



медицина



образование



промышленность

сельское  
хозяйство

торговля



транспорт



строительство

# Объем инвестиций в договорных отношениях, связанных со строительством

## Главное в статье:

разъясняется, может ли инвестор потребовать возведение объекта за согласованный договором объем инвестиций и не платить по счетам, предварительно не согласованным с ним.

**И**нвестиционный договор, заключаемый между субъектами хозяйствования, не имеет четкого законодательного регулирования. Его определение и суть не раскрываются ни в одном законодательном акте. В то же время существование данного договора не противоречит законодательству. В общей теории права такие договоры называют «непоименованными». По своей сути договор является смешанным, содержащим элементы других договоров. К отдельным его частям применяются соответствующие главы ГК.

Инвестиционный договор в строительстве – это соглашение сторон, в котором одна сторона (инвестор) финансирует строительство, а вторая сторона (заказчик, застройщик, подрядчик) обеспечивает возведение объекта. К такому договору применимы нормы Закона об инвестициях и общие нормы ГК об обязательствах. Однако будут ли применяться к нему нормы законодательства о договоре подряда в части изменения условленного договором объема финансирования?

Как известно, при исполнении договора строительного подряда подрядчик обязан предварительно согласовать увеличение договорной цены. Если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине существенно превышает цена работы, определенная приблизительно, подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика. Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы. Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указан-

## Документ:

Гражданский кодекс  
Республики Беларусь  
(далее – ГК).

## Документ:

Закон Республики  
Беларусь от  
12.07.2013 № 53-З  
«Об инвестициях»  
(далее – Закон об инве-  
стициях).

ной в договоре цены работы, обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре (п. 5 ст. 663 ГК).

В связи с этим возникает вопрос: обладает ли такими же правами инвестор?

Ответ на этот вопрос находим в примере из судебной практики.



строительство

### Пример из судебной практики

Застройщик и инвестор заключили договор об инвестировании. По условиям договора застройщик обязался организовать и обеспечить строительство жилого дома за счет средств инвестора. Стороны согласовали общий ориентировочный размер инвестиций. Договором предусмотрено, что объем финансирования подлежит корректировке в соответствии с фактически выполненными объемами строительно-монтажных работ.

Строительство было завершено в срок, однако объект не был передан инвестору. Инвестор обратился в суд с требованием об исполнении обязательств по передаче жилого дома и о взыскании пени за период образовавшейся просрочки.

Застройщик в свою очередь предъявил встречный иск, в котором потребовал уплаты образовавшейся задолженности по договору.

Инвестор требования застройщика не признал. Инвестор мотивировал свои возражения тем, что в рамках заключенного договора выставленные застройщиком затраты не были предусмотрены и предварительно не согласовывались.

При разрешении спора суд пришел к следующим выводам.

Между сторонами отсутствует спор относительно оплаченных в рамках инвестиционного договора сумм. Спорная неоплаченная сумма – это размер денежных средств, подлежащих уплате в счет арендной платы за земельный участок, а также компенсационные суммы, предназначенные для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу. Суд с учетом правил толкования договора в порядке ст. 401 ГК пришел к выводу, что данные суммы подлежат возмещению за счет инвестора. Принимая такое решение, суд исходил из смысла и содержания договора об инвестировании. Так, сутью договора является организация и обеспечение строительства жилого дома именно за счет средств инвестора, а не за счет денежных средств застройщика.

Суд также пришел к выводу, что обязательство по передаче построенного и зарегистрированного жилого дома инвестору застройщиком не нарушено. Данный вывод суд сделал исходя из того, что согласно условиям договора застройщик обязуется передать объект строительства после исполнения инвестором обязательства об оплате.

Руководствуясь положениями ст. 288, 290, 311, 401 ГК, содержанием заключенного сторонами договора об инвестировании, суд отказал в удовлетворении первоначального иска в полном объеме и удовлетворил встречный иск\*.

## Выводы

При подготовке инвестиционного договора важно учесть все условия и проработать все возможные варианты развития событий. Как видим из примера, стороны не включили условие о необходимости информирования инвестора о тратах, не предусмотренных договором. Даже если бы застройщик представил на рассмотрение документы о дополнительных расходах, договор не содержал никаких правовых последствий их несогласования инвестором. Чтобы избежать подобных ситуаций, необходимо четко и однозначно формулировать условия инвестиционного соглашения.

В то же время сложившуюся судебную практику по подобным делам считаем не в полной мере справедливой и требующей корректировки. Такая судебная практика имеет место в силу наличия пробелов в законодательстве. Инвестиционные отношения не новы, однако после упразднения Инвестиционного кодекса Республики Беларусь данная сфера экономической деятельности остается без фактического правового регулирования. В таком случае сторонам следует полагаться только на договор, который требует комплексного подхода и детальной проработки.

*Сергей Белявский, юрист-лицензиат, медиатор,  
председатель третейского суда «Экономические споры»,  
более 10 лет стажа работы судьей экономического суда,  
член Союза юристов  
Марина Кобринец, юрист*

\* Постановление судебной коллегии по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь от 24.03.2020 по делу № 232-12/2019/1616А/260К: [http://court.gov.by/ru/justice\\_rb/practice/acts\\_vs/economics/f0e32674604e4156.html?version=print](http://court.gov.by/ru/justice_rb/practice/acts_vs/economics/f0e32674604e4156.html?version=print)



Теперь журнал «Я – юрисконсульт организации» в Instagram

@jurk.by



Ответы на каверзные вопросы и отличный юридический юмор вы найдете в аккаунте jurk.by

ПОДПИШИТЕСЬ!

УНП 100024047. 000 «АГЕНТСТВО ВЛАДИМИРА ГРЕВЦОВА».