

Официальные партнеры мероприятия



Научный круглый стол

**«Правовая природа инвестиционного договора на строительство  
и реконструкцию зданий с городскими властями:  
возмездный непоименованный договор, пожертвование или скрытый налог»**

Москва, 30 мая 2013 года (19.00-21.15)

**Общее описание проблемы:**

В последнее время вопросы правового регулирования застройки городов, правовой модели построения отношений, связанных со строительством объектов недвижимости приобретают все большую актуальность и становятся предметом изучения высших судебных инстанций, в частности ВАС РФ. Этой проблематике посвящено постановление Пленума ВАС РФ № от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», она затрагивается в постановлении Пленума ВАС РФ № 73 от 17.11.2011 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», а также в значительном количестве рассмотренных Президиумом ВАС РФ конкретных дел. Однако по мере того как суды решают одни вопросы, практика ставит все новые.

Не секрет, что сложившаяся структура земельной собственности с существенным преобладанием собственности публичной обуславливает тот факт, что отношения по застройке – это прежде всего отношения между застройщиком – частным лицом и публичным собственником передаваемого под застройку земельного участка или муниципалитетом (условно говоря, городом). Практика показывает, что, зачастую, эти отношения строятся таким образом, что потенциальный застройщик получает земельный участок в собственность или в аренду под застройку лишь при условии принятия на себя дополнительных обязательств в пользу города. Существо таких обязательств меняется от города к городу и может выражаться в том, что застройщик должен внести ту или иную фиксированную плату за право застройки, передать городу безвозмездно долю в построенном объекте, внести взнос на развитие социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры или построить дополнительно соответствующие инфраструктурные объекты и передать их (как правило, безвозмездно) в собственность города. Иногда подобные обязательства застройщик принимает на себя в рамках т.н. инвестиционных договоров, договоров о совместной деятельности, причем обязанности города по таким договорам (встречное предоставление) состоит в выполнении действий и без того входящих в компетенцию муниципальных органов как органов публичной власти: например, утвердить проект планировки территории, выдать разрешение на строительство, содействовать в получении технических условий на подключение к инженерным сетям и т.п.

Застройщики, вынужденные принять на себя подобные обязательства, по завершении строительства иногда пытаются вернуть уплаченные ими суммы, ссылаясь на то, что взимание подобных платежей не предусмотрено действующим земельным законодательством, в силу которого право построить обусловлено лишь получением земельного участка в собственность или аренду, выполнение же городом своих публично-правовых функций в сфере градостроительства не может быть предметом гражданско-правового договора, в связи с чем какое-либо встречное предоставление города по подобному договору по существу отсутствует. Такие споры ставят ребром вопрос о правовой природе подобных договоров.

В последние несколько лет Президиумом ВАС РФ был рассмотрен ряд дел с подобной фабулой (постановления от 11.10.2011 № [5495/11](#), от 18.09.2012 № [5081/12](#), от 05.02.2013 № [12444/12](#)). Причем

позиция застройщика высшей судебной инстанцией поддержана не была. В первых двух постановлениях суд сослался на свободу договора и необходимость выполнения добровольно принятых застройщиком на себя обязательств. В определении же о передаче последнего дела для пересмотра в порядке надзора коллегией судей была сделана попытка квалифицировать соответствующее соглашение как дарение, договор о пожертвовании. Эта позиция не нашла своего закрепления в итоговом постановлении Президиума по данному делу (Президиум уклонился от прямого указания природы данного договора), но достойна обсуждения. Как вариант признания такого договора непоименованным возмездным договором, так и вариант его квалификации в качестве договора пожертвования позволяют признать наличие юридического основания для подобных платежей или натуральных предоставлений за право застройки и исключают иск о возврате неосновательного обогащения

Подобная позиция Суда (особенно в варианте признания такого договора пожертвованием) спровоцировала бурное обсуждение в юридическом сообществе. Некоторые юристы утверждают, что здесь имеет место чистой воды вымогательство и построить объект, получив все необходимые разрешения от городских властей, без заключения такого договора фактически нельзя. Тем самым речь, по сути, идет о своего рода дани, с помощью которой городские власти пополняют бюджет в дополнение к налоговым поступлениям. Соответственно, по мнению таких юристов никак нельзя ни признать такой договор двусторонним (т.к. природа обязательств города по таким договорам нередко состоит в перечислении его публично-правовых обязанностей), ни тем более признать его пожертвованием (в силу отсутствия свободы выбора и истинной воли одарить). Иногда отмечается, что речь идет о скрытом налоговом трансферте, лишь прикрываемом фикцией гражданско-правовой сделки. Гражданско-правовой же фасад влечет неприменение к застройщикам тех гарантий, которые ему как стороне публично-правовых отношений предоставляет налоговое законодательство.

С другой стороны, мало кто спорит с тем, что при строительстве частными застройщиками объектов в черте города растет нагрузка на социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру, финансирование которой осуществляет из бюджета города. Городу приходится строить в новых районах детские сады, расширять дорожную сеть и обновлять коммуникации. Иначе говоря, частная экономическая деятельность создает негативные экстерналии, которые, по мнению ряда юристов, было бы справедливо компенсировать за счет средств самого застройщика.

В некоторых зарубежных правовых системах право строить, осуществлять строительное развитие земельного участка нередко также обуславливается дополнительными обязанностями застройщика, связанными с необходимостью обеспечения возводимого объекта соответствующей градостроительным нормативам инфраструктурой. Более того зарубежное законодательство позволяет муниципалитетам часть расходов, понесенных ими на строительство, развитие коммунальной инфраструктуры, компенсировать за счет собственников прилегающих участков, стоимость которых в результате такого строительства увеличивается или изымать у собственников земельных участков прирост их стоимости, происшедший по причине того, что ранее не предназначенные для застройки участки, получают строительные характеристики в результате осуществляемого муниципалитетом градостроительного регулирования. Однако основания для возложения на застройщика подобных обязанностей или взыскания с него соответствующих платежей в зарубежных правовых системах лежат не в сфере частного, а в области публичного, строительного права.

Существует вероятность того, что российский законодатель также предпримет попытку перевести обсуждаемые отношения из сферы договорного права в публично-правовую сферу. Недавно стало известно, что по инициативе Московской области разрабатывается проект федерального закона «[О внесении изменений в законодательные акты в части установления строительного сбора](#)». Законопроект предполагает поправки в Налоговый кодекс, согласно которым получившие разрешение на строительство коммерческих объектов лица должны будут уплатить сбор в размере до 30% кадастровой стоимости участка в региональный бюджет. Средства от таких сборов должны пойти на строительство все тех же инфраструктурных объектов.

Подобные планы законодателя подтверждают наличие экономической основы и объективной потребности в подобного рода платежах, однако еще раз ставят вопрос об их правовой форме в рамках действующего законодательства: насколько то, что может и, вероятно, должно существовать в форме налогового сбора, способно быть предметом гражданско-правового договора или, возможно, такой договор этот имеет не частно-правовую, а публично-правовую природу?

**Вопросы для обсуждения:**

1. Существуют ли политико-правовые основания перекалывания на застройщиков той или иной доли расходов публично-правовых образований по развитию социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в форме денежных выплат или возведения инфраструктуры за свой счет? Является ли вариант выделения городу части построенной недвижимости также механизмом возмещения таких издержек?

2. Правовая природа инвестиционного договора с городом с условием о выделе городу части построенной недвижимости, о дополнительном строительстве за свой счет и передаче городу объектов инфраструктуры или выплате фиксированного взноса на развитие инфраструктуры. Можно ли считать такие договоры относящимися к частному праву? Если да, являются ли они классическими синаллагматическими договорами или речь идет о пожертвовании? Могут ли подобные обязанности быть прописаны в договоре аренды земельного участка под строительство в качестве дополнительной формы арендной платы?

3. Целесообразно ли структурировать такие обязанности застройщика средствами публичного и в первую очередь налогового права?

4. Как все-таки нужно разрешать споры о возврате уплаченных взносов на развитие инфраструктуры? Может ли здесь применяться доктрина *estoppel* как инструмент блокирования кондикционного иска?

#### **Участники обсуждения:**

В обсуждении планируется участие следующих спикеров: **Е.Л. Поветкина**, главный консультант Управления частного права ВАС РФ; **Р.С. Бевзенко**, к.ю.н., начальник Управления частного права ВАС РФ; **Л.Е. Бандорин**, к.ю.н., директор Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Национального объединения строителей, ассистент кафедры экологического и земельного права Юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова; **Н.Б. Щербаков**, научный сотрудник кафедры гражданского права Юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова; **В.Э. Чуркин** - к.ю.н., заведующий кафедрой земельного права Государственного университета по землеустройству, управляющий партнер ООО "Консалтинговая группа "Земля и недвижимость"; **С.А. Кучин**, начальник отдела правового консультирования в сфере земельных и градостроительных отношений ООО "Институт оценки собственности и финансовой деятельности"; **Д.М. Щекин**, к.ю.н., управляющий партнер Юридической компании «Щекин и партнеры», доцент кафедры финансового права юридического факультета МГУ им. М. В. Ломоносова.

К обсуждению приглашаются представители судейского сообщества и других органов государственной власти, участники строительного рынка, ученые, адвокаты, корпоративные юристы, студенты и другие интересующиеся данной проблематикой юристы.

#### **Место и время проведения:**

Научный круглый стол пройдет 30 мая 2013 года с 19.00 до 21.15 в конференц-зале «Ярославль» гостиницы «Золотое кольцо» по адресу: Москва, Смоленская улица, д.5 (5 минут пешком от ст.м. Смоленская). Карту проезда см. [здесь](#)

#### **Регистрация участия и другие организационные вопросы:**

Участие в круглом столе бесплатно.

Для участия в круглом столе необходимо зарегистрироваться [здесь](#)

\*\*\*

Для получения регулярных оповещений о проводимых Юридическим институтом «М-Логос» открытых научных мероприятиях и актуальных новостях частного права предлагаем осуществить подписку на получение ежемесячного Дайджеста новостей российского и зарубежного частного права по адресу <http://www.m-logos.ru/publications/digest/>

#### **Контакты:**

Юридический институт «М-Логос»

<http://www.m-logos.ru>

Ответственный за проведение круглых столов менеджер – Светлана Паладий

[conf@m-logos.ru](mailto:conf@m-logos.ru)

Тел. +7 (495) 772-91-97, +7 (495) 771-59-27