

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Предпринимательское и трудовое право»

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Правовое обеспечение предпринимательской деятельности

(направленность (профиль))

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему «Основные договорные формы инвестиционной деятельности субъектов предпринимательства по законодательству Российской Федерации»

Обучающийся

А.Н. Смирдина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный  
руководитель

канд. пед. наук, доцент, О.А. Воробьева

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

## Содержание

Введение .....	3
1 Понятие предпринимательской деятельности в Российской Федерации .....	7
1.1 Понятие предпринимательской деятельности. Объект и субъекты предпринимательской деятельности в области инвестирования .....	7
1.2 Нормативное регулирование инвестиционной деятельности.....	14
1.3 Виды инвестиционной деятельности .....	18
1.4 Взаимодействие субъектов предпринимательской деятельности в области осуществления инвестиций в форме капитального строительства	26
2 Договор как основа взаимоотношений между субъектами инвестиционной деятельности.....	30
2.1 Понятие договора инвестирования. Основные виды договоров, используемых в предпринимательской деятельности в области инвестирования .....	30
2.2 Судебная практика как один из способов устранения недостатков нормативно-правовой базы в области инвестиционной деятельности .....	45
2.3 Особенности применения концессионных соглашений в инвестиционной деятельности .....	51
3 Практика применения договоров об инвестиционной деятельности.....	56
3.1 Практика осуществления инвестиционной деятельности в рамках заключения договоров долевого участия в строительстве .....	56
3.2 Практика осуществления инвестиционной деятельности в рамках заключения договоров инвестирования.....	66
3.3 Практика государственной поддержки инвестиционной деятельности в форме капитального строительства .....	73
Заключение .....	81
Список используемой литературы и используемых источников .....	84

## Введение

Актуальность исследования можно объяснить востребованностью различных правовых форм инвестиционных отношений в рамках современного предпринимательского оборота. Несмотря на широкое распространение, отдельные аспекты регулирования в науке разработаны слабо, что можно объяснить тем, что в последнее время законодательные и исполнительные органы власти РФ постоянно изменяют действующее законодательство в этой области, особенно это касается жилищного строительства. Так, последние изменения внесены 28 декабря 2022 года, поэтому научные исследования по теме быстро теряют свою актуальность.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в рамках исполнения договорных обязательств субъектами предпринимательской деятельности в сфере осуществления инвестиционной деятельности.

Предметом исследования являются нормы, регламентирующие правовые формы инвестиционной деятельности.

Целью исследования является анализ договорных форм инвестиционной деятельности, а также выявление недостатков в нормативных правовых актах в области инвестиций и определение путей совершенствования нормативно-правового механизма регулирования в данной области.

Гипотеза исследования состоит в том, что внесение в действующее законодательство норм, совершенствующих порядок заключения договоров инвестирования, минимизирует количество споров между участниками инвестиционных отношений. Можно предположить, что осуществление инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений будет более успешным, если законодатель устранит все противоречия и неопределенности в нормативных документах, регулирующих данную отрасль.

Задачами исследования являются:

- рассмотреть понятие, объекты и субъекты инвестиционной деятельности,
- проанализировать понятие договора как основы взаимоотношений между субъектами инвестиционной деятельности,
- рассмотреть особенности практики применения договоров долевого участия в строительстве и концессионных соглашений,
- исследовать формы государственной поддержки, и трудности реализации законодательства в области инвестиционной деятельности.

Методами исследования в ходе написания диссертации является единство общенаучных и специальных методов познания, а также применение формально-логического и метода системного анализа нормативных документов. Методами исследования написания диссертации также является исторический анализ и диалектический метод. При проведении исторического анализа будут выявляться положительные и отрицательные моменты современного реформирования нормативного регулирования инвестиционной деятельности, что необходимо для достижения цели исследования. Диалектический метод позволит определить влияние количественных изменений на качество правовых норм, цикличность развития правил осуществления инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений и цикличность изменения таких правил.

Опытно-экспериментальной базой настоящего исследования являются положения, закрепленные в Гражданском [13] и Градостроительном кодексах РФ, а также Федеральном законе РФ от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [37], в Федеральном законе от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [39], в других законах и подзаконных актах, регулирующих деятельность в данной области. Опытно-

экспериментальная база строится на использовании практических материалов, предоставленных ООО «Бест», ООО «ЖКП», ООО «Ялта», ОАО «Западный скоростной диаметр».

Теоретическая основа исследования включает вопросы организации принципов инвестиционной деятельности, которые освещаются в работе с учетом достижений нескольких юридических наук, а именно гражданского права, теории права и государства, конституционного и административного права, а также градостроительных норм и правил.

Научная новизна исследования заключается в том, что в работе приведены новые, ранее не исследованные факты, позволяющие систематизировать новшества законодательства в области инвестиционной деятельности, и в конечном итоге внести предложения по улучшению действующего законодательства в данной области.

Теоретическая и научная значимость исследования заключается в том, что в результате проведенного исследования выявлены пробелы действующего законодательства в области инвестирования в форме капитальных вложений и предложены нормативные способы исправления выявленных пробелов.

Тема работы является достаточно исследованной в связи с ее высокой актуальностью и значением в реальной инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений. Однако имеются значительные пробелы в изучении современных норм законодательства в данной области, и неурегулированность норм, приводящая к возникновению большого количества споров между сторонами инвестиционных договоров, а также споров с третьими лицами. Так, в частности, в правовых актах не урегулировано единое понятие инвестиционной деятельности в области капитальных вложений, не сформулированы основные существенные условия данного договора, регулирующие правила взаимоотношений сторон.

Практическая значимость исследования связана с совершенствованием и упорядочиванием нормативных актов в области инвестиционной

деятельности в области капитальных вложений и, соответственно, повышению правового урегулирования данной отрасли деятельности.

Достоверность и обоснованность результатов исследования обеспечивались: изучением судебной практики; изучением реальных договоров инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений осмыслением проблем в них закрепленных; устными опросами специалистов.

На защиту выносятся положения:

Во-первых, действующее в настоящее время правовое регулирование инвестиционной деятельности в области капитальных вложений не соответствует современным требованиям развития экономики РФ. Нормативные документы в данной области имеют большое количество противоречий и неурегулированных положений, поэтому требуют уточнений.

Во-вторых, автор считает необходимым провести следующие мероприятия: урегулировать договор об инвестиционной деятельности в гражданском законодательстве, для чего во вторую часть Гражданского кодекса РФ нужно внести дополнения в виде новой главы «Инвестирование», состоящей из нескольких разделов (параграфов), определяющих особенности договоров инвестирования при осуществлении прямых и портфельных инвестиций.

Работа состоит из трех разделов, в первых двух из которых рассматриваются теоретические вопросы, а в третьей – практические. В заключении сделаны выводы и предложения по результатам исследования.

# **1 Понятие предпринимательской деятельности в Российской Федерации**

## **1.1 Понятие предпринимательской деятельности. Объект и субъекты предпринимательской деятельности в области инвестирования**

Понятие предпринимательской деятельности четко определено в статье 2 части первой Гражданского кодекса РФ [13]. В рамках обозначенной статьи указано следующее определение: «предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг» [13]. Основы гражданского права неразрывно связаны с возникновением и осуществлением лицами предпринимательской деятельности. Предпринимательство и право, формирующее правила ведения предпринимательской деятельности, прошли тысячелетний путь эволюции.

В классической российской юриспруденции различают три основных этапа становления и развития права, регулирующего предпринимательскую деятельность: итальянский, французский и германский.

Выдающийся российский правовед Г.Ф. Шершеневич [22] отмечал, что:

- «итальянский этап характеризуется полным господством сословных начал, в котором право полностью выражается в обычаях, а сами обычаи различаются по местностям;
- французский этап характеризуется наличием сословного характера права, при этом часть торгового права кодифицируется, а обычное право обладает положениями, приводящими к объединению и устранению местных особенностей;
- германский этап характеризуется ликвидацией сословных начал, купеческое право переходит в частное торговое право, которое

вместе с национальным гражданским правом, уступает место законодательному стремлению создания международных норм» [22].

В данных периодах формируется определенный исторический тип предпринимателя. В Риме предприниматель выступает как собственник, свободно распоряжающийся средствами производства и получаемыми доходами. В средние века предприниматель представляется как крупный иноземный купец, который занимается куплей-продажей и перевозкой товаров [1]. Особенностью предпринимательства в эпоху великих географических открытий является возможность неограниченного обогащения за счет невежества жителей вновь открытых земель [2]. В эпоху промышленной революции и возникновения крупного производства предприниматель должен обладать универсальными знаниями, в том числе особенностями организации деятельности в сфере осуществляемой предпринимательской деятельности, правовыми нормами национального и международного законодательства [2].

История российского предпринимательства также характеризуется поэтапностью своего развития.

Особенностью развития российского предпринимательства является более поздний период его становления, по сравнению с европейским и азиатским, что обусловлено монголо-татарским нашествием. Фактически предпринимательство на Руси развивается в формате купечества [6].

На протяжении веков русские купцы осуществляли торговые взаимоотношения с Византией, греческими колониями причерноморских территорий, Закавказьем, Средней Азией, Прибалтикой, Ближним Востоком, Африкой и Европой. Например, Великий Новгород входил в Ганзейский торговый союз. В те далекие времена существовал торговый путь «из варяг в греки», и проходил он через многие русские города, расположенные на Ладоге, Волге и других водных путях [6].

Предпринимательство предопределило политический и религиозный путь развития государства. В связи с тем, что русские купцы имели тесные

торговые отношения с Византией, это привело к возникновению христианства, а затем и православия в Древней Руси [2].

Первыми документами гражданского или торгового права принято считать международные договоры Руси с Византией, подписанные в 911, 944, 971 годах. В данных договорах содержались четко сформулированные правила торговли, в частности в них регулировалась регистрация отдельных товаров под названием «наволоки» [6].

В более поздние периоды предпринимательство регулировалось сводом законов, изложенных в Русской Правде, где были определены нормы регулирования имущественных отношений: частная собственность на средства труда, порядок передачи имущества по наследству, правила поведения сторон в различных возмездных сделках [1].

Далее предпринимательское право дополнительно урегулировалось положениями Псковской ссудной грамоты (1467 год). В данной грамоте подробно регулировалось обязательственное право (порядок заключения договоров мены, купли-продажи, залога, займа, хранения).

Для средневековой Руси характерно установление государственной монополии на торговлю некоторыми видами товаров. К началу 18 века в Российской империи сложилось купеческое сословие, включающее в себя 5 разрядов купцов. Соборное уложение 1649 года уравнило в правах посадских и слободских людей, а также определило многие аспекты торговых отношений. В частности, в данном документе был установлен запрет иностранным купцам торговать на внутреннем российском рынке, а также им была запрещена транзитная торговля с восточными странами. Как и в настоящее время, в 17 веке России приходилось сдерживать иностранных торговцев путем принятия санкций.

Наибольшее развитие предпринимательство получает в годы правления Петра I (1689-1725). Им была установлена государственная монополия на торговлю солью, табаком, дегтем, рыбьим жиром, щетиной, икрой. В результате проведенных реформ, фактически царь Петр получил статус

крупнейшего российского предпринимателя, который получал прибыль в казну от размещения государственных заказов, чем осуществлял развитие многих отраслей промышленности [11].

Одним из существенных законов в области торгового права стал Свод законов Российской империи, разработанный под руководством М.М. Сперанского. Отмена крепостного права и издание Положения «О пошлинах на право торговли и других промыслов», подписанное от 8 января 1863 г., оказали существенное значение для быстрого подъема предпринимательской деятельности в России. Вести предпринимательство разрешалось всем сословиям без различия пола гражданства. Принятая в начале 20 века Столыпинская реформа существенно ускорила рост предпринимательства в сельском хозяйстве [14].

Резкое падение предпринимательства произошло после событий октября 1917 года. В середине 80-х годов 20 века наличие дефицита практически по всем видам товаров и продукции привело к восстановлению предпринимательства.

24 декабря 1990 г. был принят Закон РСФСР от № 443-1 «О собственности в РСФСР» и Закон РСФСР от 25 декабря 1990 № 445-1 «О предприятиях и предпринимательской деятельности». За прошедшие 30 лет законодательство в области предпринимательской деятельности претерпело значительные изменения, при этом главный признак предпринимательства (деятельность с целью получения прибыли, основанная на частной собственности, осуществляемая на свой страх и риск) остался неизменным.

Одной из важнейших отраслей предпринимательской деятельности является инвестиционная деятельность, то есть деятельность по увеличению долгосрочных активов [84-85].

В теории права объектом инвестиционной деятельности признаются вновь создаваемые активы: построенные, а также модернизируемые, реконструируемые объекты основных средств, а также оборотные средства во всех отраслях экономики; ценные бумаги; целевые денежные вклады; научно-

технические разработки, а также имущественные права и права на интеллектуальную собственность [83].

Объекты инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений определены в статье 3 Федерального закона РФ № 39-ФЗ от 25.12.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [37]. Согласно данной норме закона «объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами» [37].

Под субъектами инвестиционной деятельности понимаются лица, которые осуществляют инвестиционную деятельность [3]. К ним можно отнести инвесторов, застройщиков, подрядчиков, заказчиков, а также лиц, которые пользуются объектами инвестирования инвестиционной деятельности, (банковские, страховые и посреднические организации, инвестиционные биржи). Субъектами инвестиционной деятельности могут быть как юридические, так и физические лица [2].

С момента становления капитализма в РФ в конце 20 века большое внимание было уделено формированию нормативной базы в области инвестиционной деятельности. Важность данной отрасли права заключается в ее результате, так как в процессе осуществления капитальных вложений создаются объекты недвижимости и иные капитальные объекты, на которые инвестор получает право частной собственности. Кроме того, инвестирование в форме капитальных вложений требует вложения существенных финансовых средств, которые должны быть защищены законом.

На современном этапе главным документом в области права в инвестиционной деятельности является Конституция РФ, в статье 35 которой установлено, что «Право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами» [3].

Конституция РФ закрепляет права инвесторов на частную собственность, однако данное право является очень широким. Понятие предпринимательской деятельности, сделки, договора и их форм закреплены в Гражданском кодексе РФ (части 1, 2) [13], однако, несмотря на значимость договоров инвестирования, данное понятие в нем не определено, особенности договоров инвестирования не сформулированы. Нормативно-правовую основу осуществления инвестиций в РФ составляет взаимосвязанная система законов и подзаконных актов, регулирующих инвестиционную деятельность, а также прав и обязанностей субъектов.

Нормативно-правовые акты в области инвестиционной деятельности систематизируются:

Во-первых, по форме и юридической силе на:

- законодательные правовые акты (кодексы, федеральные законы Российской Федерации, иные федеральные законы);
- акты ратификации международных соглашений и договоров Российской Федерации;
- правовые акты органов системы федеральной исполнительной власти (постановления, указы, распоряжения, приказа, инструкции).

Во-вторых, по характеру правового регулирования различают нормативные акты вертикальные или горизонтальные:

- административно-правовые и финансово-правовые акты, издаваемые органами и учреждениями, которые реализуют в рамках делегированных им полномочий волю государства по регулированию на территории Российской Федерации функционирование субъектов инвестиционной деятельности;
- гражданско-правовые акты (инвестиционные договоры и контракты, залоговые соглашения и договоры на передачу прав в отношении государственной собственности, соглашения о разделе продукции), в которых государство в лице уполномоченных федеральных органов

и инвесторы выступают в качестве равноправных сторон отношений в рамках таких договоров или соглашений [4],[10].

К основополагающим правовым документам следует отнести федеральные законы и подзаконные акты, действующие на территории РФ и имеющие универсальный характер. К ним следует отнести [24]:

- кодексы (Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Таможенный кодекс РФ, Кодекс об административных правонарушениях);
- федеральные законы («Об акционерных обществах» «Об обществах с ограниченной ответственностью», «О защите конкуренции», и др);
- указы Президента РФ;
- постановления Правительства РФ, правовые акты Банка России и федеральных органов исполнительной власти.

Регулирование инвестиционной деятельности осуществляется также отраслевыми нормативными документами. К данной группе относятся [25]:

- Федеральный закон от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [36];
- Федеральный закон № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»;
- Закон РСФСР от 26.06.1991 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [33];
- Федеральный закон от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» [35];
- Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [39];

- отдельные указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, ведомственные нормативные акты органов исполнительной власти.

Отраслевые нормативные документы применяются в отдельном сегменте инвестиционных правоотношений.

## **1.2 Нормативное регулирование инвестиционной деятельности**

Важнейшим нормативным документом, регулирующим инвестиции в области капитальных вложений, является Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) [13]. Отличительным в данной области законодательства является тот факт, что договор об инвестиционной деятельности прямо не поименован в Гражданском кодексе РФ, его основные положения Кодексом не урегулированы [8]. Данное обстоятельство привело к необходимости дополнительного регулирования данной сферы предпринимательских отношений специальными федеральными законами, а именно:

- Федеральным законом от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [37]. В данном законе определены объекты и субъекты правоотношений, возникающих при осуществлении инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений, права и обязанности сторон данных взаимоотношений, основания и прекращения возникновения права собственности на вновь созданный объект строительства, а также урегулированы обязанности субъектов инвестиционной деятельности. Закон регулирует взаимоотношения при осуществлении деятельности всеми сторонами предпринимательской деятельности; субъектами

выступают юридические лица и индивидуальные предприниматели [12];

- Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [39]. Закон определяет объекты и субъекты правоотношений при осуществлении предпринимательской деятельности в области строительства жилых многоквартирных домов, права и обязанности сторон договора долевого участия в строительстве, основания и прекращения возникновения права собственности на вновь созданный объект строительства и его отдельные части (квартиры), а также иные обязанности сторон договора [7]. Закон регулирует взаимоотношения, по которым одна сторона проекта (застройщик) осуществляет предпринимательскую деятельность, а дольщик (инвестор) приобретает жилое помещение для собственного потребления. Закон применяется без ограничений и тогда, когда все стороны договора осуществляют предпринимательскую деятельность. В нем определен порядок привлечения денежных средств дольщиков, в том числе с использованием эскроу-счетов, а также целевой характер использования данных средств.

Также важную роль в регулировании инвестиционной деятельности имеет Налоговый кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) [30,31] – в данном документе установлены льготы для инвесторов. Например, в статье 39 НК РФ определено, что передача имущества, носящая инвестиционный характер, не признается реализацией, поэтому не подлежит налогообложению [5]. В статье 251 НК РФ определено, что денежные средства, полученные от дольщиков и используемые по целевому назначению, не подлежат налогообложению налогом на прибыль. Согласно статье 155 НК РФ НДС уплачивается только с прибыли от уступленных в рамках договора

долевого участия прав. В статье 220 НК РФ предусмотрена возможность получения дольщиками имущественных налоговых вычетов при приобретении в собственность квартиры в сумме 2 000 000 руб., позволяющей произвести возврат 260 000 руб. НДФЛ на основании налоговой декларации.

Еще один важный нормативный акт – это Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [40], определяющий порядок регистрации права собственности на объект недвижимости, приобретенный путем вложения инвестором своих средств.

В статье 14.28 КоАП РФ предусмотрена ответственность за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, поэтому данный документ можно также считать одним из важнейших законодательных актов в данной отрасли права [26].

Неурегулированность законодательства в области осуществления инвестиционной деятельности приводит к возникновению большого числа судебных споров. В целях единообразного применения судами норм законодательства в области инвестиционной деятельности высшие суды издают обзоры судебной практики. Основные судебные акты, повлиявшие на формирование судебной практики:

- Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее - Постановление 54) [53], в котором Пленум ВАС РФ разъяснил ряд правовых вопросов, касающихся в том числе особенностей квалификации инвестиционного договора в сфере строительства объектов недвижимости;
- Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018 г.) (далее – Обзор ВС 3-2018) [43]. При рассмотрении споров, связанных с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных

домов, Верховный суд в пункте 10 указал, что вне зависимости от наименования договора, на основании анализа условий договора сделка должна рассматриваться как договор долевого участия в строительстве, если в данном договоре отражены все существенные условия ДДУ. В таком случае, застройщик несет ответственность в рамках закона 214-ФЗ.

Для анализа договоров инвестирования важны также выводы судов изложенные в Определениях Верховного Суда РФ: № 309-эс15-13936 от 03.03.2016 г. по делу № А71-10520/2014, от 29.10.2015 г. № 305-ЭС15-4088 по делу № А40-165573/12, от 09.02.2015 г. № 305-ЭС14-7729 по делу № А40-15210/14-114-127 [45-47].

Также одним из важнейших нормативных документов в данной отрасли права является судебная практика, сформированная Верховным Судом РФ. Она сформировалась в процессе рассмотрения и разрешения различных споров, где участниками были долевые собственники многоквартирных домов и иной подобной недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) [44]. В данном обзоре судом объясняются спорные ситуации с заключением, исполнением и расторжением договора участия в долевом строительстве. В частности, здесь сделан вывод о том, что суд должен был установить действительное содержание договора, несмотря на его наименование. При этом суд в буквальном смысле рассматривает содержательную сторону слов и выражений, имеющих в документе, а также исходит из сути самого договора, его предмета, ключевой цели, воли участников и сложившихся на текущий момент отношений между его участниками [44]. Также в обзоре указаны основные права участника долевого строительства, суть которых заключается в том, что застройщик обязан предоставить участнику всю необходимую информацию об объекте недвижимости. В первую очередь это касается достоверных и полных сведений обо всех потребительских, технических и иных характеристиках объекта, в том числе его местоположение и описание окружающей

обстановки. Также обязательной информацией для предоставления участникам долевого строительства являются сведения об общем имуществе в многоквартирном доме, это касается электрического, санитарно-технического и иного оборудования. С точки зрения защиты прав участников долевого строительства, закон № 214-ФЗ не разрешает никакой равнозначной замены объекта долевого строительства, который должен быть передан его законному владельцу. Однако этот вариант возможен в случае, если это изначально прописано в договоре долевого строительства [44].

В дополнение к указанным судебным актам, при формировании договоров инвестирования следует учитывать судебную практику, изложенную в следующих Постановлениях Президиума ВАС РФ [55-61]:

- № 16768/13 от 11.03.2014 г. по делу № А46-8936/2010;
- № 1039/13 от 02.07.2013 г. по делу № А561-11274/2012;
- № 12444/12 от 05.02.2013 г. по делу № А32-24023/2011;
- № 4784/11 от 06.09.2011 г. по делу № А40-133608/09-122-977;
- № 6271/11 от 25.10.2011 г. по делу № А41-27195/09;
- ВАС-11450/11 от 24.01.2012 г. по делу А40-124539/09-54-80;
- № 8105/07 от 30.10.2007 г. по делу А46-7698/2006.

Выводы, содержащиеся в данных судебных актах, являются актуальными до настоящего времени и применяются в судебной практике [16].

Из результатов исследования следует, что нормативные документы, регулирующие предпринимательскую деятельность в области инвестирования капитального строительства, не могут в полном объеме обеспечить единообразие применения норм законодательства, а также не могут полностью обеспечить защиту прав инвесторов и всех иных сторон договора инвестирования.

### **1.3 Виды инвестиционной деятельности**

Теория права предполагает широкую классификацию видов инвестиционной деятельности. Классификация производится следующим образом [27]:

а) по объектам капиталовложений:

1) реальные или вложение средств в реальные активы, материальные ресурсы (элементы физического капитала, прочие материальные активы) и нематериальные активы (научно-техническая, интеллектуальная продукция и другие). Важнейшая составляющая реальных инвестиций – инвестиции, осуществляемые в форме капитальных вложений, или реальные инвестиции в узком смысле слова [84,86];

2) финансовые, вложение средств в различные финансовые активы, а именно: ценные бумаги, паи и доли в уставном капитале, банковские депозиты и другие [48];

б) по отраслям деятельности делятся только реальные инвестиции на инвестиции в промышленность, сельское хозяйство, транспорт, торговлю, строительство, IT-отрасль;

в) по своей роли и месту инвестиции бывают [50]:

3) материальные, когда создаются материальные ценности в результате строительства или приобретения зданий и сооружений, оборудования, приспособлений, инструмента;

4) нематериальные, вложения в проведение кампаний по найму и подготовке кадров, в научные исследования, разработку рекламы, приобретение патентных, лицензионных прав, прав на участие в управлении другими фирмами и другие;

г) по полноте охвата:

5) охватывающие полный жизненный цикл, например строительство зданий, приобретение основных средств, и другое;

6) охватывающие отдельные элементы жизненного цикла, например, научные исследования, проектно-конструкторские разработки,

расширение и реконструкция действующего производства, организация выпуска новой продукции, утилизация производства и другие [85].

Кроме этого, инвестиции можно классифицировать по следующим основаниям. По цели инвестирования [64]: прямые инвестиции, вложения в уставные капиталы организаций с целью установления непосредственного контроля и управления объектом инвестирования. Они направлены на расширение сферы влияния, обеспечение будущих финансовых интересов, а не только на получение дохода; портфельные инвестиции, средства, вложенные в экономические активы с целью извлечения дохода (в форме прироста рыночной стоимости объектов инвестирования, дивидендов, процентов, других денежных выплат) и диверсификации рисков. Они представляют собой покупку акций, не дающих право вкладчикам влиять на функционирование организаций и составляющих менее 10 % в общем акционерном капитале организации, а также облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг собственного и заемного капитала [18,20].

По характеру участия [65]: прямые, предполагающие непосредственное участие инвестора в выборе объектов инвестирования и вложения средств; непрямые, которые реализуются через посредника (например, с использованием инвестиционных фондов и других финансовых компаний).

Капитальные вложения, в свою очередь, делят по целям: оборонительные, предполагают снижение риска по приобретению сырья, комплектующих изделий, на удержание уровня цен, защиту от конкурентов; наступательные, предполагают поиск новых технологий и разработок с целью поддержания высокого научно-технического уровня производимой продукции (работ, услуг); социальные, имеют целью улучшение условий труда персонала; обязательные связаны с удовлетворением государственных требований в части экологических стандартов, безопасности продукции, иных условий деятельности, которые не могут быть обеспечены за счет только

совершенствования менеджмента; представительские, которые направлены на поддержание престижа организации.

Также, в зависимости от направленности действий инвестиции бывают [23]: нетто-инвестиции, вклады, осуществляемые, при начале деятельности организации; экстенсивные, направленные на расширение производственного потенциала; реинвестиции, вложения высвободившихся инвестиционных средств в покупку или изготовление новых средств производства; брутто-инвестиции - совокупные вклады, охватывающие нетто-инвестиции и реинвестиции.

Инвестиции, осуществляемые в форме капитальных вложений делятся на [49]: инвестиции на модернизацию оборудования, которые направляются на замену оборудования, изношенного физически или морально; цель - снижение издержек производства, повышение качества продукции; инвестиции на расширение производства, которые направлены на увеличение выпуска товаров для сформировавшихся рынков в рамках существующих производств при расширении спроса на продукцию или переход на выпуск новых видов продукции; стратегические инвестиции, направленные на внедрение достижений научно-технического прогресса, повышение конкурентоспособности продукции, снижение хозяйственных рисков; инвестиции на диверсификацию связаны с изменением номенклатуры продукции, производством новых ее видов, организацией новых рынков сбыта.

Инвестиции по форме собственности [15] можно разделить на: частные, вложения средств частных инвесторов: граждан и организаций (предприятий) негосударственной формы собственности; государственные, вложения, осуществляемые государственными органами управления, а также организациями (предприятиями) государственной формы собственности; иностранные, вложения средств иностранных граждан, фирм, организаций, государств [20,21]; совместные (смешанные), вложения, осуществляемые субъектами данной страны и иностранных государств.

По региональному признаку инвестиции делятся на [29]: внутренние (национальные), вложения средств в объекты инвестирования внутри данной страны; инвестиции за рубежом, вложения средств в объекты инвестирования, размещенные за пределами данной страны.

В зависимости от сферы вложения средств в организации [32] инвестиции делят на: производственные, вложения, направленные непосредственно на развитие производства; непроизводственные, вложения, направленные на развитие социальной инфраструктуры организации, а по периоду инвестирования [67] на: краткосрочные до 1 года; среднесрочные от 1 года до 3 лет; долгосрочные свыше 3 лет.

Таким образом, в Российской Федерации существует большое количество видов инвестиционной деятельности, поэтому для регулирования данной деятельности гражданским законодательством и специальными законами предусмотрено большое разнообразие заключаемых сторонами договоров.

Одним из важнейших видов инвестирования являются инвестиции, осуществляемые в форме капитальных вложений, особенностью которых является длительный срок осуществления, высокие расходы и средние риски в получении результата [70].

Данный вид инвестиций регулируется в основном законами:

- Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – закон 39-ФЗ) [37];
- Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее – закон 214-ФЗ) [39].

Закон 39-ФЗ – это основной закон РФ, который регулирует инвестиционную предпринимательскую деятельность в области капитального строительства с привлечением средств инвесторов. Статьей 4 указанного

закона определены субъекты инвестиционной деятельности, к которым отнесены инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица. Исходя их положений закона, инвесторы могут осуществлять инвестиционную деятельность за счет собственных и за счет привлеченных (заемных, кредитных) средств. Законом допускается, что инвесторами могут выступать как физические, так и юридические лица; кроме того, инвесторы могут осуществлять совместную деятельность в форме простого товарищества. В качестве инвесторов могут выступать также органы государственного и местного управления и иностранные инвесторы [37].

Исходя из положений закона 39-ФЗ следует вывод о возможности заключения договора о совместной деятельности, договоров купли-продажи недвижимости, договоров строительного подряда между инвесторами.

При заключении договоров строительного подряда инвесторами могут привлекаться заказчики. Под заказчиками понимаются уполномоченные инвесторами лица (физические и юридические), которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов в интересах инвесторов. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними. Заказчиками могут быть инвесторы [38].

Согласно положениям закона 39-ФЗ самостоятельный (не являющийся инвестором) заказчик на весь период действия соответствующего договора имеет право владения, распоряжения и пользования капитальными вложениями.

Под подрядчиками в целях закона 39-ФЗ понимаются лица, выполняющие работы по договору подряда или государственному, муниципальному контракту, заключаемым с заказчиком в соответствии с ГК РФ.

Каждый субъект инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух и более субъектов, если иное не установлено договором и (или) государственным контрактом, заключаемыми между ними.

В статье 8 закона № 39-ФЗ определено, что «отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации» [37]. При этом, условия договоров и государственных контрактов в рамках инвестиционной деятельности сохраняют свою силу на весь срок их действия [71].

В действующем законодательстве регулирование инвестирования в форме капитального строительства определено в рамках гражданско-правовых договоров. Как уже было сказано выше, Гражданский кодекс РФ не содержит соответствующей главы, которая формировала бы единые требования к инвестиционному договору. На практике договоры на инвестирование содержат в себе положения, характерные для договоров разных видов, что приводит к неурегулированности многих вопросов [72]. Неурегулированность действующего законодательства приводит к необходимости формирования единых подходов к разрешению споров. Для этого ВАС РФ и Верховный суд формируют единую практику применения норм закона № 39-ФЗ путем издания соответствующих судебных решений и Обзоров.

В Постановлении 54 ВАС РФ указано что «при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса РФ» [53].

ВАС РФ указал, что, если при рассмотрении спора не установлено иных обстоятельств, то судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), с момента государственной регистрации в ЕГРН этого права за покупателем [7-8].

В данном постановлении ВАС РФ указал также на то, что «когда каждая из сторон вносит вклады с целью создания объекта недвижимости, соответствующий договор должен быть квалифицирован как договор простого товарищества» [53].

Чаще всего договор об инвестиционной деятельности носит характер смешанного договора, который имеет ряд специфических признаков, квалифицирующих договор как инвестиционный, а именно:

- в обязательствах по нему инвестор предоставляет инвестиции, а заказчик или подрядчик за вознаграждение обязуется построить объект и передать его результат инвестору (инвестиционную направленность);
- предпосылкой для заключения инвестиционного договора является согласованный сторонами инвестиционный проект;
- определение сторонами договора объекта инвестиционной деятельности, который в дальнейшем будет приносить инвестору доход или служить достижению другого полезного эффекта;
- договор носит долгосрочный характер отношений;
- договор имеет коммерческую заинтересованность сторон и целевой характер полученных заказчиком инвестиций [74].

Таким образом, на современном этапе нормативного регулирования инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений, существенное значение имеет сложившаяся судебная практика, применение которой частично устраняет неурегулированность законодательства в области инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений [10].

#### **1.4 Взаимодействие субъектов предпринимательской деятельности в области осуществления инвестиций в форме капитального строительства**

Взаимодействие субъектов предпринимательской деятельности в области осуществления инвестиций в форме капитального строительства условно можно разделить на несколько групп.

Во-первых, это взаимодействие между субъектами инвестиционной деятельности;

Во-вторых, это взаимодействие субъектов инвестиционной деятельности с органами государственной власти и органами местного самоуправления;

В-третьих, это взаимодействие субъектов инвестиционной деятельности с международными организациями [75].

Рассмотрим порядок взаимодействия субъектов предпринимательской деятельности. Так, взаимодействие между субъектами инвестиционной деятельности осуществляется на основании применения нормативных актов: Гражданского Кодекса РФ; Федерального закона РФ № 39-ФЗ от 25.02.1999 г., Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и других.

Формой осуществления инвестиционной деятельности в основном является заключение между сторонами договоров:

- о долевом участии в строительстве, в том числе осуществление проектного финансирования строительства с использованием эскроу-счетов;

- об инвестиционной деятельности (договоры строительного подряда, на передачу функций заказчика, на проектирование, на проведение инженерно-изыскательских работ, оказания услуг по технологическому присоединению к коммунальным сетям, на проведение реставрационных и иных аналогичных работ, о совместной деятельности);
- купли-продажи, в том числе будущей вещи;
- аренды земельного участка и прочие договоры, не противоречащие нормам гражданского законодательства РФ.

Взаимодействие субъектов инвестирования с государственными органами осуществляется путем исполнения инвесторами нормативных актов: Налогового кодекса РФ, часть 1, часть 2; Федеральных законов № 39-ФЗ от 25.02.1999 г., № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., № 218-ФЗ от 29.07.2017 г. «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков...»[54], Постановления Правительства РФ № 708 от 16.07.2015 г.; Приказа ФАС РФ № 289/20 от 18.03.2020 г. «Об утверждении Плана мероприятий по реализации «Стратегии развития конкуренции и антимонопольного регулирования в российской Федерации на период до 2030 г» вместе со - Стратегией, утвержденной протоколом ФАС РФ от 03.07.2019 г. № 6»; Приказа МЭР № 591 от 30.09.2021 г. «О системе поддержки новых инвестиционных проектов в субъектах РФ» и других [51].

Формами такого взаимодействия являются:

- заключение договора аренды земельного участка для осуществления строительства [42];
- предоставление налоговых льгот и преференций субъектам инвестиционной деятельности;
- формирование фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства и расходование денежных средств данного фонда;
- особый порядок банкротства застройщика [41];

- возложение на застройщика дополнительных обязанностей по страхованию деятельности, дополнительной отчетности о финансовых результатах деятельности застройщика [52];
- предоставление государственной помощи при строительстве (реконструкции или модернизации) объектов капитального строительства отдельных отраслей экономики в виде субсидий, возмещений расходов по оплате процентов банков, расходов на уплату лизинговых платежей [62];
- концессионное соглашение и соглашение о государственно-частном партнерстве [63].

Взаимодействие субъектов инвестирования с международными организациями осуществляется на основании применения нормативных документов. Основными нормативными документами взаимодействия являются:

- Вашингтонская конвенция 1965 г. «О порядке разрешения инвестиционных споров между государствами и иностранными лицами» (подписана, но не ратифицирована РФ) [78];
- Сеульская конвенция 1985 г. «Об учреждении Многостороннего агентства по гарантиям инвестиций» (ратифицирована РФ) [79];
- Федеральный закон № 160-ФЗ от 09.07.1999 г. «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»;
- Федеральный закон РФ №57-ФЗ от 29.04.2008 г. «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства»;
- Московская конвенция о защите прав инвесторов [82];
- Федеральный закон № 115-ФЗ от 21.07.2005 г. «О концессионных соглашениях» [35].

Формами осуществления международного взаимодействия являются:

- регулирование размера прямых иностранных инвестиций;

- установление порядка аккредитации иностранных представительств и филиалов;
- предоставление налоговых и иных льгот;
- установление гарантий для иностранных инвесторов [68].

Исходя из представленных данных, инвестиционная деятельность в области капитального строительства приводит к возникновению тесного и многообразного взаимодействия как между самими субъектами данной деятельности, так и с международными организациями, а также с государственными органами и органами местного самоуправления [11].

На основании вышеизложенного следует, что за сравнительно небольшой период развития предпринимательства в РФ в области осуществления инвестиций в форме капитального строительства в стране приобретен большой опыт в правовом регулировании данной деятельности. Однако до настоящего времени законодателем не найден оптимальный баланс в области обеспечения прав и обязанностей сторон инвестиционной деятельности, в связи с чем на современном этапе производится дальнейшее реформирование законодательства в данной области права [12].

Исходя из изложенного следует, что инвестирование в Российской Федерации имеет большое разнообразие форм; прямые и портфельные инвестиции являются взаимосвязанными процессами, которые влияют на состояние экономики страны. Однако отсутствие единых норм приводит к возникновению проблем с применением на практике положений, инвестиционных договоров, правовая неурегулированность приводит к снижению уровня капитальных вложений инвесторов - особенно это актуально для привлечения иностранных инвестиций [15].

## **2 Договор как основа взаимоотношений между субъектами инвестиционной деятельности**

### **2.1 Понятие договора инвестирования. Основные виды договоров, используемых в предпринимательской деятельности в области инвестирования**

Действующим в России Гражданским кодексом договор инвестирования как отдельный вид договора не поименован, предмет и стороны такого договора не определены.

Исходя из общей практики применения гражданского законодательства, договор об инвестиционной деятельности в области капитального строительства можно определить как соглашение сторон, по которому одна сторона (застройщик, заказчик, подрядчик) обязуется произвести строительство объекта и передать полученный результат, а другая сторона (инвестор) осуществить финансирование строительных работ с целью получения дальнейшей выгоды.

В связи с тем, что договор инвестирования прямо не урегулирован ГК РФ, то, исходя из конкретных существенных условий, инвестиционный договор по-разному квалифицируется в судебной практике [16]. При возникновении между сторонами договора судебного спора, данный договор может быть квалифицирован как:

- гражданско-правовой договор конкретного вида (купля-продажа), подряда, простого товарищества;
- смешанный договор, который содержит в себе существенные условия, характерные для разного вида договоров [69];
- непоименованный договор.

Инвестиционный договор считается заключенным, если он заключен исключительно в письменной форме.

Согласно пункту 1 статьи 432 ГК РФ [13] существенными условиями договора являются условия, которые в обязательном порядке должны быть согласованы сторонами.

Исходя из сложившейся судебной практики, к существенным условиям договора инвестирования в капитальное строительство следует отнести:

- предмет договора – объект, который должен быть создан в результате инвестиционной деятельности. Поэтому в договоре должна быть четко отражена полная информация о строящемся объекте, описание конкретного объекта инвестиции (например, конкретная информация о передаваемом помещении или квартиры при строительстве дома);
- срок окончания строительства и срок окончания инвестиционного договора;
- перечень достижения обязательных показателей в объекте строительства;
- величина вноса инвестора и порядок внесения средств или имущества в счет выполнения условий договора;
- порядок и формы отчетности исполнителя перед инвестором, а также сроки и формы ее предоставления;
- ответственность сторон за неисполнение условий договора;
- порядок расторжения договора инвестирования;
- сроки передачи объекта инвестору;
- существенная информация о земельном участке, на котором ведется строительство;
- информация о наличии обременений в отношении строящегося объекта и земельного участка и порядок снятия данных обременений.

Объектом права является то, на что направлено воздействие участников правоотношения. В рамках договора инвестирования капитального строительства объектом признается объект капитального строительства (здание, сооружение), который должен быть создан (реконструирован, модернизирован) в рамках исполнения договора инвестирования. Кроме того,

объектами инвестиционной деятельности может быть предприятие как единый имущественный комплекс.

К субъектам договора инвестирования следует отнести:

- юридических лиц;
- государственные и муниципальные предприятия;
- физических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- иностранных юридических и физических лиц.

Кроме того, в некоторых случаях субъектом инвестиционного договора может являться Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование.

По договору об инвестиционной деятельности субъекты имеют друг перед другом встречные обязательства, поэтому данный договор является двух или многосторонним. Права и обязанности субъектов инвестиционной деятельности свидетельствуют о том, что данный договор имеет гражданско-правовую природу, в связи с чем он регулируется в первую очередь положениями Гражданского кодекса РФ [13].

Если исходить из общих принципов договоров инвестирования капитального строительства, то следует определить основные стороны как инвестор, застройщик, заказчик, подрядчик. Все указанные понятия не урегулированы в ГК РФ, поэтому при определении данных понятий следует руководствоваться понятиями других отраслей права и положениями судебной практики [16].

Одной из сторон договора инвестирования является инвестор - лицо, вкладывающее в создание объекта инвестирования собственные или заемные средства и обеспечивающие их целевое использование с целью получения по окончании проекта в собственность объекта (части объекта), созданного в процессе осуществления инвестиционной деятельности. На правовой статус инвестора влияет форма, в которой заключен договор инвестирования, возможно, он будет иметь права покупателя, заказчика, концессионера или

товарища. С правовой точки зрения инвестор должен обладать право- и дееспособностью.

Другой стороной договора инвестирования является застройщик – лицо, которое осуществляет реализацию инвестиционного проекта на собственном или арендованном земельном участке с использованием собственных, заемных средств или с привлечением средств инвестора.

Заказчик - лицо, осуществляющее действия от своего имени, но в интересах инвестора. Заказчик не получает в собственность результат инвестирования, а является посредником между инвестором и застройщиком, исполняя обязанности в рамках договора оказания услуг за определенное вознаграждение.

Подрядчик - лицо, выполняющее работы по договору строительного подряда, результатом которого является создание объекта инвестирования. Договор строительного подряда урегулирован статьей 702 ГК РФ [13]. Подрядчик выполняет работы на основании технической документации и сметы (статья 743 ГК РФ) по цене, обусловленной договором подряда. Выполнение работ может осуществляться из собственных или давальческих материалов.

Действующим законодательством не запрещено совмещение функций двух и более субъектов инвестиционной деятельности.

Содержанием договора инвестирования является совокупность прав и обязанностей, возникающих в результате исполнения данного договора. Объемы прав и обязанностей сторон определяются в рамках, установленных договором, а также в некоторых случаях они закрепляются в нормативных актах, например, в Законе 214-ФЗ.

В действующем гражданском законодательстве не поименован такой вид договоров как договор инвестирования, поэтому в судебной практике данный вид договора квалифицируется либо как договор определенной формы, либо как смешанный договор, либо как непоименованный договор. В пункте 4 Постановления Пленума ВАС № 54 от 11.07.2011 г. сказано, что если

судами не установлено иного, то договоры, связанные с осуществлением инвестиционной деятельности (по финансированию строительства или реконструкции недвижимости) следует квалифицировать как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Исходя из сказанного выше, договор инвестирования может быть квалифицирован как договор купли-продажи. Следует отметить, что право собственности на объект недвижимости, приобретенный по договору инвестирования, возникает с момента регистрации в едином государственном реестре недвижимости [40]. Таким образом, у инвестора не возникает права собственности на объект незавершенного строительства, что существенно влияет на его права в случае, если застройщик не исполняет свои обязательства в рамках договора инвестирования. Право собственности на объект незавершенного строительства принадлежит застройщику, который несет бремя расходов на его содержание и обеспечение его сохранности. Существенными условиями договора купли-продажи будущей вещи (недвижимости) являются:

- стороны договора должны согласовать предмет договора, содержащий указание на обязанность продавца (застройщика) передать покупателю (инвестору) недвижимое имущество (объект строительства или реконструкции) в собственность. В данном случае применяются нормы пункта 1 статьи 432 ГК РФ и пункт 1 статьи 549 ГК РФ [13];
- согласование сведений о будущей вещи – договор должен содержать четкую и однозначно трактуемую информацию о создаваемой недвижимости, подлежащей передаче покупателю (инвестору), то есть договор должен содержать сведения о месте расположения объекта, земельном участке на котором ведется строительство, сведения о правах продавца (застройщика) на данный земельный участок, составе (площади) передаваемого имущества и другие характеристики, которые позволят сторонам и третьим лицам

(регистратору) однозначно трактовать какой объект недвижимости будет передан покупателю (инвестору) в будущем. Ориентировочная информация об объекте инвестирования содержится в пункте 4 статьи 8 Федерального закона РФ № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости». Как сказано в данном законе в кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости, а именно: вид недвижимости, ее кадастровый номер, описание месторасположения, кадастровые номера помещений или машино-мест, кадастровые номера объектов недвижимости в границах которых расположен объект недвижимости, номер квартиры, кадастровый номер единого имущественного комплекса, площадь или иные основные характеристики сооружения, степень готовности, проектируемое назначение, количество этажей, номер этажа, материал наружных стен, вид жилого помещения, номер кадастрового квартала и иные необходимые характеристики недвижимости, кроме того, существенными являются сведения о разрешении на строительство, на основании которого ведется строительство;

- стороны должны согласовать цену объекта недвижимости – размер финансирования, который подлежит передаче от инвестора (покупателя) застройщику (продавцу), что определено статьей 555 ГК РФ [13];
- стороны должны определить порядок, сроки и размеры инвестиционного взноса, что определено в пункте 1 статьи 489 и в пункте 5 статьи 454 ГК РФ;
- стороны должны согласовать условия договора, о которых заявила любая из сторон. Частым условием договора купли-продажи будущей вещи является указание на изменение цены в случае изменения фактической площади объекта недвижимости по сравнению с первоначально согласованной величиной. Кроме того, обычным

условием такого договора является согласование гарантийного срока устранения недостатков (5 лет). Важным условием также является срок ввода объекта в эксплуатацию, а также срок передачи объекта покупателю (инвестору).

Исходя из норм ГК РФ, договор купли-продажи будущей недвижимости не подлежит государственной регистрации. Однако, исходя из требований закона № 214-ФЗ, договор долевого участия в строительстве до момента государственной регистрации не считается заключенным.

В судебной практике установлен подход оценки договора исходя из согласованных сторонами существенных условий, поэтому вне зависимости от названия договора, при возникновении судебного спора к нему будут применены правила о договоре купли-продажи будущей вещи.

Следует отметить, что приобретение объекта незавершенного строительства возможно только по договору купли-продажи недвижимости, даже если продавцом осуществлено только возведение фундамента. По такому договору собственником недостроенного объекта продавец становится с момента государственной регистрации права собственности на незаконченный строительством объект. Существенным условием данного договора является закрепление условия о законности постройки (наличие разрешения на строительство, прав использования для строительства земельного участка). В случае, если покупатель приобретет объект, который является самовольной постройкой, то он не приобретает на нее право собственности, а сама постройка подлежит сносу (пункт 2 статьи 222 ГК РФ) [13].

Договор инвестирования может быть заключен по правилам договора подряда в том случае, если одна сторона (инвестор) обязуется осуществить строительство на земельном участке, который предоставляет другая сторона - застройщик. В таком случае инвестор выполняет обязанности подрядчика строительства, а застройщик – заказчика строительства. По данному договору после окончания строительства, право собственности на объект недвижимости

возникает у собственника земельного участка, то есть у застройщика. В случае, если по условиям такого инвестиционного договора часть построенного объекта должна быть передана подрядчику, то право собственности у него возникнет только после регистрации права собственности на построенный объект у застройщика. В данном случае, правовое регулирование деятельности застройщика и инвестора будет регулироваться нормами главы 37 ГК РФ «Подряд» [13].

В практике инвестиционной деятельности встречаются особенные ситуации. Например, ООО «ЖКП» (Заказчик, застройщик) заключило договор генподряда от 10.06.2015 г. с ООО «СТ» (генподрядчик), в соответствии с которым Генподрядчик принимает на себя обязанность выполнить работы по строительству Объекта Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 1, литер В, а также координировать работы, производимые субподрядными организациями, а также сдать Объект приемочной комиссии и обеспечить получение Заказчиком разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию. В соответствии с пунктом 4 данного договора ООО «СТ» обязуется выполнить полный комплекс работ по строительству Объекта. Общая стоимость работ по строительству Объекта составляет 820 млн. руб. Общая стоимость работ включает в себя все расходы генподрядчика на материалы, оборудование, конструкции, изделия, инструменты, комплектующие и вспомогательные материалы, а также их доставку и все иные расходы генподрядчика для выполнения работ по договору.

По условиям договора генподрядчик принимает на себя обязательство собственными и привлеченными силами в сроки, установленные договором, выполнить комплекс работ по организации и координированию строительства и оснащению объекта, в том числе осуществить строительный контроль за выполнением работ привлеченными лицами (субподрядчиками). В условиях договора определено, что генподрядчик обязуется:

- выполнить все работы в объемах и сроки, предусмотренные договором, технической документацией, переданной застройщиком,

согласно действующим строительным нормам и правилам, технологическим регламентам и обеспечить сдачу работ приемочной комиссии;

- принять строительную площадку по акту от застройщика;
- поставить на объект строительства всё необходимое для выполнения работ, в том числе строительные материалы, конструкции, готовые изделия, строительное оборудование и технику, комплектующие детали;
- возвести в пределах строительной площадки все временные сооружения и коммуникации;
- самостоятельно осуществлять все права и нести все обязанности генподрядчика, в том числе осуществлять координацию деятельности и взаимодействие с привлеченными им субподрядчиками. Самостоятельно, за счет перечисляемых им застройщиком денежных средств производить расчеты с субподрядчиками и поставщиками.

Приемка выполненных работ осуществляется ежемесячно по актам (по форме КС-2, справкам по форме КС-3, товарным накладным, актам сдачи-приемки в иной форме), которые передаются для подписания заказчику при приемке работ не позднее 25 числа. Застройщик обязан принимать выполненные работы от генподрядчика.

Договор с заказчиком предусматривает передачу результата выполненных строительно-монтажных работ (права собственности) от генподрядчика заказчику по стоимости, указанной в смете на строительство и соответствующих первичных документах (актах).

По условиям договора Застройщик передает генподрядчику квартиры стоимостью 820 млн. руб., площадь квартир составляет 9000 квадратных метров, передаваемые квартиры расположены в жилом комплексе «Пять звезд» по улице Жукова дом 1, перечень передаваемых генподрядчику квартир и их характеристики, приведены в приложении № 1 к договору

(квартирография). Кроме того, условиями данного договора определено, что генподрядчик вправе передать право на получение от застройщика квартир, субподрядчикам строительства, при этом уступка имущественного права не подлежит согласованию с застройщиком. При передаче таких прав по условиям договора генподрядчик в одностороннем порядке уведомляет застройщика о переданных правах, а также информацию о субподрядчике, которому переданы права, в том числе указывает основания возникновения задолженности генподрядчика перед субподрядчиком.

По состоянию на 01.11.2019 г. генподрядчиком были полностью выполнены договорные обязательства перед застройщиком, жилой дом введен в эксплуатацию, права собственности на указанные в квартирографии квартиры не были зарегистрированы на имя застройщика. На момент выполнения обязательств задолженность перед генподрядчиком по передаче имущества по передаточным актам составляла 820 млн. руб. Между тем, генподрядчик уведомил застройщика о переданных субподрядчикам правах на квартиры в сумме 800 млн. руб., сведения о субподрядчиках с основанием для возникновения прав на квартиры представлены застройщику в установленном порядке. По данным выписки из Единого государственного реестра юридических лиц 15.11.2019 г. генподрядчик ООО «СТ» ликвидирован. Между тем, сведений о передаче прав третьим лицам на квартиры общей стоимостью 20 млн. руб. застройщику передано не было. В связи с тем, что обязательство прекращается ликвидацией юридического лица (статья 419 ГК РФ) застройщик списал с баланса кредиторскую задолженность в размере 20 млн. руб. Однако, 15.03.2020 г. субподрядчик, о передаче которому прав на квартиры стоимостью 20 млн. руб. генподрядчик не уведомил застройщика, предъявил свои требования на передачу данных квартир в его собственность. Однако застройщик отказал в передаче прав на квартиры по формальным основаниям: отсутствие уведомления от генподрядчика и истечение срока подписания передаточного акта. Субподрядчик обратился в суд с указанием того основания, что генподрядчиком полностью выполнены работы, то есть

квартиры, перечисленные в приложении к договору полностью оплачены, субподрядчик также полностью выполнил работы, стоимостью равной стоимости переданных квартир, таким образом все требования инвестиционного договора выполнены, фактически произведена уступка прав, полностью оплаченных. Поэтому согласие застройщика не требуется. В результате переговоров стороны согласовали условия соглашения между ними, по которому субподрядчик получил квартиры стоимостью 15 млн. руб., остальная сумма была прощена застройщику.

В случае, если бы между сторонами был заключен договор долевого участия в строительстве, то спор бы не возник, а субподрядчик, получивший полностью оплаченную «долевку», имел бы полное право на получение в собственность всех квартир, перечисленных в договоре. В указанном примере сторонами были подписаны договоры, не предусмотренные гражданским законодательством, в результате чего между ними возник спор о вещном праве.

Данный спор возник в результате неурегулированности правового статуса договоров инвестирования, требований об обязательности определения существенных положений Гражданского кодекса в части особенностей уступок прав инвесторов, а также обязанности застройщика или иного лица в любом случае передавать проинвестированный объект инвестору или иным лицам, обладающих правами инвестора даже в случае ликвидации первоначального инвестора.

Договор инвестирования также возможно заключать по правилам договора простого товарищества [9].

Порядок осуществления инвестиционной деятельности по договору о совместной деятельности (простого или командитного товарищества) регулируется Федеральным законом от 28.11.2011 г. № 335-ФЗ «Об инвестиционном товариществе». В данном законе определено понятие совместной инвестиционной деятельности как деятельности на основании договора инвестиционного товарищества [42], осуществляемой товарищами

совместно по инвестированию общего имущества товарищей в объекты инвестирования в целях реализации инвестиционных проектов. В статье 3 данного закона определены объекты, подлежащие передаче товарищами: движимые и недвижимые вещи, имущественные права, ценные бумаги, деловая репутация, ценные бумаги иностранных инвесторов (с ограничениями).

Объект договора – получение прибыли.

Субъекты: коммерческие организации, индивидуальные предприниматели, некоммерческие организации, иностранные организации в определенных законом пределах.

Документы, на основании которых осуществляется деятельность: нотариально удостоверенное соглашение, декларация, доверенность на ведение дел. В связи с неурегулированностью многих положений данный вид договоров редко используется при инвестировании в форме капитальных вложений. В данном случае, чаще используется обычный договор простого товарищества, определенный в главе 55 ГК РФ.

Договор инвестирования в форме капитальных вложений квалифицируется как договор простого товарищества, если по его условиям каждая из сторон вносит вклады с целью достижения общей цели, а именно строительства недвижимости (пункт 7 Постановления № 54) [53]. Таким примером может служить договор инвестирования, по которому одно лицо передает земельный участок для строительства на нем объекта недвижимости, другое – производит выполнение проектных и строительных работ или оплачивает данные работы, а третье осуществляет контроль за ходом и результатом строительства. При этом построенный объект недвижимости по окончании проекта распределяется между сторонами в доле, размер которой определен сторонами инвестиционного договора.

По договору простого товарищества стороны объединяют свои средства, для достижения заявленной цели. Ведение общих дел осуществляется каждым из них либо поручается отдельным участникам, либо общие дела ведутся

всеми участниками договора. Одному из них - юридическому лицу поручается ведение бухгалтерского учета общего имущества. Прибыль, полученная товарищами в результате их совместной деятельности, распределяется между ними пропорционально стоимости их вкладов в общее дело. Иное непропорциональное распределение прибыли может быть предусмотрено договором простого товарищества или иным соглашением товарищей. При договорах инвестирования под прибылью понимается создание объекта недвижимого имущества.

К договорам инвестирования строительства судами применяются нормы главы 55 ГК РФ, указанные выше, а инвесторы по такому договору в части прав и обязанностей приравниваются к товарищам. Согласно нормам главы 55 ГК РФ право собственности на готовый объект недвижимости возникает у каждого товарища с момента регистрации права собственности в едином государственном реестре недвижимости, производимой на основании передаточного акта и инвестиционного договора. Порядок его приобретения зависит от того, был ли внесен земельный участок (права на землю) в качестве вклада в общее имущество товарищей (пункт 7 Постановления № 54) [53].

Если земельный участок вносится в общее имущество, то по общему правилу такой участок признается общей долевой собственностью товарищей. В таком случае, каждый из товарищей имеет возможность зарегистрировать свое первичное право собственности на созданный объект недвижимого имущества.

Если земельный участок не вносился в качестве вклада в общее имущество товарищей, либо в случае, когда такой земельный участок не был оформлен в общую долевую собственность, то право собственности на весь объект возникает только у того товарища, кто имеет в собственности земельный участок, на котором ведется строительство.

В случае, если инвестиционный договор квалифицируется как договор простого товарищества, то к нему применяются нормы статьи 1050 ГК РФ в части его прекращения. Особенностью прекращения договора простого

товарищества является объявление одного из товарищей банкротом, ликвидация, реорганизация или смерть товарища. Таким образом, при такой форме договора стороны несут существенные риски, связанные с возможными негативными последствиями в результате деятельности товарищей, не связанной с инвестиционной деятельностью. [71]

Примером данного вида договора является Инвестиционный договор № 1 от 13.11.2013 г., по которому ООО «ЯЛТА» (застройщик) и Общественная организация Межрегиональное города Санкт-Петербурга и Ленинградской области объединение профсоюзов «Ленинградская Федерация Профсоюзов» (ЛФП) (инвестор) договорились совместно осуществить реализацию инвестиционного проекта по проектированию и реконструкции здания паркинга (площадь 7059,3 кв. м.) по адресу: проспект Добролюбова дом 18а, литер А. В пункте 1.3 договора сказано, что объект принадлежит на праве общей долевой собственности в следующих долях: доля Инвестора  $\frac{1}{2}$ , доля застройщика  $\frac{1}{2}$ .

Завершение реконструкции и сдача здания в эксплуатацию должно быть произведено в течение 48 месяцев с момента подписания договора.

В пункте 2.3 договора определено, что по окончании реализации инвестиционного проекта и завершения реконструкции здания, право собственности на помещения, входящие в состав здания, подлежит распределению между сторонами в следующем порядке: доля инвестора – 1000 кв. метров, доля застройщика – все иные помещения, ориентировочная стоимость проекта составила 680 млн. рублей.

Финансирование проекта осуществляется следующим образом:

- вклад инвестора оценен в сумму 230 млн. руб., который осуществляется внесением в качестве вклада в совместную деятельность принадлежащей на праве собственности доли в объекте в размере  $\frac{1}{2}$  часть в сумме 115 млн. руб., внесением суммы в размере 115 млн. руб. путем зачета в счет оплаты встречного обязательства застройщика по договору купли-продажи недвижимости (следует

отметить, что такая задолженность на момент заключения договора перед ЛФП отсутствовала);

- вклад застройщика в сумме 450 млн. руб. производится внесением в качестве вклада в совместную деятельность, принадлежащей на праве собственности, доли в объекте в размере  $\frac{1}{2}$  часть в сумме 115 млн. руб., финансированием работ по реконструкции, расходов на все необходимые строительные-монтажные работы.

Однако наличие на балансе Застройщика здания по адресу: Санкт-Петербург, проспект Добролюбова 18 литер А не подтверждено выпиской из Единого государственного реестра. При этом, по условиям приведенного выше договора  $\frac{1}{2}$  часть здания принадлежит ООО «ЯЛТА» на праве собственности. Исходя из фактических обстоятельств 30.07.2014 г. ООО «ЯЛТА» в процессе приватизации по договору купли-продажи № 7566-ЗУ от 19.05.2014 г. выкупило долю в земельном участке по адресу: проспект Добролюбова, дом 18а, литер А в размере 12895/25790. Кроме того, по акту № 1 от 31.07.2017 г. привлеченный подрядчик произвел комплекс демонтажных работ по сносу данного здания. При таких обстоятельствах следует вывод о недостоверности данных инвестиционного договора о вкладе застройщика зданием, которое подлежит реконструкции, так как после проведения работ по сносу здания, реконструкция проводиться не может. В данном случае застройщик может производить работы только по строительству нового здания. Однако на данные работы разрешение на строительство Застройщиком не получено.

Указанный выше инвестиционный договор следует трактовать как договор о совместной деятельности. В инвестиционном договоре № 1 не указано, кем из товарищей будет вестись бухгалтерский учет. Таким образом, сторонами не урегулировано существенное условие договора. Нормами статей 1041, 1043 ГК РФ установлено, что по договору о совместной деятельности (договору простого товарищества) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются объединить свои вклады и совместно действовать без образования

юридического лица для извлечения прибыли, при этом необходимо определить порядок ведения бухгалтерского учета общего имущества. Бухгалтерский учет инвестиционной деятельности в простом товариществе осуществляется одним из товарищей, который обеспечивает на отдельном балансе обособленный учет операций по осуществляемой совместно деятельности и операций, связанных с выполнением своей обычной деятельности. Однако, исходя из того, что порядок ведения дел в рамках совместной деятельности организован не был, между сторонами возник спор о размере фактически внесенных вкладов и размеру долей каждого участника. В результате неурегулированности существенных условий договора, и неисполнении сторонами своих обязательств, данный инвестиционный проект до настоящего времени не осуществлен. В связи с данным обстоятельством стороны отстаивают свои интересы в суде. Так, в рамках дела А56-118215/2021 ЛФП пытался взыскать с ООО «Ялта» 10,2 млн. руб. арендной платы будущей вещи, а также неустойку в размере 1 млн. руб. Следует отметить, что 30.06.2022 г. Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области утверждено мировое соглашение по данному делу, согласно которому стороны договорились об уменьшении цены иска до 4 525 000 руб.

Таким образом, в случае, когда договором инвестирования не согласованы существенные условия, вероятным исходом урегулирования спора между сторонами будет судебное разбирательство, что приведет к существенному замедлению инвестиционного проекта и увеличению расходов на данный проект.

## **2.2 Судебная практика как один из способов устранения недостатков нормативно-правовой базы в области инвестиционной деятельности**

В связи с тем, что действующим гражданским законодательством прямо не определены положения инвестиционного договора, в Гражданском Кодексе РФ отсутствует соответствующая глава, регулирующая предмет договора, его объект, субъектный состав, права и обязанности сторон и иные существенные условия инвестиционных договоров, частичное регулирование законодательства в этой области права происходит путем формирования судебной практики, в частности, сформулированной в Постановлениях ВАС РФ, документах Верховного суда РФ, других судебных инстанций.

Таблица 1 – Судебная практика при рассмотрении дел по договорам инвестирования при строительстве недвижимости

Вопросы, решаемые судом	Сложившаяся практика	Примеры судебных актов
Об ответственности застройщика в связи с не устранением недостатков объекта, переданного дольщику в течение гарантийного срока	<p>Дела о безвозмездном устранении выявленных в течение гарантийного срока недостатков в разумный срок в объекте долевого строительства;</p> <p>Дела о возмещении расходов в гарантийный срок по устранению недостатков.</p> <p>Истцы - граждане - участники долевого строительства, для личных, домашних нужд,</p> <p>Решения судов: размер неустойки за нарушение сроков об устранении недостатков рассчитывается в соответствии с пунктом 5 статьи 28 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».</p>	<p>Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утверждён Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013, пункт 36 (Далее - Обзор 2013)</p>

Продолжение таблицы 1

Вопросы, решаемые судом	Сложившаяся практика	Примеры судебных актов
Какие условия договора инвестирования строительства признаются существенными	<p>Судами признаются существенные следующие условия инвестиционных договоров:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- информация о реализуемом инвестиционном проекте;</li> <li>- отражение сведений об объекте инвестиций;</li> <li>- определение общего срока реализации инвестиционного проекта,</li> <li>- отражение перечня и сроков выполнения обязательных показателей, характеризующих эффективность инвестиций;</li> <li>- объем инвестирования</li> <li>- срок предоставления инвестиций;</li> <li>- порядок, формы и сроки предоставления отчетности инвестора;</li> <li>- ответственность инвестора и застройщика или заказчика за нарушение условий договора;</li> <li>- определение порядка и условий расторжения договора;</li> <li>- определение условий предоставления земельного участка для строительства</li> </ul>	<p>Постановления: 18 ААС от 18.06.2019 по делу № 18 АП-5361 / 19 АС Уральского округа от 17.10.2019 по делу № Ф 09 – 6467 / 19</p>
О порядке содержания общего имущества, принадлежащего собственникам многоквартирного дома	Не может являться предметом ДДУ общее имущество многоквартирного дома или иного объекта недвижимости	Обзор 2013, пункт 38
Об изменении сроков окончания строительства, в случае привлечения средств дольщиков	<p>Застройщик обязан направить дольщику не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи объекта информацию о невозможности завершить строительство в срок и предложение изменить договор. При этом уведомление застройщиком дольщика о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков, предусмотренных ДДУ. Для их изменения необходимо заключение застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации.</p> <p>Данное соглашение не освобождает застройщика от ответственности, установленной законом 214-ФЗ</p>	<p>Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утверждён Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 г., пункт 4</p>

Продолжение таблицы 1

Вопросы, решаемые судом	Сложившаяся практика	Примеры судебных актов
Споры по договорам приобретения будущей недвижимости	При рассмотрении данных споров, необходимо установить фактические правоотношения и исходя из правовой природы спорных договоров применять правила договоров купли-продажи подряд или простое товарищество. В случае, когда не установлено другое, судам оценивают договоры, связанные с инвестициями по финансированию строительства или реконструкции недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.	Постановление № 54
Споры об обязанности инвестора к подписанию актов реализации инвестиционного проекта	Акт об окончании инвестиционного договора (проекта) должен содержать все сведения об объекте инвестирования, которые указаны в инвестиционном договоре, в том числе содержать сведения о соблюдении всех инвестиционных условий.	Определение Верховного Суда РФ от 09.02.2017 № 305 - ЭС16 - 19956 по делу № А 40 – 131958 / 2015
Дела связанные с занижением цены инвестиционного контракта	Занижение цены инвестиционного контракта по сравнению с рыночной стоимостью создаваемого объекта недвижимости не свидетельствует однозначно о злоупотреблении покупателем своим правом.	Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2014), утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.12.2014 г., пункт 3
Споры о неисполнении инвестором своих обязательств	Задолженность взыщут с большой долей вероятности, если Заказчик (Застройщик) докажет: -наличие действующего инвестиционного договора -исполнение Заказчиком (Застройщиком) обязательств по договору - факт нарушения самим Инвестором своих обязательств по договору инвестирования -размер задолженности инвестора по уплате инвестиционных взносов	Постановления: АС Московского округа от 18.12.2019 г. № Ф 05-22164 / 2019 по делу № А 40-36214 / 2 019 АС Московского округа от 29.10.2019 г. № Ф 05-18184 / 2019 по делу № А 41 -15937 / 2019 АС Московского округа от 19.09.2019 г. № Ф 05 -15819 /

		2019 по делу № А 40 – 223859 / 2018
--	--	--

Продолжение таблицы 1

Вопросы, решаемые судом	Сложившаяся практика	Примеры судебных актов
Споры о взыскании неосновательного обогащения	<p>Неосновательное обогащение взыщут с большей долей вероятности, если Инвестор (Соинвестор) докажет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-наличие инвестиционного договора</li> <li>-наличие у Заказчика (Застройщика) неосновательного обогащения за счет Инвестора (Соинвестора) и его размер</li> <li>-факт соблюдения досудебного (претензионного) порядка, предусмотренного законом или договором</li> </ul>	<p>Постановления: АС Северо-Кавказского округа от 19.08.2020 г. № Ф 08 – 5963 / 2020 по делу № А 32 – 35349 / 2019</p> <p>АС Волго-Вятского округа от 07.08.2019 г. № Ф 01 -3345 / 2019 по делу № А 82 – 20013 / 2017</p> <p>АС Московского округа от 24.04.2019 г. № Ф 05 - 5057 / 2019 по делу № А40-225235 / 17</p> <p>АС Северо-Кавказского округа от 09.04.2019 г. № Ф 08 – 797 / 2019 по делу № А 32 – 3552 / 2018</p> <p>АС Восточно-Сибирского округа от 06.06.2018 г. № Ф 02 – 2054 / 2018 по делу № А 74 – 14041 / 2017</p>
Споры о расторжении инвестиционных договоров	<p>Договор будет расторгнут если застройщик докажет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-наличие действующего инвестиционного договора</li> <li>-существенность нарушения Инвестором (Соинвестором) условий договора (перепиской сторон и другие)</li> </ul>	<p>Постановление АС Московского округа от 09.09.2019 г. № Ф 05 -6239 / 2018 по делу № А40-145191 / 2017</p>
	<p>Договор не будет расторгнут, если судом он будет квалифицирован как договор простого товарищества, в связи с установлением факта признания Инвестора (Соинвестора) банкротом суд пришел к выводу о прекращении договора в силу абзаца 2 пункт 1 статьи 1050 ГК РФ</p>	<p>Постановления: АС Западно-Сибирского округа от 27.12.2018 г. № Ф 04 – 5040 / 2018 по делу № А 46 – 17606 / 2017</p>
	<p>Договор не будет расторгнут если суд установит, что инвестором (Соинвестором) доказано, что сторонами принимаются меры по реализации инвестиционного контракта</p>	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.10.2019 N Ф05-16509/2019 по делу N А41-10287/2019</p>

Приведенные в таблице 1 примеры судебной практики подтверждают вывод о том, что инвестиционный договор не является отдельным видом договора, предусмотренным ГК РФ [21], а представляет собой особый правовой режим, установленный Законом N 39-ФЗ, который применяется к договорам, определенным в отдельных главах ГК РФ в зависимости от осуществляемой в их рамках деятельности, признаваемой в соответствии с законом инвестиционной.

### **2.3 Особенности применения концессионных соглашений в инвестиционной деятельности**

Основой инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений является создание или реконструкция объектов недвижимости по заключенным концессионным соглашениям между государством и частными партнерами. В общемировой мировой практике концессионные соглашения являются наиболее успешной формой государственно-частного партнерства [4]. Правовой основой коммерческой концессии является в первую очередь ГК РФ. Глава 54 (статьи 1027-1040) ГК РФ определяет основные существенные положения договоров коммерческой концессии. В статье 1027 ГК РФ сказано, что по данному договору правообладатель обязан за вознаграждение предоставить пользователю право использования в его деятельности комплекс исключительных прав, которые принадлежат правообладателю, включая также объекты исключительных прав, в частности на коммерческое обозначение, секрет производства (ноу-хау).

При осуществлении работ по капитальному строительству или реконструкции недвижимости, правоотношения регулируются Федеральным законом № 115-ФЗ от 21.07.2005 г. «О концессионных соглашениях» [35]. Согласно положениям данного закона, его целью является привлечение инвестиций в экономику и наиболее эффективное расходование бюджетных средств. В статье 3 закона определено, что по концессионному соглашению

концессионер обязуется создать или реконструировать за свой счет определенное сторонами недвижимое имущество, право собственности на которое принадлежит, или будет принадлежать концеденту. Концессионер также обязуется осуществлять деятельность с использованием или эксплуатацией объекта концессии. При этом, концедент должен предоставить концессионеру права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности на определенный сторонами срок.

Исходя из норм, установленных законом, объектом концессионного соглашения может быть только недвижимое имущество. Субъектами соглашения признаются концедент и концессионер.

Исходя из вышеизложенного, следует, что концессионные соглашения – это особый вид гражданско-правовых договоров, в результате заключения и исполнения которых имущество, принадлежащее государству, передается частному инвестору для его реконструкции и дальнейшей эксплуатации с целью возмещения расходов и получения прибыли. К таким соглашениям относят договоры на строительство объекта недвижимости (чаще крупного инфраструктурного объекта) частным инвесторам, при этом условиями соглашения предусматривается передача вновь построенного объекта инвестору для дальнейшей эксплуатации и получения прибыли [35].

Чаще всего концессионные соглашения заключаются на создание и поддержание объектов транспортной инфраструктуры, объектов здравоохранения и других [35].

Концессионное соглашение существенно отличается от договора о государственно – частном партнерстве. Особенностью данного вида договоров является возможность перехода права собственности на объект к инвестору, при этом обязанность по его дальнейшей эксплуатации может осуществляться государством [66]. Это вид инвестирования возник с принятием 13.07.2015 г. Федерального закона № 224-ФЗ «О государственно–частном партнерстве, муниципально – частном партнерстве в Российской

Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [33]. Таким образом, концессионное соглашение – это договор между инвестором и государством, заключаемый в отношении объектов недвижимости.

Субъектами данного договора выступают:

- инвесторы - российские или иностранные коммерческие организации или физические лица (индивидуальные предприниматели);
- государство, от имени которого выступают государственные органы, органы субъектов федерации или органы местного самоуправления.

Объектами концессионного соглашения являются объекты недвижимости, находящиеся в государственной собственности либо строящиеся объекты, в случае если земельные участки, на которых осуществляется строительство, принадлежат государству. Особенностью концессионного соглашения является длительный срок на которое оно заключается, что связано с длительным сроком реализации и окупаемости проекта. Кроме того, данный договор предполагает целевое использование объекта концессионного соглашения, что возлагает на инвестора дополнительные обязательства. Существенными условиями концессионного соглашения являются сроки его реализации, сроки окупаемости, определение объекта соглашения, технико-экономические показатели проекта, в том числе порядок регулирования взаимоотношений сторон, а также права инвестора, после окончания строительства или реконструкции, на весь период коммерческой эксплуатации. Целью инвестора является получение прибыли от дальнейшей эксплуатации объекта, а целью государства – получение нового современного объекта недвижимости, улучшающего инфраструктуру места его нахождения.

Современным примером концессионного соглашения является соглашение на строительство платной автодороги М-11 Москва-Санкт-Петербург. В отчете аудиторов Счетной палаты РФ сказано, что концессионные соглашения в дорожном строительстве, которые должны были

привести к экономии бюджетных средств, фактически привели к существенному увеличению расходов. Проверка Счетной палатой РФ эффективности соглашений о строительстве двух платных трасс «Новый выход на МКАД» и «М-11 Москва – Санкт-Петербург на участке 15–58 км» выявила, что из бюджета было выделено дополнительно к первоначальному соглашению 5,6 млрд руб. [81]. В отчете Счетной палаты РФ сказано, что концессионные соглашения на строительство автомобильных дорог не достигли заявленной цели – развитие инфраструктуры за счет экономии бюджетных средств. В отчете аудиторы указывают, что на строительство трассы М-11 участка 15–58-й км 58% необходимых средств привлечено от государственных компаний. На основании проведенной проверки вывод аудиторов Счетной палаты РФ не утешителен - концессионные соглашения в сфере дорожного строительства как инструмент государственно-частного партнерства в РФ не оправдали себя [81].

В декабре 2022 г. в Санкт-Петербурге был открыт после реконструкции аэродром «Левашово». Реконструкция аэропорта проведена в рамках эксклюзивного соглашения о концессии, в котором партнерами выступили Министерство обороны (предоставило свой аэродром) и ПАО «Газпром» (получило возможность для размещения на аэродроме самолетов ООО «Газпром авиа») [24]. Реконструкция данного аэропорта стала возможной в связи с изданием Правительством РФ Распоряжения от 02.07.2020 г. № 1715-р «О заключении концессионного соглашения в отношении аэродрома совместного базирования Левашово» [34]. Концессионное соглашение заключено на реконструкцию и строительство объектов аэродромной инфраструктуры на 4 года. Плата за использование аэродрома определена в размере 1 рубль в год, что говорит о формальной платности договора.

Заключенное на высшем уровне соглашение в определенной части противоречит статье 3 закона «О концессионных соглашениях» [35]. По закону концессионер создает (реконструирует) недвижимое имущество (право собственности сохраняется за концедентом) за свой счет, после чего он

осуществляет деятельность по эксплуатации полученных в концессию объектов. При этом концедент предоставляет права владения и пользования, переданного в концессию, имуществом. Соглашение сторон в рамках рассматриваемого договора не предусматривает предоставление в пользование концессионеру указанных в соглашении объектов недвижимости, так как предполагается размещение самолетов ООО «Газпром авиа», юридически не имеющего отношения к концессионеру. Изучив приведенное выше соглашение, возникает вопрос о действительности указанного договора и возможности его дальнейшего исполнения.

Таким образом, в России на высшем уровне допускается нарушение законодательства о концессиях. Данное обстоятельство существенно влияет на развитие государственно-частного партнерства в такой форме инвестирования [33]. Исходя из изложенного, следует сделать вывод о том, что имеющиеся пробелы в действующем законодательстве в области инвестиционной деятельности, неурегулированность многих существенных вопросов, прав и обязанностей сторон, приводит к возникновению споров и нарушений [73]. Кроме того, правовая неурегулированность приводит к возникновению возможности использования законодательства об инвестиционной деятельности для целей, противоречащих целям и задачам государства и общества. Длительный период осуществления инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений и высокая стоимость таких проектов требует нормативных актов, обеспечивающих гарантированную защиту прав инвесторов и других сторон инвестиционных договоров, а также четкую формулировку законодательных норм, которая не оставляла бы возможности по-разному трактовать данные нормы в пользу той или иной стороны договора.

### **3 Практика применения договоров об инвестиционной деятельности**

#### **3.1 Практика осуществления инвестиционной деятельности**

##### **в рамках заключения договоров долевого участия в строительстве**

В целях четкого определения при строительстве с привлечением денежных средств граждан многоквартирных домов прав и обязанностей сторон, и в целях защиты интересов инвесторов, 30.12.2004 года государство вынуждено было принять Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (далее – закон 214-ФЗ) [39]. Принятие закона 214-ФЗ осуществилось более 16 лет назад, за этот период он подвергался неоднократным изменениям, которые носили не только техническое, но принципиальное значение [7]. Большинство изменений касалось защиты прав дольщиков (инвесторов). Наиболее существенными и значимыми были изменения в данный закон, вступившие в силу с 01.07.2019 г. когда был существенно изменен порядок финансирования застройщиков при осуществлении строительства. Согласно изменениям закона 214-ФЗ и изменениям ГК РФ в России появилось новое понятие: счет эскроу. Данное понятие определено в статье 860.7 ГК РФ с 26.07.2017 г. Исходя из вновь введенных положений закона 214-ФЗ с 01.07.2019 г. дольщик должен оплатить инвестиционный (долевой) взнос в банк, а банк, являясь эскроу агентом, самостоятельно за вознаграждение осуществляет кредитование застройщика. При такой нормативной конструкции финансирования строительства стоимость объекта инвестирования всегда будет расти, что обусловлено использованием застройщиком дорогих кредитных денег. Следует отметить, что дольщик денежные средства передает в банк безвозмездно. Данное положение закона 214-ФЗ не приводит к справедливому распределению

дохода от осуществления инвестирования при строительстве многоквартирных домов, так как только кредитная организация получает гарантированный доход, как от предоставления кредита застройщику, так и от размещения за плату денежных средств инвестора (дольщика). Согласно официальной статистике, в результате введения в закон 214-ФЗ новых положений в 2020 году цены на жилье выросли в новостройках на 15-20% в зависимости от региона.

В последнее время появилась практика, согласно которой банк (агент) открывает дольщику счет эскроу, от дольщика получает на него целевые денежные средства. После чего по каким-либо основаниям отказывается производить кредитование застройщика. Такие противоправные действия банка не урегулированы действующим законодательством. В настоящее время ни одним нормативным актом не установлена ответственность банка за нарушение предоставления кредитных средств. В целях урегулирования порядка кредитования застройщика, представляется необходимым внесение поправок в статью 860.9 ГК РФ положения об ответственности банка агента за несвоевременное предоставление денежных средств застройщику (бенефициару) и установлением предельных сроков предоставления финансирования.

Следует отметить, что до момента ввода объекта строительства в эксплуатацию в случае расторжения договора долевого участия, денежные средства дольщик вправе забрать в полном размере, так как средства, размещенные на счете эскроу, являются его собственностью. При этом, нужно признать, что при данной формулировке закона 214-ФЗ дольщик реально защищен – он, в случае нарушения застройщиком своих обязанностей, в любом случае возвратит вложенные денежные средства, однако не получит доход от размещения указанных средств, а с учетом длительного срока строительства понесет убытки в результате инфляции. Большое число специалистов в области строительства считают, что изменения, внесенные в закон 214-ФЗ в 2019 году несвоевременны и чрезмерно направлены на защиту

дольщика, права которых несоизмеримы правам, предоставленным законом застройщику. По результатам исследования следует вывод о необходимости дальнейшего усовершенствования норм закона 214-ФЗ, в части внесения в него существенных поправок, связанных с защитой прав застройщиков и увеличением обязанностей дольщиков. Например, в закон 214-ФЗ можно внести статью 23.21 «Защита прав застройщика», в которой необходимо прописать права застройщика передавать объекты недвижимости в одностороннем порядке в случае неявки дольщика для подписания акта приема-передачи квартиры; права на возмещение расходов, связанных с содержанием объекта строительства, за счет средств дольщиков после даты ввода объекта в эксплуатацию и прочее.

Одной из наибольших проблем закона 214-ФЗ является изложенный в законе порядок использования денежных средств. Статьей 18 закона 214-ФЗ определено, что денежные средства, полученные от дольщиков в качестве целевого финансирования, могут расходоваться на строительство домов и инженерных сетей, разработку проектной документации и инженерных изысканий, на приобретение или аренду земли. За счет данных средств также возможна оплата подключения к инженерным сетям, платежи на комплексное развитие территорий, связанные с регистрацией договоров долевого участия. Следующей статьей расхода является оплата услуг банка, уплата налогов и других обязательных платежей, взносов в компенсационный фонд. Кроме того, с 01.07.2019 г. целевое финансирование предполагает оплату труда работников, страховых взносов, оплату стоимости услуг кадастровых инженеров, а также иных управленческих расходов (такие расходы не могут превышать 10% проектной стоимости строительства).

Исходя из анализа приведенных выше норм, следует вывод, что законом 214-ФЗ не были урегулированы вопросы целевого использования денежных средств, а именно:

- не предусмотрена возможность оплаты санкций в рамках исполнения судебных решений, в частности по расчетам с подрядчиками, выполняющими работы по строительству объекта;
- не установлен источник финансирования расходов, превышающих 10% сметной стоимости строительства на оплату труда и управленческих расходов, в случае увеличения реальной стоимости строительства, что обусловлено инфляцией и другими, не зависящими от застройщика факторами;
- не урегулирован порядок оплаты долговых ценных бумаг (например, облигаций векселей и прочих), которые были выпущены до даты получения разрешения на строительство, за счет которых первоначально осуществлялось финансирование строительства;
- не установлена возможность использования денежных средств инвесторов на оплату юридических услуг, которые связаны с осуществлением строительства, оформлением земельного участка и иных аналогичных нужд.

Суды в настоящее время формируют практику применения закона 214-ФЗ в части целевого расходования денежных средств, полученных от дольщиков. Так, в Постановлении АС Северо-Западного округа № Ф 07 - 10910/ 2020 от 26.10.2020 г. по делу № А56 – 118425/2019 [53] определено, что банк незаконно осуществил оплату денежных средств по исполнительным документам дольщиков по другому объекту строительства, не относящемуся к разрешению на строительство, по которому был открыт специальный счет в банке. Суд в данном деле указал на обязанность банка возместить причиненный ущерб и вернуть перечисленные денежные средства на специальный счет. Исходя из изложенного следует, что в настоящее время закон 214-ФЗ в достаточной мере защищает права дольщиков, однако права застройщика явно ущемлены, в отношении данной стороны договора установлены практически одни обязанности. Принятие новой редакции закона

214-ФЗ оказало существенное влияние на эффективность инвестиционной деятельности по строительству многоквартирных жилых домов.

В Обзоре строительной отрасли в Российской Федерации за сентябрь 2021 г., который был подготовлен финансовым институтом развития в жилищной сфере, было сказано, что появление на рынке новых объектов строительства с использованием счетов эскроу началось только в августе 2021 г., то есть после двухлетнего перерыва. Данное обстоятельство говорит о том, что принятие изменений закона 214-ФЗ привели к серьезным перегибам, которые привели к дискриминации прав застройщиков, что оказало негативное влияние на деловой климат в инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений.

Как известно, принятие любых изменений оказывает воздействие на субъекты правоотношений через определенный промежуток времени, поэтому на сегодняшний день еще невозможно оценить величину негативного влияния на развитие инвестиционной деятельности в области строительства многоквартирных жилых домов.

По данным ЦБ РФ по состоянию на 01.12.2021 г. в РФ было заключено 4781 кредитных договора, по которым привлечены средства дольщиков, размещенные на эскроу счетах. Сумма выданных кредитов на указанную дату составила 6247,5 млрд. руб., сумма перечисленных (раскрытых) денежных средств со счетов эскроу составила 794,9 млрд. руб. Количество открытых счетов эскроу составило 645 948 шт. Подробная информация об открытых счетах-эскроу на 01.12.2021 г. по регионам приведена в приложении № 1.

Отношения между застройщиком и инвестором строятся на договорных началах. Смысл такого договора заключается в следующем: застройщик обязуется перед инвестором за счет предоставленных средств инвестора (инвесторов) возвести объект и передать этот объект инвестору [80].

Исследование взаимоотношений в рамках договора долевого участия можно рассмотреть на примере стандартных договоров долевого участия ЖК «Пять звезд», Застройщиком объекта является ООО «ЖК Полюстрово».

Данный застройщик привлекает средства дольщиков в соответствии с законом № 214-ФЗ. В договорах, заключенных Обществом с дольщиками указана цена договора, которая определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и вознаграждение застройщика (в некоторых 10%).

Если организация-застройщик для выполнения строительных работ привлекает подрядные организации, то в данном случае она выступает посредником между инвестором и подрядчиками. В этой ситуации на застройщика возложены функции по организации и сопровождению процесса строительства и именно за реализацию данной функции он и получает свое вознаграждение. В рамках данного договора застройщик действует от своего имени, но за счет средств инвестора. Данная квалификация отношений между инвестором и застройщиком отвечает признакам отношений посредничества между участниками строительного процесса.

Застройщик выступает основным субъектом договора долевого строительства, так как обеспечивает создание объекта за счет средств дольщиков. Деятельность застройщика является коммерческой, за свои услуги он получает вознаграждение.

Согласно пункту 14 статьи 251 НК РФ [32] не включаются в доходы для целей налогообложения налогом на прибыль средства целевого финансирования. При этом, не включаются в состав расходов, принимаемых для целей налогообложения прибыли, все расходы, связанные со строительством объекта. В пункте 14 статьи 250 НК РФ определено, что для целей налогообложения доходы в виде использованных не по целевому назначению имущества (в том числе денежных средств), работ, услуг, которые получены в рамках целевых поступлений, целевого финансирования признаются внереализационными доходами.

Практика применения Закона № 214-ФЗ приведена на примере строительства жилого комплекса «Пять звезд», застройщиком которого является ООО «ЖК Полострово» (Общество). Общество является

Застройщиком «Объекта» – жилого комплекса с подземной автостоянкой на основании разрешения на строительство № 78-04011120-2013, № 78-04011121, № 78-004-0111-3-2013 от 09.02.2016 г. по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жукова, д. 1 лит. В, срок строительства – до 30.06.2018 г.

Застройщик привлекает денежные средства дольщиков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов строительства».

В 2019 году ООО «ЖК «ПОЛЮСТРОВО» производило передачу квартир и нежилых помещений по актам приема-передачи и отражало результат от инвестиционной деятельности. Следует отметить, что денежные средства, привлеченные от дольщиков, признавались у Застройщика как средства целевого финансирования. Особенностей определения дохода от инвестиционной деятельности действующее налоговое законодательство не содержит. При этом, исходя из норм статьи 251 Налогового кодекса РФ, застройщик признавал доход как превышение полученных от дольщиков средств над затратами, связанными со строительством жилых домов. В налоговом учете сумма экономии застройщика отражалась в составе доходов за вычетом суммы полученного убытка. По итогам инвестиционной деятельности Застройщиком получена прибыль в размере 21,8 млн. руб. (1 очередь). При этом, в налоговом учете результат инвестиционной деятельности отражался по каждой переданной дольщику квартире, в связи с чем была получена прибыль в сумме 29,1 млн. руб., убыток – 7,3 млн. руб. В налоговой декларации в составе внереализационных доходов отражены услуги застройщика в сумме 3,7 млн. руб. (доходы минус расходы). Финансовый результат от инвестиционной деятельности определен на дату подписания с дольщиком акта приема-передачи помещения, сумма расходов на строительство определена по каждому объекту исходя из доли в общих расходах, рассчитанной как отношение площади квартиры (нежилого помещения) к общей площади объекта.

В 2019 г. Минфин РФ указывал на невозможность принятия в состав внереализационных расходов суммы убытка, полученного в результате инвестиционной деятельности. Данное мнение выражено, например, в Письме Минфина РФ от 16 сентября 2011 г. № 03 – 03 - 06/1/554 [52], в котором сказано, что денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

По смыслу Закона N 214-ФЗ следует вывод о том, что застройщик имеет право использовать денежные средства дольщиков исключительно для строительства объекта недвижимости в соответствии с договором.

Согласно подпункту 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ к средствам целевого финансирования, не учитываемым в составе доходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций, относится в том числе имущество, полученное от дольщиков или инвесторов, в виде аккумулированных на счетах застройщика средств.

Данным пунктом установлена обязанность налогоплательщиков организовать ведение раздельного учета доходов и расходов, полученных и произведенных в рамках целевого финансирования, в связи с чем расходы, понесенные заказчиком-застройщиком в ходе строительства объекта недвижимости, также не учитываются для целей налогообложения прибыли. В приведенной норме речь идет об определении финансового результата в целом по объекту строительства, поэтому застройщик имеет возможность определять экономию или перерасход в целом по объекту строительства. Однако действующим законодательством прямо такой порядок определения налоговой базы по налогу на прибыль не определен.

В практике налоговые органы предъявляют претензии к застройщику и при определении финансового результата в рамках передачи отдельных квартир.

При этом, судебная практика поддерживает позицию налогоплательщика о правомерности признания в составе расходов суммы убытка от инвестиционной деятельности. Данный вывод содержится, например, в Постановлении ФАС СЗО от 11 апреля 2011 г. по делу № А 56 – 27968 / 2010.

В Определении Верховного Суда РФ от 03.02.2021 года № 306-ЭС20-22522 по делу № А65 – 32019 / 2019 суд определил возможность определения финансового результата застройщика в виде прибыли, остающейся в его распоряжении, которая возникает только после формирования полной суммы затрат на строительство объекта после даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передачи всем дольщикам помещений.

Таким образом, начиная с февраля 2021 года застройщикам стало легче оспаривать свою позицию в суде в части признания убытков от инвестиционной деятельности по строительству жилых домов, при этом, правовое регулирование порядка формирования результата инвестиционной деятельности произведено путем формирования судебной практики, а не путем законодательного регулирования. До настоящего момента в Налоговом кодексе РФ данный вопрос не урегулирован.

В целях урегулирования порядка налогообложения прибыли застройщика представляется необходимым внести соответствующие изменения в положения статьи 251 Налогового кодекса РФ в которой отразить порядок определения налоговой базы застройщика в той редакции, которую сформулировал Верховный суд РФ.

Следует отметить, что законодатель поддерживает инвестиционную деятельность, в том числе и путем предоставления налоговых льгот. Так, в статье 149 (подпункт 23.1 пункта 3) Налогового кодекса РФ (далее - НК РФ) не облагаются налогом на добавленную стоимость услуги застройщика, осуществляющего строительство жилых домов, на основании Закона 214-ФЗ. При этом, льгота не распространяется на услуги, которые оказываются при строительстве производственных объектов. Эта норма понятна при передаче

дольщикам жилых помещений (квартир), а вот в отношении нежилых помещений, расположенных в жилых домах, позиция Минфина РФ долгое время была однозначной – услуги при строительстве таких помещений являлись объектом налогообложения НДС. Данное мнение высказано в различных письмах Минфина РФ (например, от 31 октября 2016 г. № 03 – 07 – 15 / 63397) и обосновано тем, что согласно статье 11 НК РФ понятия и термины гражданского и жилищного законодательства РФ используются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства. Минфин РФ указал, что понятие «объекты производственного назначения» для целей применения статьи 149 НК РФ прямо не определено НК РФ, поэтому в данном случае следует руководствоваться Законом 214-ФЗ. В соответствии с Законом 214-ФЗ договор долевого участия должен содержать конкретные характеристики подлежащего передаче объекта на основании проектной документации после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома или другого объекта недвижимости. Информация об объекте строительства содержит информацию о количестве в составе строящегося объекта самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов), о назначении каждого из нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества. Исходя из этого Минфин РФ считает, что от уплаты НДС освобождаются только услуги застройщика при строительстве квартир, услуги по строительству нежилых помещений в домах подлежат налогообложению на общих основаниях.

Между тем, в Определении Верховного Суда РФ от 21.09.2016 № 302 - КГ16- 11410 по делу № А78-10467/2015 суд указал на необоснованность приведенной выше позиции Минфина РФ в связи с тем, что в целом многоквартирный дом является объектом жилого назначения независимо от наличия в нем нежилых помещений. Рассматривая данное дело, суд четко определил освобождение от налогообложения любых услуг застройщика при строительстве жилых домов. Этот вывод Верховного суда РФ имел существенное значение для снижения налоговой нагрузки застройщиков. В

дальнейшем позиция Минфина РФ, изложенная, например, в Письме от 18.08.2017 г. № 03-07-07/53092, базировалась на судебной практике.

Данная судебная практика определила порядок налогообложения НДС услуг застройщика, однако нормы статьи 149 НК РФ до настоящего момента не исправлены таким образом, чтобы в данной норме отсутствовала неопределенность.

### **3.2 Практика осуществления инвестиционной деятельности в рамках заключения договоров инвестирования и концессионных соглашений**

В настоящее время большинство договоров инвестирования заключается в форме договоров долевого участия в строительстве по Закону 214-ФЗ, поскольку правила его заключения, объект, субъект, а также права и обязанности сторон наиболее подробно определены действующим законодательством, а доли защищены.

Данный вид договоров наиболее востребован при осуществлении инвестиционной деятельности не только при строительстве жилых домов, но также и при строительстве других объектов недвижимости. В последние годы этот вид договоров стал доминирующим при привлечении денежных средств инвесторов из-за того, что именно данная форма договора наиболее полно урегулирована действующим законодательством. Проблемы исполнения договоров долевого участия подробно изложены в параграфе 3.1 работы, поэтому в данном параграфе будут рассмотрены инвестиционные договоры, заключенные в иных формах, отличных от договоров долевого участия.

В практике встречаются и другие виды договоров инвестирования. Например, такие договоры как договоры строительного подряда, также в некоторых случаях можно признать инвестиционными. Примером такого договора является договор на выполнение работ по подведению

коммуникаций к земельному участку. Рассмотрим его на примере ООО «Новые кварталы Петергофа».

Согласно типовому договору ООО «Новые кварталы Петергофа» (Исполнитель) обязуется с привлечением третьих лиц (субподрядчиков) выполнить все необходимые работы по подведению коммуникаций (электрических и газовых сетей, сетей водоснабжения и водоотведения) к земельному участку с кадастровым номером 78:40:0019282:4875 площадью 1321 кв м, в том числе выполнить работы по строительству магистральных и внутриквартальных линий электропередачи и сетей газоснабжения, а также обеспечить наличие технической возможности технологического присоединения к данным сетям энергопринимающих устройств газоснабжающего оборудования объекта жилищного строительства, который будет создаваться заказчиком на участке (пункт 1.3 типового договора). Заказчиками работ являются физические лица, покупатели земельных участков. В пункте 1.4 договора сказано, что обязательства исполнителя считаются выполненными с момента подведения указанных коммуникаций к границе участка и обеспечения технической возможности указанного технологического присоединения. В пункте 2.2.4 договора сказано, что в течение 10 дней после подписания актов о приемке выполненных работ должен быть обеспечен вывод с территории участка оборудования, инструментов, материалов. Согласно пункту 3.2 договора выполнение работ должно быть завершено исполнителем в срок не позднее 4 квартала 2017 г., за исключением работ по подведению газовых сетей, которые должны быть завершены не позднее 4 квартала 2019 г. Стоимость работ по отдельным видам сетей договором не определена. Следует отметить, что данным договором также не определен порядок приемки – сдачи работ, порядок уведомления заказчика о готовности работ, а также не определен результат работ, гарантийный срок и прочие существенные условия.

Из условий данного договора следует вывод о том, что между Исполнителем и Заказчиком (физическим лицом, от имени и по поручению

которого действует агент ООО «НКП – Управление по коммуникациям») заключен договор подряда на создание магистральных и квартальных коммунальных сетей до границы участка заказчика. В целях исполнения данного договора Обществом заключены договоры подряда на строительство электрических и газовых сетей, сетей водоснабжения и водоотведения.

При этом, Общество имеет договор дарения № 138 от 15.04.2016 г. согласно которому ООО «Новые кварталы Петергофа» обязуется безвозмездно передать в государственную собственность газораспределительные газопроводы, расположенные на земельных участках по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Ропшинское шоссе, участки 25-94 и 128.

В связи с необходимостью создания коммунальных сетей Обществом разрабатывалась проектная, рабочая документация на распределительные газопроводы с устройством вводов, планируемые к прокладке на земельных участках 92,93,94, выполнялись работы по разработке технических условий и пр. Таким образом, передача в собственность физическим лицам сетей газоснабжения (магистральных и внутриквартальных) не предполагалась, наоборот, была четко определена обязанность по передаче данных сетей в собственность государства. В 2018 г. внешние внутриквартальные сети водоснабжения и канализации по договору дарения объектов инфраструктуры от 15.09.2016 г. Общество безвозмездно передало в г. Санкт-Петербург, от имени которого выступило ГУП «Водоканал СПб».

Исходя из изложенного, нельзя признать обоснованным указание в договорах обязанности исполнителя выполнить строительные работы по созданию коммунальных сетей в связи со следующим.

В случае строительства для заказчика коммунальных сетей в собственность заказчика должен перейти результат работ (объект недвижимого имущества), что регулируется положениями статей 263,702,747 Гражданского кодекса РФ. Вопреки данным нормам по спорному договору не

предполагается передача в собственность физического лица коммунальных сетей, которые расположены за пределами земельного участка заказчика.

По этому основанию признание работ по строительству магистральных и квартальных коммунальных сетей работами по исполнению приведенных выше договоров, не является обоснованным.

Следует отметить, что при заключении данных договоров с заказчиками Исполнитель должен оказать услуги по обеспечению технической возможности присоединения оборудования заказчика к коммунальным сетям.

Таким образом, исполнитель несет риски по непринятию заказчиками выполненных работ, и вывод о возможном истребовании уплаченных физическими лицами авансовых платежей в связи с отсутствием результата работ.

В данном случае, ООО «Новые кварталы Петергофа» (Исполнитель) формулируя типовые условия договора, допустило серьезные неточности в формулировках предмета договора, обязанности сторон, других существенных условий договора. Неточность формулировок в договоре может привести к возникновению не только финансовых рисков возврата полученных от заказчиков денежных средств, но также и существенным налоговым рискам.

Данное положение дел возникло в результате того, что гражданским законодательством не урегулированы основные положения договора инвестирования, его основные условия, права и обязанности сторон.

Интересным моментом с точки зрения права является и то, что права дольщиков защищены не только Законом 214-ФЗ, но также и Законом РФ «О защите прав потребителей», то есть застройщик несет двойную ответственность [22]. В ряде случаев застройщики нарушают срок передачи объекта дольщикам, при данном нарушении по закону они должны выплатить дольщику неустойку в размере 1/150 от ключевой ставки Банка России, возмещение понесенных расходов (по закону 214-ФЗ), а суд может дополнительно взыскать моральный вред в размере до 50% от суммы

заявленных требований (по закону о защите прав). При этом, если требование дольщика об устранении недостатков не будет выполнено в срок, то застройщик по Закону «О защите прав потребителей» должен будет выплатить неустойку в размере 1% от цены договора долевого участия. Таким образом, законом на застройщика возложена двойная ответственность, что иногда приводит к банкротству застройщика. Примером такого результата применения ответственности застройщика является банкротство ЗАО «Фирма Петротрест». После ввода в эксплуатацию жилого дома в Санкт-Петербурге, на улице Димитрова с нарушением срока, а также с несвоевременной передачей сетей электроснабжения, теплоснабжения и водоснабжения эксплуатирующим организациям, дольщики массово начали обращаться в суд за восстановлением нарушенных прав. Судами выносились решения в пользу дольщиков, согласно которым с застройщика взыскивалась неустойка, штраф, соразмерно уменьшалась стоимость квартир. Общая сумма санкций составила почти 50% от сумм целевого финансирования, полученных от дольщиков при строительстве данного объекта. При этом, данный застройщик осуществлял строительство других домов за счет привлеченных средств от 584 дольщиков. В связи с банкротством данного застройщика, дольщики других домов не смогли получить квартиры, которые полностью ими были профинансированы. После многократных случаев банкротства застройщиков, законодатель внес существенные изменения в Закон 214-ФЗ, при этом, вместо снижения величины ответственности застройщика, закон усилил защиту прав дольщиков, а также изменил порядок использования средств целевого финансирования и ввел использование счетов эскроу.

В 2022 г. Верховный суд неоднократно указывал на невозможность применения в отношении застройщиков ответственности по закону «О защите прав потребителей», необоснованность удовлетворения требований дольщиков о взыскании процентов за несвоевременную передачу объектов строительства при наличии несущественных недостатков. С апреля 2022 г. число судов с участием застройщиком в РФ существенно сократилось.

Согласно данным Счетной палаты РФ в течение 10 лет, с 2009 г. по 2019 г. в РФ было заключено 13 концессионных соглашений на строительство автодорог, общая стоимость данных контрактов составила 867,6 млрд. руб. Однако, только 4 автодороги в настоящее время эксплуатируются. Одной из введенных в строй платных автодорог, построенных в результате заключения концессионного соглашения, является Западный скоростной диаметр, введенный в эксплуатацию в 2016 г. в г. Санкт-Петербург. Строительство осуществлялось по соглашению между городом Санкт-Петербург, ОАО «Западный скоростной диаметр» (инвестор) и ООО «Магистрالی северной столицы» (концессионер), которое было заключено 20.12.2012 г. До 2019 года данное соглашение не было нигде опубликовано и его текст являлся тайной. Однако в 2019 г. текст соглашения на 120 листах опубликовали депутаты партии «Справедливая Россия», но его подлинность до настоящего времени официально не подтверждена. Многие юристы считают, что некоторые положения данного соглашения не являются законными, например: автомагистраль построена за счет бюджета Санкт-Петербурга, средств федерального бюджета, а также и за счет кредитов государственных банков. Имеются сведения, что ежегодно из бюджета Санкт-Петербурга концессионеру ООО «Магистрالی Северной столицы» выплачиваются денежные средства как недополученные доходы, рассчитанные как разница между заявленным в проекте доходом на текущий год и фактически полученным доходом от эксплуатации магистрали.

Направляя запрос в Следственный комитет РФ, депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга указывают, что заключение данного концессионного соглашения возможно связано со злоупотреблениями служебным положением и полномочиями, в нарушение законных интересов общества и государства, которые осуществлены в интересах частных коммерческих компаний. Депутаты считают, что концессионная сделка имеет конфликт интересов действий должностных лиц администрации по сравнению с интересами государства с другой стороны. Анализ положений данного

концессионного соглашения позволяет сделать следующие выводы: соглашение должно быть заключено в соответствии с Законом № 115-ФЗ от 21.07.2005 г. «О концессионных соглашениях», а не как соглашение о государственно-частном партнерстве, так как данная сделка регулируется исключительно федеральным законодательством, а заключенное соглашение имеет расширенные положения, которые закреплены региональным законодательством. Таким образом, соглашение нарушает императивные нормы указанного выше закона. В Распоряжении Правительства РФ от 31 октября 2006 года было установлено, что заключение концессионного соглашения о проектировании, строительстве, финансировании и эксплуатации автомобильной дороги «Западный скоростной диаметр» Санкт-Петербурга должно производиться на основании норм федерального закона «О концессионных соглашениях» путем организации открытого конкурса на право заключения указанного выше концессионного соглашения, а также на право эксплуатации построенной в рамках соглашения магистрали. Вместо исполнения Постановления Правительства РФ, Правительство Санкт-Петербурга заключило соглашение о государственно-частном партнерстве, назвав его при этом концессионным соглашением. Именно в рамках регионального соглашения, была установлена возможность перечисления из бюджета города компенсации. В концессионном соглашении закреплено положение, согласно которому Санкт-Петербург должен будет заплатить концессионеру из бюджета города компенсацию, если его годовой доход составит меньше величины, определенной в договоре. Данное положение не может быть признано соответствующим положениям федерального законодательства. Согласно общедоступным данным выплата компенсации составила: в 2016 г. – 4,5 млрд. руб., в 2017 г. 5 млрд. руб., в 2018 г. – 6 млрд. руб.

Изложенные выше положения договоров инвестирования показывают на необходимость государственного регулирования данной отрасли права путем внесения соответствующей главы в Гражданский кодекс РФ.

### **3.3 Практика государственной поддержки инвестиционной деятельности в форме капитального строительства**

В Российской Федерации поддержка инвестиционной деятельности в форме капитального строительства осуществляется в различных формах, например:

Во-первых, в форме заключения договоров государственно-частного партнерства или концессионных соглашений, по которым инвесторам могут быть предоставлены определенные льготы и преференции. Способы поддержки в рамках данных договоров подробно изложены выше;

Во-вторых, в форме предоставления налоговых льгот. Согласно статье 39 НК РФ имущество, переданное в рамках договора инвестирования, не признается реализацией. В Налоговом кодексе РФ поддержка инвестиционной деятельности осуществляется путем предоставления льгот по уплате НДС. Так, в статье 149 НК РФ определено, что освобождаются от налогообложения НДС операции по реализации жилых домов, квартир и долей в них, также не облагаются операции по выполнению работ, связанных с реконструкцией и восстановлением объектов культурного наследия, не подлежит налогообложению услуги застройщика (фактически прибыль) при строительстве жилых домов. Кроме того, НК РФ определяет, что реализация земельных участков также не облагается НДС. В статье 146 НК РФ определено, что не облагается НДС передача социально-культурных объектов, объектов коммунального хозяйства государственным органам и эксплуатирующим организациям. Особенно важным для инвесторов является возможность получения из бюджета возмещения НДС, уплаченного в составе приобретенного или построенного объекта недвижимости. В настоящее время имеется большое количество судебных дел, связанных с возмещением НДС, в большинстве случаев которых суды принимают сторону инвестора и возмещают НДС из бюджета в пользу застройщика (покупателя, инвестора).

Кроме того, согласно статье 251 НК РФ не признаются доходом застройщика денежные средства, полученные от дольщиков (инвесторов) в рамках осуществления инвестиционной деятельности. При этом, данные средства признаются целевым финансированием. Кроме того, в большинстве регионов РФ законами субъектов принимаются льготы для инвесторов, действующие на территории данного субъекта. Аналогичные льготы закрепляются инвестиционными соглашениями, которые подписываются между органом власти и организацией на достижение четко определенных результатов. Например, в Санкт-Петербурге имеется инвестиционный портал, на котором в зависимости от объема инвестиций можно произвести расчет налога на имущество, земельного налога и налога на прибыль с учетом предоставления льгот организациям, зарегистрированным в данном субъекте РФ. Также субъекты создают особые экономические зоны, например, в Санкт-Петербурге создана особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Санкт-Петербург», в которой для резидентов действуют льготные условия подключения к инженерным сетям, аренды, налоговые льготы и таможенные преференции. Так, в течение 10 лет резиденты не уплачивают налог на имущество, земельный и транспортный налоги, а также уплачивают пониженные тарифы страховых взносов (касается исключительно IT-компаний). Налоговые льготы для инвесторов, также установлены в Законе Санкт-Петербурга № 81-11 от 14.07.1995 г. «О налоговых льготах», в котором установлено освобождение от уплаты налога на имущество и снижение ставки налога на прибыль, подлежащего уплате в территориальный бюджет в зависимости от объема инвестиций в недвижимое имущество и объекты инфраструктуры.

В Ленинградской области налоговые льготы инвесторам предоставляются законом № 113-оз от 29.12.2012 г. «О режиме государственной поддержки организаций, осуществляющих инвестиционную деятельность на территории Ленинградской области». Аналогичные законы

приняты практически во всех субъектах РФ. Перечисленные выше меры поддержки являются косвенными.

В-третьих, прямыми мерами поддержки признаются субсидии, предоставляемые инвесторам из бюджетов различных уровней. Рассмотрим порядок предоставления субсидий организациям, производящим сельскохозяйственную продукцию.

Сельскохозяйственные предприятия получают государственную помощь в рамках исполнения Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» (далее - закон № 264-ФЗ). На территории Ленинградской области субсидии предоставляются на основании соглашений, заключаемых между Комитетом по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области и сельхозтоваропроизводителем, по которым при достижении организацией определенных показателей, предоставляются субсидии [80].

В статье 3 Закона № 264-ФЗ определено, что сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются организации, осуществляющие производство и реализацию сельскохозяйственной продукции и ее переработки при условии, что в доходе от реализации товаров доля дохода от реализации этой продукции составляет не менее чем 70% за календарный год. Кроме того, порядок предоставления субсидий из бюджета регулируется статьей 78 Бюджетного Кодекса РФ. В рамках данного закона организациям предоставляются субсидии на возмещение расходов по строительству автомобильных дорог. Например, ЗАО «Агрофирма В» 23.08.2019 г. на расчетный счет получило субсидию на строительство автомобильной дороги площадью 16227,4 кв. м. в размере 33 млн. руб.

Построенная автомобильная дорога была введена в эксплуатацию 31.12.2019 г. Порядок предоставления данной субсидии регламентирован в Приложении 33 к Постановлению Правительства Ленинградской области от 04.02.2014 № 15 «Об утверждении порядков предоставления субсидий из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке

софинансирования средств федерального бюджета в рамках государственной программы Ленинградской области «Развитие сельского хозяйства Ленинградской области». Согласно данному документу под построенными, реконструированными и отремонтированными автомобильными дорогами понимаются автомобильные дороги и площадки с дорожной одеждой капитального типа (абзац введен Постановлением Правительства Ленинградской области от 20.09.2019 г. № 435).

Основанием для предоставления субсидий являются: договоры на выполнение работ, фотоматериалы о завершении работ (этапа работ), акты приемки выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ и затрат, которые подтверждают фактические затраты инвестора, платежные поручения на оплату подрядчиком работ по строительству автомобильной дороги.

Проверкой счетной палаты Ленинградской области было установлено, что величина затрат на строительство дороги превысила предельный показатель, установленный нормативными документами для данного вида субсидии, поэтому часть полученных денежных средств инвестор обязан был вернуть в бюджет. Кроме возврата суммы незаконно полученной субсидии Общество обязано было уплатить проценты по статье 395 ГК РФ за период необоснованного использования бюджетных денежных средств.

При нецелевом использовании субсидии у инвестора возникает административная ответственность, предусмотренная статье 15.14 КоАП РФ [76].

Кроме того, для создания и реконструкции объектов сельскохозяйственного производства по соглашению с государственными органами на основании проведенных конкурсов организациям выплачиваются субсидии на возмещение затрат по строительству и реконструкции объектов капитального строительства. Так, ЗАО «Агрофирма В.» 24.12.2019 г. получило субсидию на возмещение затрат по строительству «Комплекса по производству грибов в составе «Тепличного комплекса для круглогодичного

производства культивируемых грибов площадью до 3,9 Га, в том числе компоста для их выращивания объемом производства до 50 тыс. тонн» (далее - ТК по выращиванию грибов).

Общество получило государственную помощь на возмещение расходов на строительство ТК по выращиванию грибов исходя из предельной величины расходов в сумме 1 363 905,84 руб. и ставки 10%. Таким образом, сумма полученной субсидии составила 136,4 млн. руб. При этом, объект введен в эксплуатацию 31.12.2019 г., то есть субсидия была получена до момента принятия объекта основных средств в эксплуатацию. При этом, условиями соглашения с Комитетом было предусмотрено получение субсидии по готовому к эксплуатации объекту, для получения субсидии необходимо было предъявить Акт законченного строительством объекта КС-11. На момент получения субсидии Общество не подписывало данный акт, поэтому субсидия получена с нарушением установленных требований и может быть потребована к возврату. Данное нарушение требований порядка предоставления субсидий может привести к серьезным негативным финансовым последствиям в виде возврата государственной помощи в полном объеме с уплатой процентов по статье 395 ГК РФ.

Кроме того, ЗАО «Агрофирма В» получило субсидию на возмещение затрат по строительству «Тепличного комплекса», предназначенного для круглогодичного промышленного производства овощей в защищенном грунте площадью до 11 га (блок 2) (далее – ТК блок 2). Согласно документам Общество получило государственную помощь на возмещение расходов на строительство ТК блок 2 исходя из величины расходов в сумме 530 878 940 руб. и ставки 10%. Таким образом, сумма полученной субсидии составила 53 087 894 руб. Указанная сумма субсидии получена на расчетный счет Общества 31.10.2019 г. Объект введен в эксплуатацию 30.06.2019 г., стоимость объекта составила 550 809 076,35 руб.:

– здания теплиц блок 2 – 303 505 664,14 руб.,

- комплект технологического оборудования для выращивания – 41 830 176,10 руб.,
- комплект технологического оборудования 135 590 231,81 руб. (срок полезного использования 150 месяцев),
- система автоматического управления микроклиматом стоимостью 25 144 759,98 руб. (срок полезного использования 160 месяцев),
- система полива растений стоимостью 44 738 244,32 руб. (срок полезного использования 160 месяцев).

Субсидия была получена после момента принятия объекта основных средств к учету. Основанием для получения субсидии явился Акт приемки законченного строительством объекта от 30.06.2019 г., стоимость строительства объекта по которому составила 339 809 992 руб., поэтому сумма субсидии не могла превысить 33 890 999 руб.

Таким образом, в справке - расчете на получение субсидии Обществом заявлены затраты на строительство в завышенной сумме, что несет риск требования о возврате части субсидии в бюджет с начислением процентов по статье 395 ГК РФ.

Подписанное соглашение на получение государственной помощи при осуществлении капитальных вложений можно признать еще одной формой инвестиционного договора, в котором субъектами являются инвестор и орган государственной власти или местного самоуправления; предметом - строительство или реконструкция объектов недвижимости, объектом - отношения, возникающие между сторонами в ходе реализации инвестиционного проекта. Особенностью данного вида договоров является то, что сначала инвестор производит затраты на строительство, а затем государство возмещает часть данных расходов. Следует отметить, что и в данном виде договоров имеется неурегулированность существенных положений договора, прав и обязанностей сторон, порядка исполнения обязательств.

В-четвертых, другим примером государственной поддержки инвестиций признается концессионное соглашение, а также договор о государственно – частном партнерстве (далее ГЧП) [17]. Исследовать практику применения ГЧП не удалось в связи с отсутствием открытой общей информации о заключенных договорах данного вида. Единственным открытым договором в рамках концессии в общедоступных источниках является соглашение на строительство платной автодороги М-11 Москва-Санкт-Петербург. В отчете аудиторов Счетной палаты РФ сказано, что концессионные соглашения в дорожном строительстве, которые должны были привести к экономии бюджетных средств, фактически привели к существенному увеличению расходов. Проверка Счетной палатой РФ эффективности соглашений о строительстве двух платных трасс «Новый выход на МКАД» и «М-11 Москва – Санкт-Петербург на участке 15–58 км» выявила, что из бюджета было выделено дополнительно к первоначальному соглашению 5,6 млрд. руб. В отчете Счетной палаты РФ сказано, что концессионные соглашения на строительство автомобильных дорог не достигли заявленной цели – развитие инфраструктуры за счет экономии бюджетных средств. В отчете аудиторы указывают, что на строительство трассы М-11 участка 15–58-й км 58% необходимых средств привлечено от государственных компаний. На основании проведенной проверки вывод аудиторов Счетной палаты РФ не утешителен - концессионные соглашения в сфере дорожного строительства как инструмент государственно-частного партнерства в РФ не оправдали себя.

Отсутствие в Гражданском кодексе РФ четких положений о договоре инвестирования в форме капитальных вложений приводят к возникновению большого числа судебных споров, поэтому в настоящее время возникла объективная необходимость внесения изменений в гражданское законодательство путем внесения в ГК РФ дополнительной главы «Инвестирование».

Кроме того, следует признать необходимость внесения изменений в действующее законодательство в части установления дополнительных норм, регулирующих порядок осуществления инвестиционной деятельности в области капитальных вложений, а именно:

- в целях урегулирования порядка кредитования застройщика, представляется необходимым внесение поправок в статью 860.9 ГК РФ с внесением в нее положения об ответственности банка агента за несвоевременное предоставление денежных средств застройщику (бенефициару) и установлением предельных сроков предоставления финансирования.
- в закон 214-ФЗ можно внести статью 23.21 «Защита прав застройщика», в которой необходимо закрепить право застройщика передавать объекты недвижимости в одностороннем порядке в случае неявки дольщика для подписания акта приема-передачи квартиры; право на возмещение расходов, связанных с содержанием объекта строительства, за счет средств дольщиком после даты ввода объекта в эксплуатацию и прочее.
- в целях урегулирования порядка налогообложения прибыли застройщика, необходимо внести соответствующие изменения в положения статьи 251 Налогового кодекса РФ, сформулировав порядок определения налоговой базы застройщика как разницу между доходами и расходами по объекту строительства в целом.

## Заключение

Результатом проведенного исследования является то, что в настоящее время нормативные документы, регулирующие предпринимательскую деятельность в области инвестирования капитальных вложений, не могут в полном объеме обеспечить единообразие применения данных норм, а также не могут полностью обеспечить защиту прав инвесторов и иных сторон договора инвестирования.

В целях законодательного регулирования инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений необходимо существенным образом изменить нормативно-правовое регулирование, в частности, представляется необходимым провести следующие мероприятия: урегулировать договор об инвестиционной деятельности в гражданском законодательстве, для чего во вторую часть Гражданского кодекса РФ нужно внести дополнения в виде новой главы «Инвестирование», состоящей из нескольких разделов (параграфов), определяющих особенности договоров инвестирования при осуществлении прямых и портфельных инвестиций; в отдельный раздел предлагается вынести инвестирование в форме капитальных вложений. В данной главе ГК РФ предлагается урегулировать как общие правила в отношении договоров инвестирования, такие как объект, стороны, права и обязанности сторон, ответственность, так и особенные правила для отдельного вида договоров инвестирования.

Представляется целесообразным в общей части данной главы определить понятие инвестиционной деятельности, понятие инвестиционного договора, определить обязательную письменную форму данного договора, его существенные условия: сформулировать понятие объекта, сроков, прав и обязанностей сторон, дать понятие субъекта договора инвестирования. Кроме того, в общем разделе необходимо урегулировать порядок обеспечения защиты прав каждой из сторон инвестиционного договора, распределение

рисков при осуществлении инвестиционной деятельности, порядок заключения и расторжения договоров инвестирования.

Особенности отдельных видов договоров инвестирования следует отразить в отдельных разделах, озаглавив их согласно действующим отдельным законам, либо аналогично главам ГК РФ, например, возможно выделить: инвестирование в рамках соглашения о разделе продукции; концессия; государственно-частное партнерство; долевое участие в строительстве; инвестиционные фонды; инвестиционное товарищество и иные.

Также в целях обеспечения защиты произведенных инвестиций с целью дальнейшего единообразного применения законодательства в области инвестиционной деятельности необходимо в короткие сроки урегулировать взаимосвязанные законы и иные нормативно-правовые акты между собой и с учетом сложившейся судебной практики.

Кроме того, представляется целесообразным внести в законодательство требование об обязательной государственной регистрации абсолютно всех договоров инвестирования, а также регистрацию договоров об уступке прав и обязанностей по данным договорам.

По итогам исследования представляется необходимым внести изменения в Гражданский кодекс РФ в части урегулирования особенностей оформления договоров уступки прав инвесторов, а также установления обязанностей застройщика или иного лица в любом случае передавать профинансированный объект инвестору или иным лицам, обладающих правами инвестора даже в случае ликвидации инвестора.

В целях урегулирования порядка кредитования застройщика, представляется необходимым внесение поправок в статью 860.9 ГК РФ с внесением в нее положения об ответственности банка агента за несвоевременное предоставление денежных средств застройщику (бенефициару) и установлением предельных сроков предоставления финансирования.

В закон 214-ФЗ следует внести статью 23.21 «Защита прав застройщика», в которой закрепить право застройщика передавать объекты недвижимости в одностороннем порядке в случае неявки дольщика для подписания акта приема-передачи квартиры; право на возмещение расходов, связанных с содержанием объекта строительства за счет средств дольщиков после даты ввода объекта в эксплуатацию и прочее.

В целях урегулирования порядка налогообложения прибыли застройщика, необходимо внести соответствующие изменения в положения статьи 251 Налогового кодекса РФ сформулировав порядок определения налоговой базы застройщика как разницу между доходами и расходами по объекту строительства в целом.

В случае законодательного урегулирования перечисленных выше положений, инвесторы и другие стороны договоров инвестирования в форме капитальных вложений будут более защищены, в связи с чем появится вероятность увеличения инвестиций в экономику РФ.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Антипова О. Понятие «Капитальные вложения»//Юридический мир, 2015. N 10. С. 71-75.
2. Антипова О. М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем). М.: Волтерс Клувер, 2017. 236 с.
3. Антипова О. М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности: (анализ теоретических и практических проблем). М., 2010. С. 129.
4. Бабкин С. А., Хохлов Е. С. Ограничение иностранных инвестиций в стратегические отрасли: продолжение дискуссии // Вестник гражданского права. 2017. N 5. С. 148–170.
5. Белицкая А.В. Правовое обеспечение государственной инвестиционной политики. URL: <https://www.dissercat.com/content> (дата обращения 17.01.2023).
6. Богатырев А. Г. Инвестиционное право. М.: Российское право, 2018. С. 272.
7. Брюховецкий Н.Н. Договор участия в долевом строительстве не есть вид «инвестиционного» договора // Адвокат. 2019. N 9. С.7.
8. Буслаева Л. М. Правовая природа инвестиционного договора // Современное право. 2012. N 3. С. 82–85.
9. Бычков А. И. Правовая природа соглашения о разделе продукции: смешанный или самостоятельный договор? // Юрист. 2011. N 20. С. 12–17.
10. Веселкова Е. Е. Источники правового регулирования иностранных инвестиций в России на современном этапе // Законодательство и экономика. 2012. N 3. С. 53–58.
11. Воропаев А. В. О гражданско-правовой природе иностранных инвестиционных отношений // Право и политика. 2017, N 1. С. 74-84.

12. Голованов А., Сидоров А. Защита прав инвестора при выполнении инвестиционных договоров. URL: <https://base.garant.ru/5281601> (дата обращения 17.01.2023).

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301, Российская газета, N 238–239, 08.12.1994.

14. Долинская В.В. Инвестиции и инвестиционная деятельность // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. N 1. С. 7–13.

15. Долинская В.В., Богатырев А. Г. Дивиденды и инвестиции по праву России и Германии // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. N 6. С. 37–47.

16. Доронина Н. Г. Инвестиционный климат: вопросы правового регулирования // Журнал российского права. 2012. N 1. С. 40–46.

17. Дружинин А. Правовая природа концессионного соглашения // ЭЖ-Юрист. 2012. N 46. С. 15.

18. Конвенция о международных гарантиях в отношении подвижного оборудования (Заключена в г. Кейптауне 16.11.2001) // Собрание законодательства РФ. 5 сентября 2011 г. N 36. Ст. 5124. Бюллетень международных договоров. 2012. N 10. С. 26 – 50.

19. Конвенция об урегулировании инвестиционных споров между государствами и физическими или юридическими лицами других государств от 18.03.1965 г. Международное публичное право: сб. документов. Т1 М.: БЕК,1996. С.431-445.

20. Конвенция об учреждении агентства по гарантиям инвестиций от 11.10.1985 г. Международно-правовые основы иностранных инвестиций в России: сб. нормативных актов и документов. М.: Юридическая литература,1995. С.197.

21. Конвенция о защите прав инвестора от 28.03.1997 г. Вестник ВАС РФ.1997. № 8. [Электронный ресурс]: URL:

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_15435/?ysclid=lgbuz8dto5565686422](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15435/?ysclid=lgbuz8dto5565686422) (дата обращения 17.01.2023).

22. Кузнецов Б. Т. Инвестиции. М.: Юнити, 2010. С. 8.

23. Лабин Д. К. Международное право по защите и поощрению иностранных инвестиций. М., 2018. С. 170–175.

24. Лебедев Д. В Петербурге после реконструкции открылся аэродром в Левашово. [Электронный ресурс]: URL: <https://www.fontanka.ru/2022/12/27/71933276> (дата обращения 17.01.2023).

25. Лисица В.Н. О совершенствовании инвестиционного законодательства Российской Федерации в условиях модернизации и глобализации // Российская юстиция. 2012. N 6. С. 15–17.

26. Лисица В.Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения: монография; Рос. акад. наук, Ин-т философии и права СО РАН; М-во образования и науки РФ, Новосибирский гос. ун-т. Новосибирск, 2011. 467 с.

27. Майфат А.В. Гражданско-правовые конструкции инвестирования: Монография. М.: Волтерс Клувер, 2006. 328 с.

28. Мандрюков А.В., Мандрюков С. В. Инвестиционный строительный контракт — самостоятельный вид договора: вымысел или реальность? // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2012. N 19. С. 43–54.

29. Мороз С.П. Инвестиционный контракт // Бизнес, менеджмент и право. 2006. N 2. С. 25.

30. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая). Российская газета, N 148-149, 06.08.1998, Собрание законодательства РФ, N 31, 03.08.1998, ст. 3824.

31. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая). Собрание законодательства РФ, 07.08.2000, N 32, ст. 3340, Парламентская газета, N 151-152, 10.08.2000.

32. Нарышкин С. Е. Инвестиционные аспекты модернизации // Журнал российского права. 2010. N 12. С. 27–37.

33. О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ [Электронный ресурс]: URL: <http://pravo.gov.ru>, 14.07.2015, Российская газета, N 156, 17.07.2015, Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4350.

34. О заключении концессионного соглашения в отношении аэродрома совместного базирования Левашово. Распоряжение Правительства РФ от 02.07.2020 г. № 1715-р. [Электронный ресурс]: URL: [docs.cntd.ru/document/565233906](https://docs.cntd.ru/document/565233906) (дата обращения 17.01.2023).

35. О концессионных соглашениях: Федеральный закон от 21.07.2005 N 115-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 25.07.2005, N 30 (ч. II), ст. 3126.

36. Об инвестиционной деятельности в РСФСР. Закон РСФСР от 26.06.1991 N 1488-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 18.07.1991, N 29, ст. 1005, Бюллетень нормативных актов, N 2-3, 1992, [Электронный ресурс]: URL: <http://www.pravo.gov.ru> 26.07.2017 (дата обращения 17.01.2023).

37. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений. Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 01.03.1999, N 9, ст. 1096.

38. О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации. Федеральный закон от 01.04.2020 N 69-ФЗ. [Электронный ресурс]: URL: <http://www.pravo.gov.ru> 01.04.2020, Собрание законодательства РФ, 06.04.2020, N 14 (часть I), ст. 1999.

39. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020) // Российская газета, N 292,

31.12.2004, Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40, Парламентская газета, N 5-6, 14.01.2005.

40. О государственной регистрации недвижимости. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020). [Электронный ресурс]: URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 14.07.2015, Российская газета, N 156, 17.07.2015, Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.

41. О несостоятельности (банкротстве). Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 31.07.2020). //Собрание законодательства РФ, 28.10.2002, N 43, ст. 4190, Парламентская газета, N 209-210, 02.11.2002, Российская газета, N 209-210, 02.11.2002.

42. Об инвестиционном товариществе. Федеральный закон от 28.11.2011 № 335-ФЗ. // Официальный интернет-портал правовой информации: <http://www.pravo.gov.ru>, 29.11.2011, Парламентская газета, N 52-53, 02-08.12.2011, Собрание законодательства РФ, 05.12.2011, N 49 (ч. 1), ст. 7013, Российская газета, N 275, 07.12.2011.

43. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018). [Электронный ресурс]: URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/practice/27317> (дата обращения 17.01.2023 г.)

44. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017). [Электронный ресурс]: URL: [https://www.vsrfr.ru/Show\\_pdf.php?Id=11498&](https://www.vsrfr.ru/Show_pdf.php?Id=11498&) (дата обращения 17.01.2023).

45. Определение Верховного Суда РФ от 03.03.2016 N 309-эс15-13936 по делу N А71-10520/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам). [Электронный ресурс]: URL: [https://www.vsrfr.ru/stor\\_pdf\\_ес.php?id=1420972](https://www.vsrfr.ru/stor_pdf_ес.php?id=1420972) (дата обращения 17.01.2023).

46. Определение Верховного Суда РФ от 29.10.2015 N 305-ЭС15-4088 по делу N А40-165573/12 (Судебная коллегия по экономическим спорам).

[Электронный ресурс]: URL: [https://www.vsrfr.ru/stor\\_pdf\\_ec.php?id=1386428](https://www.vsrfr.ru/stor_pdf_ec.php?id=1386428).  
(дата обращения 17.01.2023).

47. Определение Верховного Суда РФ от 09.02.2015 N 305-ЭС14-7729 по делу N А40-15210/14-114-127 (Судебная коллегия по экономическим спорам).  
[Электронный ресурс]: URL: [https://www.vsrfr.ru/stor\\_pdf\\_ec.php?id=1340138&](https://www.vsrfr.ru/stor_pdf_ec.php?id=1340138&)  
(дата обращения 17.01.2023).

48. Отнюкова Г. Д. Совместная инвестиционная деятельность. Предпринимательское право. Приложение "Бизнес и право в России и за рубежом", 2017, N 2. С.122-124.

49. Павлодский Е. Правовая природа «инвестиционного контракта» // Право и экономика. 2000. N 9. С. 102; Майфат А. В. Указ. соч. С. 43.

50. Пиняскина О.В. О правовой природе инвестиционной деятельности // Банковское право. 2010. N 2. С. 15–22.

51. Письмо Минфина РФ от 16 сентября 2011 г. N 03-03-06/1/554.  
[Электронный ресурс]: URL: <https://www.klerk.ru/doc/245718> (дата обращения 17.01.2023).

52. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.10.2019 N Ф09-6467/19 по делу N А76-25655/2018 (90) [Электронный ресурс]: URL: <https://www.consultant.ru/cons> (дата обращения 02.01.2023).

53. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 [Электронный ресурс]: URL: <https://www.consultant.ru/cons> (дата обращения 02.01.2023).

54. Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 N 1231 "О публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (вместе с "Положением о наблюдательном совете публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", "Правилами назначения генерального директора публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", "Уставом публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства"). // [Электронный ресурс]: URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 13.10.2017 (дата обращения 02.01.2023).

55. Постановление Президиума ВАС РФ от 11.03.2014 N 16768/13 по делу N А46-8936/2010. [Электронный ресурс]: URL: <https://www.consultant.ru/cons> (дата обращения 02.01.2023).

56. Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 N 1039/13 по делу N А51-11274/2012. [Электронный ресурс]: URL: <https://www.consultant.ru/cons> (дата обращения 02.01.2023).

57. Постановление Президиума ВАС РФ от 05.02.2013 N 12444/12 по делу N А32-24023/2011. [Электронный ресурс]: URL: <https://www.consultant.ru/cons> (дата обращения 02.01.2023).

58. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 N ВАС-11450/11 по делу N А40-124539/09-54-801. [Электронный ресурс]: URL: <https://www.consultant.ru/cons> (дата обращения 02.01.2023).

59. Постановление Президиума ВАС РФ от 25.10.2011 N 6271/11 по делу N А41-27195/09. [Электронный ресурс]: URL: <https://www.consultant.ru/cons> (дата обращения 02.01.2023).

60. Постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 N 4784/11 по делу N А40-133603/09-122-977. [Электронный ресурс]: URL: <https://www.consultant.ru/cons> (дата обращения 02.01.2023).

61. Постановление Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 N 8105/07 по делу N А46-7698/2006. [Электронный ресурс]: URL: <https://www.consultant.ru/cons> (дата обращения 02.01.2023).

62. Потяркин Д.Е. Инвестиционный контракт на строительство жилого дома в Москве // Законодательство. 2004. N 2. С. 38, 39.

63. Право и иностранные инвестиции в Республике Казахстан / Отв. ред. М. К. Сулейменов. Алматы, 2017. С. 15.

64. Проблемы инновационного развития отечественной экономики // Экономическое возрождение России. 2018. N 7. С. 3–7.

65. Решетина Е.Н. К вопросу о соотношении финансового права и инвестиционного права // Финансовое право. N 6. М.: Юрист, 2017. С. 5–9.

66. Рекомендации по реализации проектов государственно-частного партнерства. Минэкономразвития РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.economy.gov.ru/material> (дата обращения 17.01.2023).

67. Розенберг Джери М. Инвестиции: Терминологический словарь. М.: ИНФРА-М, 1997. С. 173

68. Российское предпринимательское право: учебник / Д. Г. Алексеева, В. К. Андреев, Л. В. Андреева и др.; отв. ред. И. В. Ершова, Г. Д. Отнюкова. М.: Проспект, 2011. 1072 с.

69. Ростошинский А.М. Инвестиционный договор в строительстве и совместная деятельность// Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение, N 12, декабрь 2012 г. С.15.

70. Седлецкая Е.Г. К вопросу о правовой квалификации концессионного соглашения // Налоги. 2010. N 30. С. 18–20.

71. Сокол П.В. Инвестиции в жилищное строительство: понятие и правовые формы // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. N 4. С. 23–29.

72. Соколов П. Инвестиционные договоры: правовые основы, бухгалтерский учет и налогообложение (Начало)// «Финансовая газета. Региональный выпуск», 2004, N 24. С. 2.

73. Сосна С.А. Концессионное соглашение: теория и практика. М., 2019. С. 52-54.

74. Степанова, Н. Г. Мировой опыт реализации концессионного механизма / Степанова, Н. Г. [Электронный ресурс]: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mirovoy-opyt-realizatsii-kontsessionnogo-mehanizma> (дата обращения 17.01.2023).

75. Терехова Е. В. Финансово-правовые аспекты современного управления инвестициями // Финансовое право. 2008. N 8. С. 26–27.

76. Уголовный кодекс Российской Федерации. // Собрание законодательства РФ, 17.06.1996, N 25, ст. 2954, Российская газета, N 113, 18.06.1996, N 114, 19.06.1996, N 115, 20.06.1996, N 118, 25.06.1996.

[Электронный ресурс]: URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/?ysclid=lgbvqi91ak421739694](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/?ysclid=lgbvqi91ak421739694) (дата обращения 17.01.2023).

77. Фархутдинов И. З., Трапезников В. А. Инвестиционное право: Учеб.-практ. пособие. М., 2006. С. 156, 157.

78. Федорова В.А. Инвестиционный климат России и проблемы его улучшения / В.А. Федотова // «Научно-практический электронный журнал Аллея Науки» — №9(25) — 2018. – С. 15.

79. Целовальникова И.Ю. Правовое регулирование инвестиционной деятельности: Монография. М.: Юридический институт МИИТа, 2019. // СПС КонсультантПлюс. – С. 3.

80. Шеряй К.И., Улюкаев С. С. Экономическая сущность понятий «инвестиции» и «инвестиционные ресурсы сельскохозяйственного предприятия» // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2011. N 1. С. 42–47.

81. Шевченко А. Счетная палата раскритиковала дорожные концессии [Электронный ресурс]: URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/11/17/847336-dorozhnie-kontsessii> (дата обращения 17.01.2023).

82. Dictionary of finance and investment terms. N.Y. P. 210. Цит. по: Доронина М. Г., Семилютина Н. Г. Правовое регулирование иностранных инвестиций в России и за рубежом. М., 1993. С. 76.

83. Leitaο N.C. Foreign Direct Investment: The Canadian Experience. International Journal of Economics and Finance Vol. 2, No. 4; November 2010. [Электронный ресурс]: URL: [www.ccsenet.org/ijef](http://www.ccsenet.org/ijef) (дата обращения 17.01.2023).

84. Lenrow J.L. Foreign Direct Investment in the United States: Possible Restrictions at Home and a New Climate for American Investment Abroad. The American University Law Review. 1976. Vol. 26:109. P. 121 — 124.

85. Monti G. EC Competition Law. Cambridge University Press, 2007. P. 8 — 9.

86. Yongbeom K., Ho I.S.M., Giles M. Developing Institutional Investors in Peoples' Republic of China / World Bank Country Study Paper, 2003.

[Электронный ресурс]: URL:  
<https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/280421468743976037> (дата обращения 17.01.2023)