

Бакрунов Ю.О.

д.э.н., профессор

Московский государственный строительный университет

Васильева Е.Ю.

к.э.н., доцент

Московский государственный строительный университет

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРОВ ПРИ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

В статье рассматриваются особенности договоров кредитования, займа, инвестиционного договора при финансировании строительства. Рассматривается возможность для инвестора претендовать на роль залогового кредитора в разных вариантах договоров в случае банкротства застройщика. Проанализированы законодательство РФ и судебная практика.

Ключевые слова: кредит, займ, инвестиционный контракт, залоговые обязательства, банкротство, судебная практика

Bakrunov Yu.O.

Doctor of science in Economics, professor

Moscow State University of Civil Engineering

Vasilyeva E.Yu.

Moscow State University of Civil Engineering

Candidate of science in Economics, associate professor

LEGAL ASPECTS OF DIFFERENT TYPES OF CONTRACTS FOR CONSTRUCTION FINANCING

The features of contracts of crediting, loan and the investment contract for construction financing are considered in the article. The possibility for the investor to apply for a role of the mortgage creditor in different versions of contracts in case of the builder's bankruptcy is considered. The legislation of the Russian Federation as well as the judicial practice are analysed.

Keywords: credit, loan, investment contract, mortgage obligations, bankruptcy, judicial practice

Для финансирования строительства используются различные виды договоров: кредит, займ, инвестиционный контракт. Назначение у всех этих правовых форм финансирования одно, но юридические тонкости и последствия в случае судебных разбирательств разные. Так, возможность стать залоговым кредитором напрямую зависит от того, какой именно договор заключен между инвестором и застройщиком, что следует из Определений Верховного суда РФ [1].

В случае, если используется договор инвестирования [2, 3, 4, 5], Застройщик обязуется передать в собственность Инвестора будущие помещения, а Инвестор обязуется перечислить застройщику денежные средства (инвестиционный взнос) для осуществления проектных и строительных работ. При этом инвестор в свою очередь для выполнения своих обязательств может использовать помимо прочих заемные средства, предоставленные ему банками.

Однако в случае банкротства застройщика до полной готовности объекта (незавершенного строительства) возможно ли включение требований инвестора в реестр, как обеспеченных залогом имущества должника? Казалось бы, если инвестор осуществлял финансирование строительства, он вправе получить приоритетное удовлетворение своих требований за счет выручки от реализации объекта, поскольку залог возник в силу закона. Но поскольку типовыми условиями договоров инвестирования не предусматривается возникновение ипотеки в отношении какого-либо имущества должника, поэтому залог в силу п. 1 ст. 334.1 ГК РФ [5] не может возникнуть. В соответствии с законом одним из оснований возникновения ипотеки в силу закона зданий, сооружений и нежилых помещений является заключение кредитного договора с кредитной организацией или договора займа с юридическим лицом [6]. Между тем, средства, предоставленные должнику для строительства,

выдавались на основании договора инвестирования и статуса займа не имеют.

Абз. 2 п. 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 54 устанавливает, что судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи [7]. Поэтому договоры инвестирования должны быть квалифицированы как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи, что не порождает право залога.

Иными словами, если между инвестором и застройщиком кредитный договор или договор займа не заключался как между кредитором и заемщиком, инвестор залогодержателем по смыслу п. 2 ст. 64.2 Закона «Об ипотеке» считаться не будет [6].

Впрочем, в судебной практике в РФ известны случаи, когда суды первой и второй инстанции, а также суды кассационной инстанции готовы признать инвестора залоговым кредитором, признавая ошибочной квалификацию договора инвестирования в качестве договора купли-продажи будущей вещи. Однако, следует принять во внимание решение Верховного суда по делу о рассмотрении кассационной жалобы акционерного общества "Метробанк" в лице государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов" (далее - АО "Метробанк") [1], в котором речь как раз шла о возможности признания залоговых прав и присвоении Обществу с ограниченной ответственностью "М Девелопмент энд Констракшен" (ООО «МДК») статуса залогового кредитора в реестре требований кредиторов обанкротившегося акционерного общества "Центральный научно-исследовательский институт комплексной автоматизации". Суд предыдущей инстанции требование ООО «МДК», но АО «Метробанк», кредитовавший институт, не согласился с решением.

Верховный суд в своем Определении № 305-ЭС18-14805 от 6 июня 2020 г. указал, что по договору займа, предоставляемого в деньгах,

займодавец передает или обязуется передать в собственность заемщику деньги, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег и уплатить проценты за пользование займом (пункт 1 статьи 807, пункт 1 статьи 809 ГК РФ). Понятие целевого займа раскрывается в статье 814 ГК РФ [5], из которой следует, что это заем, выданный на определенные цели, которые заемщик обязан соблюдать, а займодавец вправе контролировать целевое использование займа и в случае нецелевого расходования заемных средств вправе потребовать от заемщика досрочного возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов. ***Что касается договоров инвестирования, то судам необходимо оценивать их как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.***

В силу ст. 549, 555 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель - принять это имущество и уплатить за него определенную в договоре денежную сумму (цену). Условиями договоров инвестирования не предусматривает возврат инвестору денежных средств; в обмен на предоставленные инвестором денежные средства застройщик обязуется передать недвижимое имущество. В связи с этим у судов в случае разбирательств нет оснований для квалификации этих правоотношений иначе как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом даже использование инвестором заемных средств для покупки недвижимости не становится основанием для вывода о том, что он находится с застройщиком в заемных правоотношениях.

Для разрешения подобных споров имеет правовое значение основание передачи застройщику денежных средств. Залог возникает не при любом финансировании строительства, а только в случае заемных правоотношений. Положения ст. 64.2 и 69.1 Закона «Об ипотеке» предусматривает обязательный признак - наличие целевых заемных отношений между застройщиком в качестве заемщика и займодавцем, а в

случае отсутствия таковых, залоговое право не возникает. Оснований для расширительного толкования ст. 64.2 и 69.1 Закона «Об ипотеке» не существует.

Таким образом, Верховный суд в 2020 г. ограничил применение ст. 64.2 и 69.1 Закона «Об ипотеке» и прямо указал, что *сторона по инвестиционному контракту не приобретает право залога на имущество в случае банкротства застройщика, то необходимо учитывать предпринимателям, вступающим в этот вид договора.*

Использованные источники:

1. Определение Верховного суда от 04.06.2020 № 305-ЭС18-14805 по делу № А40-52617/2017
2. Инвестиционный договор КонсультантПлюс
http://www.consultant.ru/law/podborki/investicionnyj_dogovor/
3. Федеральный закон "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 № 214-ФЗ
4. Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 № 39-ФЗ
5. Ч. II Гражданского кодекса РФ, от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ,
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/#dst0дерации
6. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 № 102-ФЗ
7. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем"