

И. О. Михайлов

ПОНЯТИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ. ГАРАНТИИ И ЗАЩИТА ПРАВ ИНВЕСТОРА НА ВНОВЬ ОБРАЗОВАННЫЙ ОБЪЕКТ. РЕКОНСТРУКЦИЯ КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА

В работе дается понятие реконструкции с точки зрения действующего законодательства. Автор уделяет внимание проблемным вопросам гарантий и защиты прав инвестора на вновь образованный объект после реконструкции. Кроме того, реконструкция рассматривается как объект инвестиционного договора.

Ключевые слова: реконструкция, инвестор, объект инвестиционного договора, вновь образованный объект.

I. O. Mikhailov

THE CONCEPT OF RECONSTRUCTION. GUARANTEE AND PROTECTION OF AN INVESTOR'S RIGHTS TO A NEWLY FORMED ENTITY. RECONSTRUCTION AS AN OBJECT OF AN INVESTMENT AGREEMENT

In this paper, the concept of reconstruction is covered in terms of the current legislation. The author focuses on the problematic issues of guarantees and protection of an investor's rights to a newly formed object after reconstruction. In addition, the reconstruction is viewed as an object of an investment agreement.

Keywords: Reconstruction, investor, object of an investment agreement, newly formed entity.

На протяжении долгого времени институт реконструкции зданий используется в инвестиционных правоотношениях. Однако, несмотря на практику его реализации, государством не обеспечено полного правового регулирования отношений по реконструкции зданий. Здание с точки зрения действующего градостроительного законодательства отнесено к объектам капитального строительства (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Понятие «реконструкция» фигурирует во многих действующих нормативно-правовых актах РФ, упоминается в гражданском, градостроительном и налоговом законодательстве.

В ст. 740 Гражданского кодекса РФ реконструкция лишь упоминается в качестве предмета договора строительного подряда. Статья 754 ГК РФ определяет ответственность подрядчика и очень сжато дает определение реконструкции (деятельность подрядчика, в результате которой наступает ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части). Так, в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 754 ГК РФ при реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т. п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части.

Михайлов Игорь Олегович — соискатель кафедры коммерческого права, Санкт-Петербургский государственный университет, Российская Федерация, 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., 7–9; 9250220@gmail.com

Mikhailov Igor Olegovich — degree-seeking student of the Department of Commercial Law; St. Petersburg State University, 7–9, Universitetskaya nab., St. Petersburg, 199034, Russian Federation; 9250220@gmail.com

В соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) — это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и/или восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и/или восстановления указанных элементов.

Приказ Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. № 312 содержит определение реконструкции здания как комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.¹

Государственный стандарт определяет услуги по реконструкции как результат деятельности исполнителей — строительные, монтажные, отделочные работы по переустройству (перестройке, перепланировке, переоборудованию и т. п.) индивидуального жилья и других построек.²

Налоговое законодательство РФ содержит понятие «реконструкция» в абз. 3 п. 2 ст. 257 НК РФ, в соответствии с которой к реконструкции относится переустройство существующих объектов основных средств, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции основных средств в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции.

Из смысла нормы налогового права следует, что понятие реконструкции дано исключительно с целью правильной квалификации налоговых правоотношений.

В зависимости от вида правоотношений суды по-разному обращаются к источнику правового определения реконструкции: иногда руководствуются положениями градостроительного законодательства,³ иногда используют налоговое законодательство.⁴

¹ *Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»*, утв. Приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312 (абз. 12 Приложения 1) // СПС «КонсультантПлюс». — См. также: *Ведомственные строительные нормы ВСН 61-89(р) «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования»*, утв. Приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 26 декабря 1989 г. № 250 (Приложение «Термины и определения (справочное)») // СПС «КонсультантПлюс».

² См. п. 3.3 Государственного стандарта РФ ГОСТ Р 52059-2003 «Услуги бытовые. Услуги по ремонту и строительству жилья и других построек. Общие технические условия» (принят Постановлением Госстандарта РФ от 28 мая 2003 г. № 162-ст) (СПС «КонсультантПлюс»).

³ *Постановление Президиума ВАС РФ от 22 мая 2012 г. № 17395/11 по делу № А72-2981/2011* // Вестник ВАС РФ. 2012. № 9; *Постановление ФАС Уральского округа от 12 января 2010 г. № Ф09-10756/09-С6* // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ *Обобщение судебной практики по рассмотрению споров, связанных с применением гл. 25 Налогового кодекса РФ «Налог на прибыль организаций» / ФАС Волго-Вятского округа* // <http://fasvvo.arbitr.ru/node/12727>.

Обращение судов к тому или иному источнику зависит от вида правоотношений, из которых вытекает спор.

На наш взгляд, понятие «реконструкция» определено достаточно, даже с учетом разноотраслевого подхода.

Однако правоотношения, которые порождает реконструкция, урегулированы недостаточно, поскольку участники не получают необходимых законодательных гарантий, что позволяло бы им в достаточной мере чувствовать себя защищенными в случае возникновения споров как частноправового, так и публично-правового характера.

Споры частноправового характера, как правило, возникают из обязательств застройщика передать инвестору долю в праве на вновь образованный объект недвижимости. Споры публично-правового характера связаны прежде всего с соблюдением строительного законодательства. В итоге это позволяет ввести объект в эксплуатацию, дает возможность дальнейшей регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости и т. д., что не всегда зависит напрямую от инвестора.

Основная цель инвестора, вкладывающего средства в реконструкцию объекта недвижимости, — получение по завершении реконструкции доли в праве на вновь образованный объект.

В результате реконструкции первоначальный объект недвижимости прекращается, и после ввода объекта в эксплуатацию возникает новый объект недвижимости. В соответствии с п. 1 ст. 16, ст. 24 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»⁵ и подп. 4 п. 73 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утв. Приказом Министерства юстиции РФ от 20 февраля 2008 г. № 35,⁶ при реконструкции здания происходит преобразование объекта недвижимости с присвоением ему нового кадастрового номера независимо от того, утратило ли здание первоначальный облик или архитектурные формы.

Данное обстоятельство не позволяет надлежащим образом закрепить долю инвестора в праве на вновь создаваемый объект.

С точки зрения судебной практики споры, вытекающие из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, разрешаются судами путем установления правовой природы соответствующих договоров по правилам гл. 30 (купля-продажа), гл. 37 (подряд), гл. 55 (простое товарищество) ГК РФ и т. д.

Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом судам необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях (в частности, ст. 5 Закона РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР»,⁷ ст. 6 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»⁸) не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости,

⁵ СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

⁶ Российская газета. 2008. 22 февр.

⁷ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 29. Ст. 1005.

⁸ СЗ РФ. 1999. № 9. Ст. 1096.

правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество.

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам п. 2 ст. 223 ГК РФ, т. е. с момента государственной регистрации в *Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним* (далее — ЕГРП) этого права за покупателем.⁹

Таким образом, ВАС РФ определил правовую природу инвестиционных отношений, указав фактически, что права на объект могут возникнуть у участников, только если объект зарегистрирован в ЕГРП как объект недвижимости.

К сожалению, на практике часто возникают споры до регистрации объекта недвижимости, что ставит под угрозу защиту прав инвестора как основного субъекта, за счет которого реализовывался проект реконструкции в целом.

Ведь фактически по завершении строительства застройщик, обладающий правами на объект, может отказаться передать долю в праве собственности инвестору. В этом случае, как подтверждается богатой судебной практикой, инвестору остается рассчитывать лишь на требование о возврате внесенной по инвестиционному договору денежной суммы, об уплате на нее процентов, а также о возмещении причиненных убытков, в том числе разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре, и текущей рыночной стоимостью такого имущества.

Безусловно, нельзя отрицать нормативную защиту прав инвестора в части обязательственных отношений (возврат денежной суммы и т. д.). Однако «бумажная защита» таковой и остается, поскольку на практике чаще всего инвестору не удается вернуть даже вложенные средства, поскольку застройщик к тому времени может быть несостоятельным (банкротом), а права на объект недвижимости уже принадлежат третьим лицам, за которыми закреплено вещное право на законных основаниях, и инвестор ни при каких условиях не сможет его оспорить и получить долю в фактически созданном им объекте недвижимости.

Понятие «реконструкция объекта недвижимости» предполагает определенный более узкий круг отношений, носящих инвестиционный характер.

Как и многие другие отношения, инвестиционные отношения регулируются действующим законодательством РФ и, как правило, закрепляются в договорной форме.

Отдельно остановимся на некоторых договорных формах, регулирующих инвестиционную деятельность в сфере реконструкции объектов недвижимости, и определим, какое место реконструкция занимает в соответствующем инвестиционном договоре.

Как отмечалось выше, реконструкция предполагает прекращение первоначального объекта и возникновение нового. В силу действующего законодательства права на недвижимое имущество закрепляются путем внесения соответствующей записи в ЕГРП.

⁹ См. п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (Вестник ВАС РФ. 2011. № 9).

Для закрепления прав на вновь образованный объект недвижимости необходим соответствующий субъект. В случае реконструкции таким субъектом в соответствии с действующим законодательством является застройщик, т. е. физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством РФ, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (п. 16 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 455 ГК РФ договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара.

Предположим, стороны договорились, что покупатель оплачивает куплю-продажу объекта недвижимости, который будет создан продавцом в результате реконструкции существующего объекта недвижимости. Такая правовая конструкция возможна и порождает у инвестора только обязательственные отношения, так как продавец по завершении реконструкции и ввода объекта в эксплуатацию регистрирует право собственности на вновь возникший объект за собой. Такое право продавец получает благодаря статусу застройщика.

Субъектный состав правоотношений в договоре купли-продажи будущей недвижимой вещи определяется следующим образом: застройщик-продавец и инвестор-покупатель.

В случае если из содержания договора следует, что одна сторона предоставляет другой стороне принадлежащий ей земельный участок для проведения строительных работ с целью создания на нем нового объекта недвижимости, в том числе путем реконструкции, то к отношениям сторон применяются правила о строительном подряде.

В данном случае право на результат произведенных на земельном участке строительных работ возникнет у правообладателя земельного участка, а исполнитель работ вправе требовать только их оплаты.

Субъектный состав данных правоотношений более сложный, чем у договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, созданной путем реконструкции. Так, инвестиционным вкладом в данном случае может выступать как земельный участок, принадлежащий лицу, предоставившему его для получения нового объекта, так и производство строительных работ другим лицом, которое намерено получить долю в будущем реконструируемом объекте. Однако содержание прав инвесторов будет разным.

В первом случае правообладатель земельного участка выступает в роли застройщика-заказчика-инвестора (одновременно), а другая сторона — в качестве

подрядчика. В этом случае инвестору фактически гарантируется право регистрации за ним собственности на вновь созданный объект недвижимости.

Во втором случае субъектный состав будет выглядеть иначе: с одной стороны, застройщик-заказчик, а с другой — подрядчик-инвестор. У последнего есть только право требования доли в праве на недвижимую вещь после реконструкции объекта. Стороны должны предусмотреть в договоре оплату работ подрядчика-инвестора путем передачи ему доли в праве реконструируемого объекта. Таким образом, договор будет квалифицироваться согласно п. 3 ст. 421 ГК РФ как смешанный. В данном случае к нему применяются правила о купле-продаже будущей недвижимой вещи, созданной путем реконструкции.

В случае если в отношениях, связанных с реконструкцией объекта недвижимости, есть несколько инвесторов и договором предусмотрено право каждого на получение ими доли в праве на реконструируемый объект, такой договор следует квалифицировать как договор простого товарищества.

Однако, как и в предыдущих правовых конструкциях, гарантией прав инвестора на получение в собственность нового объекта недвижимости, возникшего в ходе реконструкции, будет статус застройщика, т. е. лица, обладающего правом на земельный участок и получившего разрешение на строительство.

Субъектный состав данного договора может быть различным. Один товарищ предоставляет в качестве вклада земельный участок, он же выступает застройщиком, второй вносит денежные средства на оплату строительных работ, третий получает разрешительную документацию, четвертый закупает и оплачивает строительные материалы и т. д. Но ни один из них, кроме застройщика, не получает гарантированного права на долю в реконструированном объекте.

Можно продолжить описание различных правовых конструкций, которые закреплены или не закреплены в ГК РФ, используют смешанные, предварительные и прочие договоры, регулирующие инвестиционные отношения в области реконструкции объектов недвижимости. Это ничего не меняет в правах инвестора, так как они напрямую зависят от наличия или отсутствия у него статуса застройщика.

Безусловно, на практике существуют различные подходы к обеспечению прав инвесторов, например, путем создания залоговых отношений на возводимый, в том числе путем реконструкции, объект недвижимости, но это уже не входит в предмет нашего исследования.

Таким образом, реконструкция — это деятельность, которая регулируется различными способами, от нормативно-правового до договорного. Данная деятельность может осуществляться на инвестиционных условиях. В этом случае правовым регулятором отношений выступает выбранный из всего многообразия правовых форм соответствующий инвестиционный договор. Независимо от выбранной правовой конструкции реконструкция будет выступать объектом инвестиционного договора.

Подводя итог, отметим, что институт реконструкции как объект инвестиционного договора необходимо совершенствовать и развивать с точки зрения правового регулирования. Любое развитие зависит от получения гарантий менее защищенной стороны (в данном случае инвестора) от различных негативных правовых последствий. Инвестор должен видеть, что вложенные им в реконструкцию объекта недвижимости средства преобразуются в реальное право, которое будет за ним

закреплено путем передачи в собственность вновь образованного после реконструкции объекта. Обязательственное право, безусловно, важно, и нельзя не согласиться, что в настоящее время как дополнительная гарантия оно у инвестора существует. Однако практическое его применение зачастую оказывается сложным. Такое право, на наш взгляд, должно быть не исключительным, а альтернативным, предоставляющим возможность выбора.

Статья поступила в редакцию 17 сентября 2014 г.