

НОРМАТИВНОЕ ЗАКРЕПЛЕНИЕ ДОГОВОРА МЕЖДУ ИНВЕСТОРОМ И ОРГАНИЗАТОРОМ ИНВЕСТИРОВАНИЯ: ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ

Шевченко А. П., Белорусский государственный университет

Развитие гражданского оборота на современном этапе объективно требует специального правового регулирования договора, заключаемого между инвестором и организатором инвестирования (заказчиком) по поводу реализации инвестиционного проекта (далее — инвестиционный договор). В силу данного соглашения одна сторона (инвестор) принимает на себя обязанность по обеспечению финансирования инвестиционного проекта, а вторая сторона (организатор инвестирования) обязуется осуществить практические действия по его реализации за вознаграждение. В настоящее время инвестиционный договор не поименован в отечественном законодательстве и регламентируется общими положениями Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) о сделках, обязательствах и договоре. Вместе с тем, распространение этого соглашения на практике позволяет говорить о формировании нового договорного вида, что обуславливает необходимость разработки правовых предписаний, непосредственно его регулирующих.

Инвестиционный договор принадлежит к сфере гражданско-правового регулирования, поскольку им опосредуются имущественные стоимостные отношения, основанные на равенстве и автономии воли сторон. Законодательным актом, в котором системно изложены нормы об обязательствах различных видов, является ГК. В этой связи, положения, посвященные регламентации инвестиционного договора, подлежат закреплению в данном Кодексе, а именно в его разделе IV «Отдельные виды обязательств» на уровне главы ГК. Место правовых предписаний о рассматриваемом соглашении в указанном разделе ГК определяется с учетом его принадлежности к группе обязательств по выполнению работ и оказанию услуг. Вопрос о том, следует ли обеспечить всеобъемлющую регламентацию инвестиционного договора положениями ГК либо закрепить в нем норму, отсылающую к его детальному регулированию в актах инвестиционного законодательства, будет проанализирован в рамках отдельного исследования.

Конструирование правовых предписаний о договоре требует определения перечня его существенных условий, то есть условий, по которым стороны должны достигнуть соглашения, чтобы данный договор мог быть признан заключенным. Согласно части 2 пункта 1 статьи 402 ГК существенным условием любого договора является условие о предмете, под которым мы понимаем ключевые действия, которые должна совершить обязанная сторона (стороны, если договор является синаллагматическим), отражающие сущность возникающего из него обязательства. Предметом инвестиционного договора является инвестиционная деятельность, осуществляемая сторонами для реализации определенного инвестиционного проекта — комплекса мероприятий по вложению инвестиций в тот или иной объект (объекты) инвестирования. При этом инвестор совершает действия по финансированию проекта, а организатор инвестирования — юридические и фактические действия по практической реализации инвестиций. Для того чтобы условие о предмете данного договора считалось согласованным, сторонам необходимо определить основные мероприятия по вложению инвестиций (с возможным объединением их в этапы), а также конкретный объект (объекты), в отношении которых эти мероприятия подлежат осуществлению. Кроме этого, стороны должны достигнуть согласия о характеристиках, которыми будет обладать результат реализации проекта (строительство пятиэтажного паркинга на 1000 машино-мест, запуск в работу копировального центра, оказывающего установленный перечень услуг, со штатом работников в 10 человек и т. п.).

Инвестиционные договоры заключаются, как правило, для реализации проектов, требующих существенных капиталовложений. Такие капиталовложения могут представлять собой различные объекты гражданских прав и направляться организатором инвестирования на осуществление разнообразных мероприятий, составляющих инвестиционный проект, каждое из которых имеет свой срок исполнения. Организатор инвестирования, вы-

полняя договорные обязанности, не приобретает права собственности на передаваемые ему инвестиции, но осуществляет лишь правомочия владения и распоряжения ими в соответствии с их целевым назначением. В связи с этим, при заключении инвестиционного договора, особую важность приобретает согласование сторонами условия о размере, форме, сроке, порядке внесения инвестиций и порядке распоряжения ими. По изложенным причинам данное условие должно иметь статус существенного условия рассматриваемого договора.

Значимым является условие о сроке действия инвестиционного договора. Это обусловлено сложностью применения к данному соглашению правил пункта 2 статьи 295 ГК об обязательствах, не предусматривающих срока их исполнения, а также спецификой опосредуемых им экономических отношений. Срок действия инвестиционного договора, как правило, привязывается к сроку реализации инвестиционного проекта, в рамках которого зачастую выделяются промежуточные сроки, регулирующие завершение отдельных этапов такой реализации. Вместе с этим, инвестиционный договор в определенной части может распространять свое действие на некоторые отношения сторон по окончании осуществления проекта (например, в части распределения между сторонами расходов на эксплуатацию возведенного здания, если оно поступает в их долевую собственность).

Условие инвестиционного договора о вознаграждении организатора инвестирования также следует признать существенным условием, поскольку при отсутствии его в договоре применение пункта 3 статьи 394 ГК представляется затруднительным в связи со спецификой договорных обязанностей этой стороны. Данное вознаграждение может иметь различные формы: процент от вложенных инвестиций, фиксированная денежная сумма, доля в праве собственности на созданный объект недвижимости и др.