вывод о законодательной неопределенности данного правового института и целесообразности отнесения инвестиционного договора в строительстве к рамочному договору.

Ключевые слова и фразы: правовая природа договора; инвестиционный договор в строительстве; инвестиционная деятельность; инвестиции; капитал.

Романенко Денис Иванович

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет
deromanenko@mail.ru*

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА КАК ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВО[©]

Институт инвестирования как форма осуществления вложения денег, ценных бумаг, имущества, имущественных прав в объекты предпринимательской или иной деятельности в целях получения прибыли получил правовое закрепление в российском законодательстве. Это обусловлено: во-первых, стремительным развитием торговли и рыночных отношений и, как следствие, потребностью в правовой регламентации данных отношений; во-вторых, появлением многообразия форм собственности и возможности ее вложения и свободного обращения как на территории РФ, так и за ее пределами; в-третьих, развитием новых организационных форм в экономике – транснациональных корпораций, финансово-промышленных групп, инвестиционных банков и др.; в-четвертых, заинтересованностью в привлечении капитала извне в российскую экономику, улучшении инвестиционного климата.

В качестве основных источников правового регулирования инвестирования в строительство выступают Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) [8], Закон РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» [20], ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [19], ФЗ «Об инвестиционном товариществе» [21], ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» [18], а также иные законы и подзаконные нормативные акты.

Институту инвестиций и смежных с ним договорных отношений посвящены работы многих цивилистов. Среди прочих можно выделить труды Б. Ф. Брандта [6], Г. М. Колоножникова [11], А. В. Венедиктова [7], О. С. Иоффе [9, с. 696-759], А. Г. Богатырева [2], А. В. Майфата [14]. На современном этапе вопросам инвестиционного соглашения в строительстве посвящены диссертационные исследования Л. Г. Сайфуловой [22], Е. В. Лапугиной [12], В. А. Ласкового [13], монографии П. В. Сокола [23], О. М. Антиповой [1] и др.

Инвестиции в строительство традиционно считаются одними из самых привлекательных и надежных форм вложения капитала. Это обусловлено спецификой недвижимого имущества в гражданском обороте: высокая стоимость, постоянное повышение в цене, хорошая оборотоспособность, ликвидность при перепродаже и др. – все это способствует повышению популярности данного вида инвестиций.

Действующее российское законодательство не содержит понятия инвестиционного договора, указывая лишь на то, что он является основным правовым документом, регулирующим производственно-хозяйственные и другие взаимоотношения субъектов инвестиционной деятельности [20]. В связи с этим правовая природа инвестиционного договора имеет законодательную неопределенность.

Осуществление коллективной инвестиционной деятельности в сфере строительства возможно в форме инвестиционного товарищества – разновидности простого товарищества. Договор инвестиционного товарищества [21] распространяет свое действие на отношения между соинвесторами (товарищами) и должен содержать наиболее общие условия о предмете, сроке, ответственности вкладчиков, а также размере вкладов. Представляется, что к недостаткам данного договора относится то, что правовая регламентация отношений между инвестором (товарищем) и заказчиком, заказчиком и исполнителем, исполнителем и поставщиком и иными субъектами инвестиционной деятельности в строительстве выходит за рамки регулирования договором инвестиционного товарищества, и будет относиться к сфере действия отдельных договоров, например, купли-продажи, строительного подряда.

В науке гражданского права не сложилось единого мнения по поводу определения понятия инвестиционного договора. На данный момент существует несколько подходов к рассмотрению данной категории.

1. Инвестиционный договор является самостоятельным гражданско-правовым договором (П. В. Сокол [23], А. Н. Кичихин, Н. А. Щербаква [10, с. 41]). Авторы данной теории считают, что обособленность и

самостоятельность предмета данного договора позволяют выделить его в отдельный договорной вид. П. В. Сокол отмечает, что «основанием выделения инвестиционного договора, как отдельного договорного вида в первую очередь необходимо считать инвестиционную цель..., состав субъектов договора, содержание обязательства и распространенность в хозяйственной практике» [23, с. 92]. Представляется, что данный подход является недостаточно обоснованным. Инвестиционная деятельность осуществляется в разных формах, и инвестиционная цель, а равно содержание обязательства в правоотношениях по поводу инвестирования, например, в реальные активы, будет отличаться от инвестирования в ценные бумаги, поэтому нецелесообразно по данным основаниям выделять инвестиционный договор в отдельный договорной вид.

2. Инвестиционный договор является одним из видов гражданско-правового договора, поименованного в ГК РФ (М. М. Богуславский [3, с. 7], М. И. Брагинский [4, с. 124], А. В. Майфат [15, с. 8]). Представители данного подхода отождествляют инвестиционный договор с гражданско-правовыми договорами различных форм, при этом, не выделяя критерия отнесения договора, поименованного в ГК, к инвестиционному договору. Так, М. И. Брагинский относит договор инвестирования в строительство к договору строительного подряда, не считая целесообразным заключения дополнительного инвестиционного соглашения [5, с. 79]. Представляется, что данная позиция является недостаточно аргументированной, поскольку авторы, относя инвестиционный договор к гражданско-правовому договору, поименованному в ГК, не указывают на его квалифицирующие признаки, которые позволили им сделать такой вывод.

3. Инвестиционный договор является обобщенным понятием гражданско-правовых договоров, имеющих общую инвестиционную направленность (Л. Г. Сайфулова [22], Е. В. Лапутева [12]). Л. Г. Сайфулова отмечает, что инвестиционный договор – это экономическая категория. Отношения по поводу инвестирования охватываются различными обязательствами, не поддающимися классификации в рамках одного договорного вида. Любой договор, связанный с вложением имущества, имущественных прав, денег, можно считать инвестиционным. Связующим звеном данных договоров является их экономическое содержание – вложение средств с целью получения прибыли или достижения иного полезного эффекта [22, с. 84]. Данную позицию поддерживает Е. В. Лапутева, указывая, что «инвестиционный договор не может существовать как самостоятельный договорный тип – он подразумевает различные виды гражданско-правовых договоров, общим для которых является регулирование инвестиционной деятельности» [12, с. 86]. Представляется, что данный подход является достаточно обоснованным. Инвестиционная деятельность осуществляется в разных формах, поэтому целесообразно в рамках инвестиционного договора осуществлять отдельные гражданско-правовые обязательства, имеющие единую инвестиционную направленность и единое экономическое содержание с основным инвестиционным договором.

Проблемы гражданско-правового регулирования договорных отношений в форме инвестирования в строительство сводятся к следующему:

1. Инвестиционный договор в целом и инвестиционный договор в строительстве как его разновидность не поименован в ГК. Правомерность заключения данного договора подтверждается п. 2 ст. 421 ГК РФ, в соответствии с которой стороны вправе заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Поскольку правовая природа инвестиционного договора в сфере финансирования строительства не определена, практика Высшего арбитражного суда исходит из признания таких договоров договорами подряда, купли-продажи, товарищества и т.д., в каждом конкретном случае, исходя из обстоятельств дела [17]. Тем самым правоприменительная практика идет по пути непризнания инвестиционного договора самостоятельным видом гражданско-правовых договоров.

2. Недостаточно регламентирована защита прав инвесторов от недобросовестных (мошеннических) действий инвестиционной компании (заказчика). Инвестор в данном правоотношении является наименее защищенной стороной, так как вкладывает капитал в объекты будущего строительства. Поскольку не существует специальных норм, регулирующих инвестиционную деятельность в сфере строительства, в случае возникновения спора к данным отношениям будут применяться общие нормы обязательственного права (гл. 22 ГК РФ), либо аналогия права, признание инвестиционного договора одним из договорных видов (гл. 30, 37, 55 и др. ГК РФ).

3. Понятие, существенные условия, форма, предмет, субъектный состав инвестиционного договора в сфере финансирования в строительство в действующем гражданском законодательстве практически не закреплены, предоставляя право суду самостоятельно в каждом конкретном случае определять правовую природу инвестиционного договора, исходя из обстоятельств дела.

Представляется, в условиях реформирования гражданского законодательства правовая природа инвестиционного договора в сфере строительства может быть определена следующим образом: признание инвестиционного договора в строительство рамочным договором.

Проект изменений в ГК РФ [16] предусматривает введение (ст. 429.1) категории рамочного договора (договора с открытыми условиями), определяющего общие условия обязательственных взаимоотношений сторон, которые могут быть конкретизированы и уточнены сторонами при заключении отдельных договоров на основании или во исполнение рамочного договора. Инвестиционная деятельность в сфере строительства включает в себя широкий круг правоотношений между инвестором, заказчиком, исполнителем работ, поставщиком и иными субъектами, которые не поддаются урегулированию в рамках лишь одного обязательства. В связи с этим рамочный договор позволит определить общие условия обязательственных отношений сторон инвестиционного договора в строительстве: предмет, сроки строительства, порядок и сроки инвестирования,

гарантийный срок возведенного объекта и иные условия, которые в будущем могут быть конкретизированы и уточнены при заключении отдельных договоров: строительного подряда, купли-продажи, аренды и др., «в рамках», установленных основным договором. Представляется, учитывая то, что инвестиционная деятельность в строительство не поддается осуществлению в условиях одного обязательства, применение рамочной конструкции инвестиционного договора вполне оправдано.

Список литературы

1. Антипова О. М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем). М.: Волтерс Клувер, 2007. 197 с.
2. Богатырев А. Г. Инвестиционное право. М.: Российское право, 1992. 272 с.
3. Богуславский М. М. Иностранные инвестиции: правовое регулирование. М.: БЕК, 1996. 462 с.
4. Брагинский М. И. Договор подряда и подобные ему договоры. М.: Статут, 1999. 254 с.
5. Брагинский М. И. Финансирование строительства жилого дома // Право и экономика. 1999. № 4. С. 79-80.
6. Брандт Б. Ф. Иностранные капиталы в России. Их влияние на экономическое развитие страны. СПб.: Тип. В. Ф. Киришбаума, 1899. Ч. 2. Металлургическая и каменноугольная промышленность. 418 с.
7. Венедиктов А. В. Новая система управления промышленностью // Правовые вопросы управления промышленностью и строительством в СССР: сб. статей. М.: Госюриздат, 1960. С. 3-53.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 01.03.2013) // Собрание законодательства Российской Федерации (СЗРФ). 1994. № 32. Ст. 3301.
9. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». М.: Статут, 2003. 782 с.
10. Кичихин А., Щербакова Н. Частное жилье – собственность и сделки // Закон. 1996. № 8. С. 38-49.
11. Колоножников Г. М. Облигации торгово-промышленных акционерных товариществ. М.: КноРус, 2004. Ч. 1. Условия выпуска облигаций. 360 с.
12. Лапугева Е. В. Совершенствование договорных отношений в области жилищного строительства: дисс. ... к.ю.н. М., 2003. 179 с.
13. Ласковский В. А. Правовое регулирование инвестиционной деятельности в строительстве: автореф. дисс. ... к.ю.н. М., 2006. 20 с.
14. Майфат А. В. Гражданско-правовые конструкции инвестирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. 328 с.
15. Майфат А. В. Особенности инвестирования в предпринимательскую деятельность: вопросы теории и правоприменения. Екатеринбург: РИК «Реал», 2001. 188 с.
16. О внесении изменений в главы первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Проект Федерального закона от 30 декабря 2012 № 47538-6/1. URL: <http://base.garant.ru/5762296/> (дата обращения: 14.02.2013).
17. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 // Вестник ВАС. 2011. № 9. С. 148-153.
18. О финансовой аренде (лизинге): Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ (в ред. от 08.05.2010) // СЗРФ. 1998. № 44. Ст. 5394.
19. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ (в ред. от 12.12.2011) // СЗРФ. 1999. № 9. Ст. 1096.
20. Об инвестиционной деятельности в РСФСР: Закон РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 (в ред. от 19.07.2011) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 29. Ст. 1005.
21. Об инвестиционном товариществе: Федеральный закон от 28 ноября 2011 г. № 335-ФЗ (в ред. от 01.01.2012) // СЗРФ. 2011. № 49. Ч. 1. Ст. 7013.
22. Сайфулова Л. Г. Договор долевого участия в жилищном строительстве: дисс. ... к.ю.н. Самара, 2001. 183 с.
23. Сокол П. В. Инвестиционный договор в жилищном строительстве. М.: Ось-89, 2004. 144 с.

LEGAL NATURE AND FEATURES OF INVESTMENT CONTRACT AS CIVIL-LEGAL FORM OF INVESTMENT IN CONSTRUCTION

Romanenko Denis Ivanovich

Belgorod State National Research University
deromanenko@mail.ru

The author researches the legal nature of investment contract in the sphere of construction financing, its elements and content basing on the analysis of the existing civil law, law enforcement practice, scientific approaches, compares scientists' views on the problem of defining the investment contract notion, and comes to the conclusion about the legislative uncertainty of this legal institution and the appropriateness of attributing investment contract in construction to framework contract.

Key words and phrases: legal nature of contract; investment contract in construction; investment activity; investments; capital.