



# ГЛАВА I

---

---

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

### **§ 1. Инвестиционные соглашения**

Действующее гражданское законодательство Российской Федерации не содержит специальных правил, касающихся использования конструкции инвестиционного договора, однако возможность его заключения следует из общих начал нормативного правового регулирования имущественных и личных неимущественных отношений, закрепленных в ст. 1 ГК РФ.

Из системного анализа взаимосвязанных законоположений п. 2 ст. 1, пп. 1 п. 1 ст. 8, ст. ст. 153–154, 307, 421 и 422 ГК РФ следует, что участники гражданского оборота свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству Российской Федерации условий договора с тем только, чтобы они не противоречили закону.

В зависимости от вида и характера выраженных в инвестиционном соглашении обязательств оно может быть квалифицировано как один из предусмотренных законом гражданско-правовых договоров либо как непоименованный или смешанный договор, к которым применяются соответственно общие положения ГК РФ о сделках, обязательствах и договорах или нормы о договорах, элементы которых в нем содержатся (п. 2–3 ст. 421 и ст. 431 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, данным в п. 4 Постановления 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», 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 рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и решать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») и других применимых глав ГК РФ.

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 (п. 2 ст. 455 ГК РФ).

Наряду с договорами купли-продажи недвижимости, включая предприятия, строительного подряда и договоров долевого участия в строительстве к числу инвестиционных договоров обычно также относят договоры финансовой аренды (лизинга), коммерческой концессии (франчайзинга), доверительного управления имуществом, концессионные договоры и некоторые другие сделки с инвестиционными обязательствами.

Особенностью инвестиционных соглашений является то, что они определяют не только взаимоотношения собственников средств, вкладываемых в объекты предпринимательской деятельности, но и процесс реализации инвестиционного проекта, распределение доходов и ответственности между всеми участниками инвестиционной деятельности.

К признакам инвестиционного договора обычно относят наличие инвестиционного проекта как предпосылки заключения договора, долгосрочный характер отношений сторон, целевое использование средств инвестора и контроль за их расходованием; возникновение общей долевой собственности на вложенное имущество и на результат

инвестиционной деятельности (Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2024 № 18АП-6295/2024).

Еще раз отметим, что, несмотря на наличие общих признаков у любой инвестиционной сделки, в каждом конкретном случае ее итоговая структура определяется с учетом целей и потребностей участников гражданского оборота, вступающих в обязательственные правоотношения по поводу реализации инвестиционного проекта. В предмет инвестиционного обязательства с учетом положений ст. 307 ГК РФ входят такие действия обязанной стороны, как передача имущества, выполнение работ, оказание услуг, внесение вклада в совместную деятельность, уплата инвестиционных средств и т. д., либо воздержание от совершения определенного действия с корреспондирующим правом управомоченной стороны требовать исполнения данных обязанностей.

В значительной степени определение условий заключаемого инвестиционного соглашения определяется свободой усмотрения самих сторон, которые должны учитывать базовые правила инвестиционного законодательства Российской Федерации.

Так, согласно ст. 3 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» объектами капитальных вложений в России являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами.

Отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с законом.

Четкого законодательного определения договора, регулирующего инвестиционную деятельность, ни в действующем ГК РФ, ни в Законе РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», ни в Федеральном законе от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» не содержится.

Таким образом, в настоящее время инвестиционный договор представляет собой особый вид договора, заключаемого на основании ст. 421 ГК РФ, если только в нем не содержится признаков иных гражданско-правовых договоров, предусмотренных законом или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

При установлении судом при разрешении имущественного спора у договора, из которого он возник, признаков поименованных в законе соглашений суд применяет правила, предусмотренные соответствующими нормами гражданского законодательства Российской Федерации. Так, в одном деле стороны заключили договор инвестирования денежных средств в товарный бизнес на маркетплейсе, по условиям которого одна сторона передала другой деньги в сумме 500 000 руб. на определенный срок с обязательством второй стороны уплачивать инвестору ежемесячно 50% от чистой прибыли, полученной за счет использования инвестиций.

Изначально договор инвестирования был заключен на определенный срок, затем стороны продлили срок его действия, и первое время инвестор участвовал в распределении прибыли на согласованных условиях. Поскольку у ответчика образовалась значительная задолженность перед инвестором, последний обратился в суд с иском о взыскании долга и процентов за неисполнение денежного обязательства.

Анализируя условия инвестиционной сделки, суд пришел к выводу о том, что по своей правовой природе она ближе всего к договору займа, в связи с чем при разрешении спора руководствовался правилами § 1 гл. 42 ГК РФ. Положения заключенного договора прямо предусматривали обязанность ответчика не только выплачивать инвестору часть полученной прибыли от инвестирования его средств, но также и обязательство вернуть сам инвестиционный взнос, поэтому суд удовлетворил иск (заочное решение Апатитского городского суда от 25.06.2024 по делу № 2-764/2024).

Получатель инвестиций не сможет уклониться от возврата полученных денежных средств со ссылкой на рискованный характер вложений в бизнес и на сопутствующие любой предпринимательской

деятельности коммерческие риски, если по условиям инвестиционного договора на нем в любом случае лежит обязанность возвратить полученные деньги.

Такое денежное обязательство укладывается в конструкцию договора займа, в связи с чем на основании положений ст. ст. 309, 310, 807 и 810 ГК РФ получатель инвестиций будет обязан произвести возврат полученных средств (Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.05.2023 № 14АП-936/2022).

Суд также обязательно примет во внимание и обстоятельства исполнения инвестиционного договора, поскольку нередко на практике получатели инвестиций не выполняют свои обязательства и не принимают равным счетом никаких усилий для реализации инвестиционного проекта.

В таком случае говорить о рискованном характере инвестиций в принципе неуместно, поскольку получатель не может представить доказательства реализации инвестиционного проекта, каким бы он ни был (Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 19.02.2024 № 88-3340/2024).

С целью минимизации своей долговой нагрузки по договоренности с инвестором получатель инвестиций может предусмотреть в инвестиционном соглашении положение о том, что при отсутствии в том или ином отчетном периоде прибыли он не будет производить в пользу инвестора никаких платежей, а условия использования инвестиционных средств будут регулироваться правилами о договоре беспроцентного займа.

В таком случае на стороне получателя инвестиций отсутствует долговое обязательство, если только инвестор не представит доказательств того, что он в принципе не выполнял свои обязательства, не инвестировал полученные средства и инвестиционный проект так и остался нереализованным.

В такой ситуации получатель инвестиций помимо возврата уплаченной ему суммы будет обязан также заплатить неустойку, если она была предусмотрена инвестиционным договором (ст. 330 ГК РФ), или

штрафные проценты по ключевой ставке ЦБ РФ, рассчитанные в соответствии со ст. 395 ГК РФ (Решение Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 15.03.2024 по делу № А20-5433/2023).

Иным образом будет обстоит дело в случае, если инвестиционный договор в принципе не будет предусматривать условие о возврате инвестору внесенной денежной суммы, предназначенной для финансирования бизнеса или инвестиционного проекта, что отличает его от договора займа.

Так, в одном деле между сторонами был заключен договор инвестирования в действующий бизнес, по условиям которого инвестор передал партнеру в собственность денежные средства в сумме 1 250 000 руб., а последний принял на себя обязательство уплачивать ему денежные средства в порядке и на условиях, определенных договором. Инвестиционные средства должны были использоваться партнером для развития действующего бизнеса, работающего и развивающегося под брендом партнера.

Стороны договорились о том, что партнер должен был ежемесячно выплачивать инвестору 8% от выручки заведения, работающего в круглосуточном режиме, с корректировкой данной ставки в случае изменения режима его работы.

Под выручкой в соответствии с договором инвестирования понимался совокупный объем денежных средств, поступивших в кассу или на расчетный счет партнера от предпринимательской деятельности заведения. Для расчета выручки в отчетный период стороны договорились использовать кассовый метод с предоставлением инвестору информации о поступлении денег в кассу или на банковский счет партнера через установленную программу, к которой у него был доступ.

На основе полученных данных стороны производили расчет совокупной выручки в отчетном периоде и определяли размер вознаграждения инвестора, а если по каким-либо причинам данные не отражались в системе, то расчеты осуществлялись исходя из средних показателей в течение 3 месяцев, предшествующих отчетному месяцу.

В ходе исполнения договора партнер не перечислил инвестору причитающееся ему денежное вознаграждение, что и послужило причиной для обращения в суд с иском о взыскании задолженности. Удовлетворяя исковые требования инвестора, суд учитывал заключенное между сторонами соглашение о расторжении договора инвестирования, соответственно и размер долга был рассчитан на дату его заключения.

Оценивая правовую природу данного договора, суд отметил следующее. Как указано в п. 47 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (далее — Постановление № 49), в силу п. 1 ст. 307.1 и п. 3 ст. 420 ГК РФ к договорным обязательствам общие положения об обязательствах применяются, если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в Гражданском кодексе Российской Федерации и иных законах, а при отсутствии таких специальных правил — общими положениями о договоре.

Поэтому при квалификации договора для решения вопроса о применении к нему правил об отдельных видах договоров (п. 2–3 ст. 421 ГК РФ) необходимо прежде всего учитывать существо законодательного регулирования соответствующего вида обязательств и признаки договоров, предусмотренных законом или иным правовым актом, независимо от указанного сторонами наименования квалифицируемого договора, названия его сторон, наименования способа исполнения и т. п.

В случае если заключенный сторонами договор содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор), к отношениям сторон по договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (п. 3 ст. 421 ГК РФ и п. 48 Постановления № 49).

Если из содержания договора невозможно установить, к какому из предусмотренных законом или иными правовыми актами типу



(виду) относится договор или его отдельные элементы (непоименованный договор), права и обязанности сторон по такому договору устанавливаются исходя из толкования его условий. При этом к отношениям сторон по такому договору с учетом его существа по аналогии закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ) могут применяться правила об отдельных видах обязательств и договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 421 ГК РФ и п. 49 Постановления № 49).

В рассматриваемой ситуации между сторонами был заключен договор инвестирования, по условиям которого инвестор передал партнеру на возмездной основе денежные средства без их последующего возврата, но с уплатой вознаграждения, которое исчисляется как процент от прибыли, полученной ответчиком в результате деятельности.

При этом, в отличие от договора займа, уплачиваемая партнером ежемесячно денежная сумма не была определена в твердой денежной сумме, а исчислялась в особом порядке: 8% от суммы выручки за конкретный месяц с возможностью корректировки данной ставки.

Условия договора не позволяли квалифицировать его как договор займа, договор простого товарищества или иным образом, в связи с чем суд при рассмотрении дела исходил из того, что сторонами заключен непоименованный договор, права и обязанности по которому должны были быть установлены исходя из его условий (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 08.02.2024 № Ф09-9752/23).

Дополнительно отметим, что указанный инвестиционный договор являлся возмездным, поскольку инвестор, передавая партнеру денежные средства в собственность, преследовал деловую цель разместить инвестиции с выгодой для себя в работающий бизнес, получая в дальнейшем часть прибыли.

Отсутствие прибыли или ее получение в меньшем размере в разные отчетные периоды исполнения договора сами по себе не свидетельствовали о безвозмездном характере договора или о нарушении запрета дарения в отношениях между предпринимателями, предусмотренного п. 4 ст. 575 ГК РФ.

В рассматриваемом случае инвестиционный договор с учетом положений ст. 423–424 ГК РФ по своей правовой природе являлся возмездным, и его условия не противоречили закону, притом что в силу абз. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг, а коммерсанты принадлежащие им гражданские права и обязанности осуществляют своей волей и в своем интересе.

Заключение инвестиционного договора с условием о передаче инвестиционных средств без обязательства их вернуть в полной мере соответствует характеру предпринимательской деятельности, направленной на извлечение прибыли и при готовности инвестора рисковать своими вложениями.

Как видно из приведенного примера, инвестиционный договор в принципе может быть сконструирован как непоименованный гражданско-правовой договор с добавлением в него различных обязательств, при этом отсутствие обязанности вернуть инвестиции не делает такой договор безвозмездным при наличии в нем положений о том, что инвестор получает от партнера встречное исполнение каким-либо иным способом.

В самом инвестиционном договоре, кроме того, будет не лишним также указать на то, что инвестор вправе участвовать в распределении прибыли от вложенных инвестиционных средств, запрашивать у партнера отчетность о целевом расходовании денег и порядке реализации инвестиционного проекта, но не вправе требовать возврата вложенных инвестиций, если полученная прибыль окажется меньше размера ожидаемой прибыли, на которую он рассчитывал.

Вкладывая свои деньги в инвестиционный проект на условиях иных, чем простая выдача займа, инвестор должен понимать, что он будет не вправе требовать возврата ранее переданных сумм, поскольку между ним и партнером возникают обязательственные правоотношения иного рода, чем заимствование.

В другом деле кассационный суд отменил состоявшиеся по делу судебные акты, посчитав преждевременным и не основанным на материалах дела вывод судебных инстанций о том, что на стороне партнера возникло заемное обязательство, выражающееся в обязанности вернуть полученные ранее денежные средства инвестора.

Между тем из условий заключенного между ними договора следовало, что инвестиционный взнос подлежит возврату инвестору только в случае, если партнером будут привлечены инвестиции более 3 000 000 млн долл. При ненаступлении данного отлагательно-го условия партнер обязан включить инвестора в состав участников своей компании с долей участия в размере 5% в уставном капитале.

Важным моментом являлось то, что на дату заключения данного договора самой компании еще не существовало, она должна была быть учреждена партнером для коммерческого распоряжения мобильным приложением, которое также еще только предстояло создать.

Исходя из этого комплекса договорных условий, кассационный суд посчитал, что инвестор не вправе требовать возврата инвестиционного взноса по правилам ст. ст. 807 и 809 ГК РФ о договоре займа, поскольку сложившиеся правоотношения сторон были нехарактерны для данного договорного вида (Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 31.08.2023 по делу № 88-22634/23, 88-22634/2023).

В приведенном деле инвестору следовало отказаться от договора с партнером на основании ст. 450–450.1 ГК РФ, а затем заявить иск о возврате инвестиционного взноса по правилам ст. ст. 12, 307, 308.2, 309, 310, 421 и 1102 ГК РФ со ссылкой на то, что между ним и партнером сложились правоотношения из непоименованного гражданско-правового договора, положения которого партнером исполнены не были, поэтому в результате расторжения договора у него отпали правовые основания для удержания ранее полученной денежной суммы.

Так, инвестор мог указать на то, что необходимую сумму инвестиций от сторонних лиц партнер не привлек, компанию не создал

и мобильное приложение как программный продукт не разработал и не запустил в эксплуатацию, соответственно возникла невозможность исполнения факультативного обязательства, которым были связаны стороны.

При таких обстоятельствах партнер был не вправе оставить себе ранее полученную сумму инвестиционного взноса, поскольку при расторжении договора, условия которого им выполнены не были, он не мог рассчитывать на оставление ее себе.

Во избежание подобной конфликтной ситуации, когда инвестор не только не получал прибыль или ранее уплаченный инвестиционный взнос, но еще и сталкивался с необходимостью доказывать свою правоту при очевидности допущенного в отношении него нарушения, в договоре изначально следовало предусмотреть прямо и недвусмысленно его безусловное право требовать назад внесенных сумм, если цель инвестиционного проекта не была в итоге достигнута.

## **§ 2. Договор инвестиционного займа**

Конструкция договора займа опосредует экономические отношения, связанные с предоставлением заимодавцем заемщику заемных средств на условиях возвратности, платности и срочности. Участники гражданского оборота при этом могут использовать данную договорную модель и в иных целях при структурировании своих договорных обязательств, в частности при оформлении инвестиционных сделок.

Направление инвестиций на реализацию различных бизнес-проектов всегда сопряжено с определенными рисками, включая полную или частичную утрату вложенных финансовых средств, падение платежеспособного спроса, а также общее ухудшение экономической ситуации в стране.

Конструкция договора займа выгодно отличается от иных форматов инвестирования тем, что она предполагает возврат вложенных