

Хайруллина Альбина Минныхановна

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР: ПОНЯТИЕ И СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

В статье анализируются основные подходы к рассмотрению категории инвестиционного договора, проведена классификация подходов к пониманию инвестиционного договора. Автором приводятся доводы, обосновывающие самостоятельность договора инвестирования как вида договора, сформулировано авторское представление о понятии инвестиционного договора, ставится важный для деловой практики вопрос о составе существенных условий инвестиционного договора. На основании проведенного исследования выделены существенные условия инвестиционного договора.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2012/11-1/49.html

Источник

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

Тамбов: Грамота, 2012. № 11 (25): в 2-х ч. Ч. I. С. 203-206. ISSN 1997-292X.

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

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2012/11-1/

© Издательство "Грамота"

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

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

Список литературы

1. **Всеподданнейший отчет обер-прокурора Св. Синода по ведомству православного исповедания за 1914 год.** СПб., 1916.
2. **Горожанина М. Ю.** Деятельность православной церкви в годы Первой мировой войны // Доклады Академии военных наук. 2006. № 5 (23). С. 255-264.
3. **Ключарева А. В.** Благотворительная деятельность православных монастырей в годы Первой мировой войны // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. Тамбов: Грамота, 2011. № 8 (14). С. 98-102.
4. **Курьшова Л. В.** Социокультурная деятельность женских монастырей во второй половине XIX - начале XX в. (на материалах женских монастырей Волгоградской области) // Научные проблемы гуманитарных исследований. Пятигорск, 2010. Вып. 2. С. 117-123.
5. **Обзор деятельности ведомства православного исповедания за 1915 год.** Пг., 1917.
6. **Саратовские епархиальные ведомости.** 1914. № 14.
7. **Тамбовские губернские ведомости.** 1904. 10 февраля.
8. **Тамбовские епархиальные ведомости.** 1914. № 37.
9. **Тамбовские епархиальные ведомости.** 1915. № 7.
10. **Церковные Ведомости.** 1914. № 38.

CHARITY ACTIVITY OF ORTHODOX ABODES WITHIN TAMBOV PROVINCE DURING WORLD WAR I**Elena Igorevna Khabarova***Department of Russian History**Tambov State University named after G. R. Derzhavin**habarova.lena2012@yandex.ru*

The author studies the mechanisms of the social service of Tambov province monasteries as the reflection of the Russian Orthodox Church patriotic activity during World War I, considers the extra-cult social service vectors of monasteries typical just of military time, pays special attention to the main directions of abodes charity work, and emphasizes the significance of this direction for the society and state.

Key words and phrases: Russian Orthodox Church; World War I; Holy Synod; monasteries; social service of monasteries; patriotic activity; charity; infirmaries; donations; asylums.

УДК 347.45/47

Юридические науки

В статье анализируются основные подходы к рассмотрению категории инвестиционного договора, проведена классификация подходов к пониманию инвестиционного договора. Автором приводятся доводы, обосновывающие самостоятельность договора инвестирования как вида договора, сформулировано авторское представление о понятии инвестиционного договора, ставится важный для деловой практики вопрос о составе существенных условий инвестиционного договора. На основании проведенного исследования выделены существенные условия инвестиционного договора.

Ключевые слова и фразы: инвестиции; инвестиционный договор; существенные условия инвестиционного договора.

Альбина Минныхановна Хайруллина*Кафедра гражданского и предпринимательского права**Казанский (Приволжский) федеральный университет**albisho@mail.ru***ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР:
ПОНЯТИЕ И СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ[©]**

Ни в законодательстве, ни в судебной практике, ни в правовой науке не выработано единого подхода к пониманию правовой природы инвестиционного договора.

В подавляющем большинстве случаев существующие гражданско-правовые договоры называются инвестиционными без указания признаков такой их классификации, либо предлагается считать инвестиционный договор новым видом или даже новым типом гражданско-правовых договоров, при этом соответствующие их видовые или типовые признаки также не раскрываются [2].

Проведенный анализ позиций правоведов относительно термина «инвестиционный договор» позволяет выделить четыре основных подхода к рассмотрению категории инвестиционного договора [Там же].

1. Инвестиционный договор - новый вид гражданско-правового договора, не поименованный в Гражданском кодексе Российской Федерации (А. Н. Кичихин, Б. В. Муравьев, В. Д. Рузанова, П. В. Сокол, Н. А. Щербакова).

2. Инвестиционный договор - новый тип гражданско-правовых договоров, не поименованных в Гражданском кодексе Российской Федерации (В. Лисица).

3. Инвестиционными договорами выступают определенные виды гражданско-правовых договоров. Авторы, позиции которых объединены в данной группе, указывают в качестве инвестиционных договоров конкретные виды гражданско-правовых договоров, предусмотренных действующим законодательством, не раскрывая критериев (квалифицирующих признаков) инвестиционного договора, положенных в основу такого вывода (В. С. Анохин, Д. Бирюков, А. Г. Богатырев, М. М. Богуславский, М. И. Брагинский, Н. Н. Вознесенская, С. Л. Колчин, А. В. Майфат, Г. Д. Отнюкова, Е. Павлодский, А. П. Сергеев, И. Ю. Целовальникова, Т. В. Шадрина, С. С. Щербинин).

4. Инвестиционный договор - термин, являющийся собирательным именованьем гражданско-правовых договоров, имеющих инвестиционную экономическую направленность (Л. Г. Сайфулова, Е. В. Лапутева).

Проводя классификацию подходов к пониманию инвестиционного договора в правовой литературе, необходимо коснуться высказанного Б. В. Муравьевым предложения считать инвестиционный договор предпринимательским договором [5, с. 100]. Отметим, что автор критерием отнесения договора к числу предпринимательских называет его субъектный состав - участники предпринимательской деятельности [Там же, с. 76] и указывает на возможность включения норм об инвестиционном договоре в Гражданский кодекс Российской Федерации [Там же, с. 131], что свидетельствует о признании его гражданско-правовой природы [2].

Проведенный анализ судебной практики позволяет сделать вывод, что суды используют термины «инвестиционный договор» и «инвестиционные соглашения», однако в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 октября 2007 г. № 8105/07 отмечено, что «договор, названный сторонами инвестиционным, может представлять собой гражданско-правовой договор определенного вида, являться смешанным или непоименованным договором (пункты 2, 3 статьи 421 ГК РФ) в зависимости от условий, включенных в него по воле сторон» [8].

При этом известно, что инвестиционного договора как специального вида договора, в том числе и в варианте непоименованного или смешанного, не существует. Тот договор, который обозначен как инвестиционный, отсылает к Федеральному закону от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». Закон РСФСР от 26 июня 1999 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» должен быть одним из договоров, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

Существует много случаев, когда суд сталквался с неопределенностью правовой природы заключенных инвестиционных договоров и как следствие - с трудностями правильного разрешения споров, возникших из заключенных инвестиционных соглашений [7].

Проанализировав понятия инвестиционного договора, имеющиеся в научной литературе, автор считает необходимым сформулировать собственное понятие инвестиционного договора - это договор, по которому одна сторона (инвестор) обязуется передать инвестиции, а другая сторона (организатор инвестирования), за соответствующее вознаграждение, обязуется осуществить их вложение на основе инвестиционного проекта с целью получения инвестором в будущем от организатора инвестирования прибыли и (или) в собственность имущества в срок и (или) в сроки, установленные договором.

Инвестиционные договоры могут быть направлены на приобретение имущества в собственность, приобретение объектов гражданских прав во временное пользование и на выполнение работ (оказание услуг). Среди прочих гражданско-правовых договоров той же направленности их выделяет объект и возмездность отношений, всегда имеющая меновый характер.

Договор заключается при определенных условиях - это так называемые существенные условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора. К таким условиям относятся, прежде всего, условия о предмете договора. Это условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные, которые необходимы для данного вида договора. А также условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Договор не может считаться заключенным без достижения соглашения по всем существенным условиям [3].

Условиями договора можно считать отдельные согласованные сторонами в рамках договора положения, определяющие их будущие права и обязанности. Их следует отличать от так называемых пунктов договора. Пункты - это элементы текста договора, имеющие какой-то номер, если в договоре присутствует нумерация, либо просто представляющие собой некую самостоятельную и законченную часть согласованного и утвержденного сторонами текста. То есть пункт - это просто элемент структуры текста. Пункт может содержать условие договора, например, «покупатель обязуется оплатить стоимость товара в течение трех дней с момента его получения путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца», а может и просто иметь информационный характер: «Продавец имеет лицензию № 563782-2-А3 от 25.06.2011». В последнем случае никаких прав и обязанностей такой элемент текста договора не образует, он лишь информирует. Хотя закон нередко и предъявляет к договорам требования наличия информации подобного рода, но в этом случае он рассматривает договор не просто как источник прав и обязанностей, но и как некий информационный

документ, касающийся взаимоотношений сторон, а то и просто пытается заранее защитить какую-то из них, указывая на необходимость получения нужной информации от контрагента.

Одним из важнейших в этом смысле вопросов о заключении договора является вопрос о его существенных условиях. Ведь без их согласования договор не будет считаться заключенным, а права и обязанности из такого договора не возникнут. Данный аспект заключения договоров тесно связан с таким важным признаком обязательств как их определенность. Обязательственное правоотношение всегда должно быть предельно конкретным, так как оно основано на обязывании действовать должника. И то, как именно должник обязан действовать, из содержания обязательства должно быть понятно. В отношении обязательств, возникающих из закона, сами нормы закона и призваны четко конкретизировать предмет обязательства. Однако в отношении договоров у законодателя нет возможности иначе обеспечить соблюдение требования о конкретизации содержания будущего обязательственного отношения, кроме как напрямую поставив в зависимость от этого возникновение самого договорного отношения. С этой целью введена категория обязательного согласования сторонами существенных условий - минимально необходимых положений, позволяющих определить, что именно имеется в виду в каждом отдельно взятом соглашении [1].

Рассмотрим вопрос о существенных условиях инвестиционного договора. По мнению автора, в инвестиционном договоре существенными следует считать следующие условия: предмет, цена, срок.

Предметом инвестиционного договора является то, по поводу чего стороны, собственно, и заключают договор. Формулировка участия сторон в разделе «предмет договора» может быть различной, однако чаще всего суть сводится к следующему: «Инвестор осуществляет участие в финансировании инвестиционного проекта путем передачи инвестиций, а заказчик реализует их в целях создания и передачи объекта недвижимости инвестору». Учитывая, что на момент заключения договора объект либо еще не создан вовсе, либо находится в стадии строительства, говорить об окончательной индивидуализации его нельзя. Вследствие этого в договоре должны быть указаны: строительный адрес объекта, номер корпуса, номер подъезда, этаж/этажность объекта, ориентировочная нумерация квартир (либо нежилых помещений), а также экспликация вышеозначенных данных. Под ней понимается графическое пояснение расположения всего объекта и поэтажное - конкретных помещений.

Учитывая также положения, предусмотренные ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации [3], единственным существенным условием инвестиционного договора, прямо предусмотренным законом, будет его предмет. Положения подобных договоров могут быть частично исключены или дополнены иными положениями в зависимости от вида договора или соглашения, вида объекта инвестирования и требований законодательства. Кроме того, согласно постановлению Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21 апреля 2008 г. № Ф03-А73/08-1/1143 [9], суды пришли к выводу о том, что в инвестиционном договоре должно непременно содержаться указание на цель получения прибыли, которая является обязательной для указанного вида договора.

Следовательно, автор считает, что в предмете договора инвестирования обязательно должен быть указан порядок, источники, сроки и цели финансирования, так как в соответствии со сложившейся судебной практикой это является существенным условием.

Цена также является существенным условием инвестиционного договора. Договорная цена как стоимость, согласованная сторонами, - это твердая цена, неизменная сумма на весь период строительства.

Инвестор передает инвестиционные средства взамен будущего объекта недвижимости в той сумме или объеме, которые необходимы для реализации проекта, а не как оплату действий заказчика. Цена инвестиционного договора представляет собой все то, что обязуется предоставить инвестор. Официальной денежной единицей (валютой) Российской Федерации является рубль [6], соответственно все расчеты между сторонами по договору должны производиться в рублях. Однако иногда на практике в разделе «цена» фиксируется сумма в иностранной валюте. В таком случае в договоре должен быть указан источник информации о курсе этой валюты к рублю. Как правило, это фиксируется следующим образом: расчеты в рублях осуществляются эквивалентно курсу иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации на день оплаты. В любом случае должен быть четко указан общий размер инвестиционного взноса, а также цена одного квадратного метра, если речь идет об инвестиционных договорах, заключаемых в строительстве.

Еще одним из существенных условий инвестиционного договора является срок. На практике нарушение исполнения обязательства в срок по инвестиционному договору - одно из самых распространенных. В процессе строительства возможны как объективные, так и субъективные обстоятельства, не позволяющие выполнить обязательство в «разумный» срок, поэтому использовать такой критерий как «разумность» представляется проблематичным. Срок может устанавливаться конкретной датой, месяцем, кварталом, хотя, как правило, устанавливается не конкретной календарной датой, а определенным кварталом установленного года. От определения срока исполнения обязательства зависит распределение рисков между сторонами, начала исчисления гарантийного срока, установление штрафных санкций за невыполнение условий договора.

Срок исполнения может устанавливаться в отношении сдачи объекта государственной приемной комиссии и передаче его вместе с необходимыми сопроводительными документами либо моментом оформления права собственности на недвижимость инвестору, в зависимости от того, как договорились стороны. Однако при этом следует ограничить наступление указанных событий четкой календарной датой (например, не позднее 31 января 2013 г.).

При определении срока законодатель исходил из презумпции обязательного наличия срока действия у инвестиционного договора, поскольку по его прекращении у субъекта инвестиционной деятельности должен возникнуть определенный результат. Отсутствие в указанном договоре условия о сроке действия в силу ст. 432 ГК РФ является основанием для вывода о незаключенности инвестиционного договора. Указанный вывод подтверждается имеющейся судебной практикой [10; 11].

На основании проведенного исследования автор приходит к выводу, что инвестиционный договор должен быть заключен в письменной форме, содержание инвестиционного договора должно включать в себя:

1) преамбулу. В преамбуле инвестиционного договора должны быть указаны наименование договора, место и время заключения, информация о сторонах, заключающих договор;

2) существенные условия. В договоре обязательно должны быть указаны предмет, цена, срок. В предмете обязательно должны быть указаны порядок, сроки и источники финансирования. В инвестиционном договоре должен быть указан срок действия инвестиционного договора;

3) обычные условия. То есть в договоре кроме существенных условий могут быть указаны: наличие инвестиционного проекта, порядок передачи инвестиций, проведение соответствующих торгов; права и обязанности инвестора и заказчика как сторон по инвестиционному договору.

Список литературы

1. Андреев И. А., Аюшеева И. З., Васильев А. С. и др. Гражданское право: учебник: в 3-х т. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2011. Т. 2 / под общ. ред. С. А. Степанова.
2. Антипова О. М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности: анализ теоретических и практических проблем. М.: Волтерс Клувер, 2007. 248 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации (СЗРФ). 1994. № 32. Ст. 3301; 2011. № 43. Ст. 5972.
4. Козлова Е. Б. Предпринимательский договор в системе гражданско-правовых договоров // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. Тамбов: Грамота, 2011. № 2 (8): в 3-х ч. Ч. II. С. 100-108.
5. Муравьев Б. В. Инвестиционное обязательство в строительстве: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2001. 195 с.
6. О Центральном банке Российской Федерации (Банке России): Федеральный закон от 10 июля 2002 г. № 86-ФЗ // СЗРФ. 2002. № 28. Ст. 2790; 2011. № 7. Ст. 907.
7. Обобщение практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов (утв. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. № 2.
8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 октября 2007 г. № 8105/07 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2008. № 2.
9. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21 апреля 2008 г. № Ф03-А73/08-1/1143 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 10 декабря 2009 г. № А65-9558/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 20.12.2007 по делу № А54-2941/2006С16 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

INVESTMENT CONTRACT: NOTION AND ESSENTIAL TERMS

Al'bina Minnykhanovna Khairullina
Department of Civil and Entrepreneurial Law
Kazan' (Volga Region) Federal University
albisho@mail.ru

The author analyzes main approaches to the consideration of investment contract category, the classification of the approaches to investment contract understanding, gives arguments that substantiate the self-sufficiency of investment contract as a type of contract, formulates her own understanding of investment contract notion, raises an important to business practice question on the composition of the essential terms of investment contract, and basing on the conducted research reveals the essential terms of investment contract.

Key words and phrases: investment; investment contract; essential terms of investment contract.