

Президиум ВАС РФ разобрался с правовой природой инвестконтрактов и «доли города»?

Постановление Президиума ВАС РФ от 05.02.2013 № 12444/12 (опубликовано 07.05.2013)



Специфика реализации любого инвестиционного проекта в области капитального строительства заключается в необходимости взаимодействия девелопера, осуществляющего строительство, и публично-правового образования (муниципалитета, субъекта РФ), распоряжающегося государственными землями, разрешающего строительство и ввод построенного объекта в эксплуатацию. Нередко такое взаимодействие оформляется заключаемым между застройщиком и публично-правовым субъектом договором, как правило, именуемым инвестиционным.

К проблеме инвестиционных контрактов в сфере капитального строительства ВАС РФ обратился в Постановлении Пленума № 54 от 11.07.2011, в котором указал на необходимость при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, устанавливать правовую природу таких договоров и разрешать спор по правилам о купле-продаже, подряде, совместной деятельности и т.д.

Между тем, структурирование инвестиционных договоров по моделям простого товарищества, подряда или продажи будущей недвижимости характерно для контрактов, заключаемых между коммерческими организациями (реже – гражданами, участие которых в финансировании строительства регулируется положениями специального законодательства). Контракты же, заключаемые с участием публично-правовых образований, как правило, не соответствуют ни одной из предложенных Пленумом ВАС в постановлении № 54 от 11.07.2011 модели.

По условиям таких контрактов застройщик, как правило, передает публично-правовому образованию часть площадей в построенном объекте либо уплачивает денежную сумму (нередко именуемую вкладом, взносом и т.п. на развитие инфраструктуры). Государственный или муниципальный орган, в свою очередь, обязуется создать необходимые условия для реализации проекта, по сути выполняя возложенные на него законодательством функции по предоставлению участка для строительства, выдаче разрешительной документации и др.

В постановлении от 11.10.2011 № 5495/11 Президиум ВАС РФ поддержал правовую позицию, согласно которой отсутствие в гражданском законодательстве положений, регулирующих внесение платы за предоставление права застройки земельных участков и участие хозяйствующих субъектов в финансировании развития инженерной инфраструктуры муниципального образования, не исключает возможности их участия в этой деятельности на добровольной основе на основании договоров.

В то же время, квалифицируя заключенный органом местного самоуправления инвестиционный контракт в рамках другого дела, Президиум ВАС РФ в постановлении от 03.04.2012 № 17043/11 сделал вывод о том, что определенные инвестиционным контрактом обязанности (передать в установленном порядке земельный участок; обеспечить подготовку и своевременное принятие распорядительных документов; обеспечить на момент ввода объекта в эксплуатацию наличие необходимых мощностей энергоносителей в городских сетях, и т.д.) являются публично-правовыми, непосредственно связаны с выполнением органами муниципального образования властно-распорядительных функций, и не представляют собой гражданско-правовых обязательств.

19 ноября 2012 г. коллегия судей ВАС передала на рассмотрение в Президиум дело №А32-24023/2011, предложив квалифицировать заключенный между администрацией города и инвестором договор как договор пожертвования. Если бы Президиум согласился с таким предложением, это могло бы повлечь для девелоперов крайне негативные налоговые последствия, поскольку пожертвования осуществляются за счет прибыли организации и не могут быть отнесены на затраты, связанные со строительством. К счастью, Президиум ВАС в постановлении № 12444/12 от 05.02.2013 с подобной квалификацией платежей по договору инвестирования не согласился (точнее, не стал давать им такую трактовку).

В рассматриваемом постановлении Президиум подтвердил изложенную ранее в постановлении от 11.10.2011 № 5495/11 позицию о том, что заключение между публично-правовым образованием и застройщиком договора, по условиям которого застройщик передает публично-правовому образованию часть построенного объекта или уплачивает денежную сумму, не противоречит действующему законодательству. Кроме того, Президиум подтвердил позицию, сформулированную в постановлении от 03.04.2012 № 17043/11, согласно которой публично-правовые функции государственного органа или органа местного

самоуправления не являются гражданско-правовыми обязательствами (данный вывод может следовать также из постановления Президиума ВАС РФ № 14760/11 от 03.04.2012, в соответствии с которым инвестиционный контракт не может являться основанием для предоставления инвестору земельного участка для строительства).

Таким образом, в рассматриваемом постановлении Президиум подтвердил возможность заключения договора, содержащего элементы как гражданско-правовой сделки, порождающей возникновение гражданско-правовых обязательств, так и элементы публично-правового договора, таких обязательств не порождающего.

Исходя из этого можно предположить, что интересы публично-правового образования по соглашениям о реализации инвестиционных проектов, связанные с получением причитающихся долей в построенных объектах или денежных сумм, подлежат защите частно-правовыми средствами в рамках искового производства. Данный вывод подтверждается позицией Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 24.01.2012 № 11450/11, в котором суд квалифицировал требование правительства Москвы, являющегося стороной контракта, о передаче ему недвижимого имущества, построенного в ходе реализации инвестиционного проекта, как требование об исполнении договора. В свою очередь, интересы инвесторов по такого рода соглашениям, связанные с осуществлением публично-правовым образованием властно-распорядительных полномочий, подлежат

защите, соответственно, публично-правовыми средствами путем оспаривания незаконных решений (действий, бездействия) органов государственной власти или местного самоуправления. С одной стороны, такая процедура предусматривает возложение бремени доказывания на публичный орган, с другой, – сокращенные сроки обращения заявителя в суд, на что необходимо обращать внимание.

Убытки, причиненные инвестору в связи с неисполнением публично-правовым субъектом возложенных на него функций, подлежат взысканию не как мера ответственности за нарушение договорного обязательства (ст. 393 ГК РФ), а в качестве возмещения вреда (ст. 1069 ГК РФ).

В любом случае, приступая к реализации проекта, инвестору следует адекватно оценивать предпринимательские риски, связанные с осуществлением затрат (включая предпроектные проработки, изыскания, маркетинговые исследования и пр.) до получения прав на земельный участок.

В заключение следует отметить, что допуская заключение такого рода контрактов с позиций принципа свободы договора, Президиум ВАС не дает ответа на вопрос, может ли выполнение публично-правовым образованием властно-распорядительных полномочий быть обусловлено принятием девелопером на себя (конечно, добровольно) гражданско-правового обязательства (в частности, по перечислению денежных средств или передаче площадей).

КОНТАКТЫ



ИГОРЬ
ЧУМАЧЕНКО

Партнер, Руководитель
практики «Недвижимость.
Земля. Строительство»

Chumachenko@vegaslex.ru



НИКОЛАЙ
АНДРИАНОВ

Старший юрист
Практики «Недвижимость.
Земля. Строительство»

Andrianov@vegaslex.ru

Подробную информацию о продуктах и услугах VEGAS LEX можете узнать на www.vegaslex.ru.

в данном выпуске собран обзор последних законодательных изменений. К изложенному материалу следует относиться как к информации для сведения, а не как к профессиональной рекомендации.

VEGAS LEX рекомендует обратиться за профессиональной консультацией по любому вопросу.

© Юридическая фирма VEGAS LEX

VEGAS LEX – одна из ведущих российских юридических фирм, предоставляющая широкий спектр правовых услуг. Основанная в 1995 году, Фирма объединяет более 100 юристов, офисы в Москве, Волгограде, Краснодаре и ряд региональных партнеров.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Взаимоотношения с государственными органами. Нормотворчество
- Вопросы конкуренции. Антимонопольное регулирование
- Отраслевое право. Топливо-энергетический комплекс
- Техническое регулирование
- Разрешение споров и досудебное урегулирование конфликтов. Медиация
- Проекты с иностранным элементом. Международный арбитраж. Международные сделки. Локализация
- ГЧП и инфраструктурные проекты
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Корпоративные вопросы и M&A. Юридическая экспертиза
- Инвестиции. Проектное финансирование
- Инновационные проекты
- Комплаенс. Антикоррупционный комплаенс и противодействие корпоративному мошенничеству
- Международное налогообложение
- Налоговый консалтинг
- Ценные бумаги, листинг, секьюритизация
- Интеллектуальная собственность
- Отраслевое право. Экологическое право

ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Авиация
- ЖКХ
- Информационные технологии
- Инфраструктура и ГЧП
- Машиностроение
- Metallургия
- Нанотехнологии
- Недвижимость
- Недропользование
- Пищевая промышленность
- Страхование
- Строительство
- Телекоммуникации
- Транспорт
- ТЭК
- Тяжелая и легкая промышленность
- Фармацевтика
- Финансы
- Химия и нефтехимия

ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- European Legal Experts 2012
- Best Lawyers 2012
- International Financial Law Review 2012
 - ▶ Реструктуризация и банкротство
 - ▶ Слияния и поглощения
 - ▶ Проектное финансирование
- Chambers Europe 2012
 - ▶ Государственно-частное партнерство
 - ▶ Антимонопольные вопросы
 - ▶ Разрешение споров
 - ▶ Налоги
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2012
 - ▶ Государственно-частное партнерство
 - ▶ Разрешение споров
 - ▶ Недвижимость
- ▶ Корпоративная практика, M&A
- ▶ Налоги
- ▶ Проекты в энергетике
- Право.Ru-300, 2012
 - ▶ Антимонопольное право
 - ▶ Коммерческая недвижимость/строительство
 - ▶ Природные ресурсы/энергетика
 - ▶ Налоговое право
 - ▶ Арбитраж
 - ▶ Интеллектуальная собственность
 - ▶ Международный арбитраж
- PLC which lawyer? 2012
 - ▶ Антимонопольное право
 - ▶ Страхование

НАШИ КЛИЕНТЫ:

Внешэкономбанк, РусГидро, РОСНАНО, СИТРОНИКС, Газпром нефть, Газпром добыча Астрахань, Мосэнергосбыт, МРСК Центра, МРСК Волги, Белон, ФосАгро АГ, РОСНО, Ильюшин Финанс Ко, Русские фонды, ПЕСО-Гарантия, Сан ИнБев, МТС, М.Видео, R-Quadrat, НОСНТИЕФ, MAN, British Airways, Rockwool, MTD Products

СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по тарифам РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор, Госстрой), комитеты по собственности и защите конкуренции, ГЧП и инвестициям РСПП, Комиссия по защите прав инвесторов при НФА, Агентство Стратегических инициатив и т.д.

МОСКВА

Тел.: +7 (495) 933 08 00
Факс: +7 (495) 933 08 02
vegaslex@vegaslex.ru

ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 266 312/313/314/315
Факс: +7 (8442) 26 63 16
volgograd@vegaslex.ru

КРАСНОДАР

Тел.: +7 (861) 274 74 08
Факс: +7 (861) 274 74 09
krasnodar@vegaslex.ru