

УДК 338.45:69

## Правовой статус физических лиц в инвестиционно-строительной сфере

**Чумакова Ольга Вячеславовна**

Кандидат юридических наук,  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: 7406976@gmail.com

### Аннотация

Развитие инвестиционной деятельности в сфере возведения объектов строительства все чаще привлекает внимание к более тщательной проработке вопросов, затрагивающих проблемы правильного толкования законодательства о строительстве и строительном подряде, в том числе и к проработке вопросов, касающихся требований, предъявляемых к исполнителю подрядных строительных работ. Одним из трендов мирового развития, появление которого обусловлено «новой» экономикой, является рост качества жизни населения планеты как стратегический ориентир, отражающий национальные интересы большинства стран. Об этом, в частности, свидетельствует обзор «Великая «зеленая» техническая революция», подготовленный Департаментом по экономическим и социальным вопросам ООН, где дана оценка экономического и социального положения мировой экономики. В этом обзоре подчеркивается актуальная необходимость поиска путей развития, сокращение энергопотребления и выбросов парниковых газов, обусловленных ростом и все большей урбанизацией населения, потребует радикального изменения моделей потребления, транспортных систем, жилой и строительной инфраструктуры и систем водоснабжения и санитарии. Строительство – это отрасль, обладающая наибольшим потенциалом к энергосбережению, т.к. является одним из основных потребителей энергоресурсов.

### Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Правовой статус физических лиц в инвестиционно-строительной сфере // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 9А. С. 124-130.

### Ключевые слова

Инвестиционная сфера, перспектива, средства, источники, профессионализм.

## Введение

На состояние инвестиционно-строительной сферы в России и в прошлом, и особенно в настоящем не маловажную роль играет фактор, который сдерживает развитие национальной экономики. Поэтому главной перспективной задачей развития инвестиционно-строительной деятельности является переход от лимитирующего роста национальной экономики к состоянию нового качества, обеспечивающего полное удовлетворение потребностей страны в строительной продукции [Горбанева, Проскурина, 2017, 125]. Для этого необходимо международное сотрудничество в правовом обеспечении положений участников инвестиционной строительной деятельности, радикальный рост объемов и качества вводимых в эксплуатацию производственных мощностей и объектов непромышленной сферы, повышение мобильности и производственной гибкости строительных организаций, преодоление зависимости строительства от удаленности и региональной привязанности производственной строительной базы [Киченко, 2015, 25]. Из вышеуказанного следует, что из ключевых факторов, оказывающих влияние на инвестиционную деятельность любой страны, является действующая законодательная база, регламентирующие принципы, особенности и механизм взаимоотношений инвесторов с государственными органами, а также с субъектами хозяйственной деятельности (с участниками) [Эздеков, Гераськин, 2017, 448].

## Материалы и методы

Важным нормативно-правовым актом, специально-ориентированным на организацию экономических отношений в процессе осуществления капиталовложений между участниками данного процесса в Российской Федерации является Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 26.07.2017) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». В то же время международные строительно-инвестиционные отношения регламентированы двусторонними и многосторонними международными договорами, например, Вашингтонская конвенция 1965 г. о порядке разрешения инвестиционных споров (вступила в силу 14.10.1966 г.). Данной Конвенцией был сформирован специальный орган – Международный центр по урегулированию инвестиционных споров. Данные споры до принятия Конвенции попадали под юрисдикцию национальных судов государств. Важной гарантией прав иностранных инвесторов стало после появления международного разрешения инвестиционных споров, так как обеспечивает независимое и беспристрастное рассмотрение споров между государством и частным инвестором. Местонахождением специального органа является штаб-квартира Международного банка реконструкции и развития. Также Конвенция предусматривает такие пути как примирение и арбитраж как способ разрешения инвестиционных споров (ст. 1 Конвенции). Россия подписала Вашингтонскую конвенцию 16.06.1993 г., но до настоящего времени не ратифицировала ее. Необходимо помнить и о таком источнике международного права как Венская конвенция 1969, который устанавливает правовой статус участников инвестиционной деятельности, а также Сеульскую конвенция «Об учреждении многостороннего агентства по гарантиям инвестиций (МАГИ)», подписанная в Сеуле в 1985 г. Россия ратифицировала эту Конвенцию 02.12.1992 г. Данным документом было учреждено Многостороннее агентство по гарантиям инвестиций (МАГИ), имеющее статус юридического лица и являющееся филиалом Международного банка реконструкции и развития. Задача МАГИ – «стимулировать поток инвестиций в производительных целях между странами-членами и особенно в развивающиеся страны, дополняя таким образом деятельность Международного банка реконструкции и развития,

Международной финансовой корпорации и других международных финансовых учреждений развития» [Кондрашов, 2017, 119]. В статье 4 Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 26.07.2017) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» содержится открытый перечень субъектов инвестиционной деятельности: инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектом капиталовложений и другие лица. Главными участниками являются инвесторы, заказчики, подрядчики [Кульков, 2016, 2980]. Однако необходимо заметить, однозначное определение термина инвестор отсутствует. В законе говорится, что инвесторы выступают как субъекты инвестиционной деятельности, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование. Для инвестора целью участия в инвестировании является получение материальной выгоды, прирост имущества, иными словами – «доходность» [Михеев, 2017, 65]. Таким образом, Инвесторы, осуществляющие строительные капиталовложения, имеют, в частности: равные права на самостоятельное определение объемов и направлений капитальных вложений; владение, пользование и распоряжение объектами и результатами капитальных вложений; передачу по договору и (или) государственному контракту своих прав на осуществление капитальных вложений и на их результаты другим лицам; осуществление контроля за целевым использованием средств, направляемых на капитальные вложения; объединение собственных и привлеченных средств со средствами других инвесторов в целях совместного осуществления капитальных вложений и др. Гарантии инвесторов – важнейшая составная часть их правового статуса [Семенников, Стрельцова, 2017, 447].

### Результаты и обсуждение

Стабильность инвестиционного климата во многом определяется уровнем предоставляемых инвесторам гарантий [Шиндяпина, Егоров, Баронин, 2017, 350]. Основными гарантиями для всех категорий инвесторов являются обеспечение равных прав при осуществлении инвестиционной деятельности, защита инвестиций, в том числе от национализации и реквизиции (за исключением случаев, предусмотренных законодательством, а при реквизиции – при наличии надлежащей компенсации), предоставление права на обжалование в суд действий государственных органов, организаций, должностных лиц, ущемляющих права инвесторов [Бухвалов, 2017, 38]. Для законодательства, регулирующего инвестиционную деятельность, характерна так называемая стабилизационная норма, защищающая инвестора от изменений законодательства в ходе реализации инвестиционного проекта, ограничивающих его права. Такие нормы имеются, например, в подпункте 2.3 статьи 15 Закона № 39-ФЗ, в статье 9 Федерального закона «Об иностранных инвестициях в РФ» от 09.07.1999 г. № 160-ФЗ, в статье 17 Федерального закона «О соглашениях о разделе продукции» от 30.12.1995 г. № 225-ФЗ. Наряду с инвесторами участниками инвестиционных отношений являются заказчики. В соответствии с Законом № 39-ФЗ заказчиками являются уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов, не вмешиваясь при этом в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционно-строительной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними [Дигмелашвили, 2017, 27]. Заказчиками могут быть инвесторы, но существуют ситуации, когда заказчик не является инвестором и наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации [Киченко, 2015, 22]. Заказчики непосредственно

реализуют инвестиционные проекты, то есть подыскивают подрядчиков, поставщиков, заключают с ними договоры (контракты), контролируют исполнение. Следующий по значимости участников является подрядчик. В § 3 гл. 37 ГК РФ «Строительный подряд» отсутствуют какие-либо предписания об участниках договора строительного подряда, но по общим положениям ГК РФ о подряде и ст. 764 ГК РФ, подрядчик - юридическое или физическое лицо. Однако, несмотря на изложенное выше буквальное указание о статусе подрядчика исполнитель, заключивший договор на выполнение подрядных строительных работ, должен отвечать целому ряду специальных требований, предусмотренных другими законами и иными правовыми актами, где правовой статус подрядчика является совершенно очевидным [Коннова, Кулягин, 2017, 43]. Более того, механизм правовой регламентации субъектной характеристики для статуса подрядчика имеет более разнообразные источники для регулирования: кроме актов федерального законодательства ими являются и международные, которые принимаются профессиональными сообществами и регулируют их статус [Маршалкина, 2017, 130]. Для заказчиков и подрядчиков, принадлежащих к различным государствам. Среди таких проформ можно выделить Правовое руководство ЮНСИТРАЛ по составлению международных контрактов на строительство промышленных объектов (A/CN.9/SER.B/2) 1987г., разработка которого была обусловлена стремлением облегчить заказчикам, особенно из развивающихся стран, подготовку соответствующих контрактов [Питель, 2017, 149]. Однако правовое руководство является лишь рекомендацией сторонам договоров международного подряда и не имеет какой-либо юридической силы. Необходимо отметить и разработанные Европейской экономической комиссией ООН. Особым правовым статусом в инвестиционных отношениях, безусловно, обладает государство, которое, с одной стороны, может выступать непосредственно как инвестор, а с другой стороны как носитель властных полномочий. Государство как участник инвестиционной деятельности, выступая в качестве инвестора равноправного субъекта гражданско-правовых отношений в инвестиционной деятельности, одновременно осуществляет управление ею в пределах государственной территории [Фашук, 2017, 35]. В то же время государство выступает и собственником имущества. Управление государственной собственностью является административной, властной деятельностью. Права других участников инвестиционно-строительной деятельности законодательством не определены. Это означает, что все остальные субъекты инвестиционной деятельности определяют круг своих полномочий по договоренности с инвестором и закрепляют их в договоре.

### **Заключение**

Участники инвестиционно-строительной деятельности взаимодействуют между собой на различных этапах инвестиционного процесса, имеют и преследуют различающиеся цели и отражают специфические интересы. Однако не у всех субъектов инвестиционно-строительной деятельности на законодательном уровне закреплены правовые статусы, следовательно, в данной области требуется усовершенствование инвестиционно-строительного законодательства.

### **Библиография**

1. Бухвалов О.С. Источники и формы инвестиций в девелопмент недвижимости // Современные научные исследования и инновации. 2017. № 5 (73). С. 38.
2. Горбанева Е.П., Проскурина Т.О. Ленд-девелопмент и инвестиционно-строительная деятельность: проблема эффективного взаимодействия // Современные тенденции строительства и эксплуатации объектов недвижимости: сборник научных статей по материалам научно-практической конференции. 2017. С. 121-126.

3. Дигмелашвили Т.Ш. Девелопмент предприятий промышленного назначения // Теоретические и практические аспекты развития научной мысли. Перспективы, формы и механизмы интеграции науки и высшего образования, их роль в формировании инновационной экономики материалы международных научно-практических конференций. 2017. С. 26-29.
4. Киченко А.Б. Мониторинг внутренней коррозии в нефтесборных трубопроводах компании «салым петролеум девелопмент» // Практика противокоррозионной защиты. 2015. № 4 (78). С. 8-30.
5. Киченко А.Б. Результаты внутритрубной диагностики трубопроводов нефтесбора на объектах компании «салым петролеум девелопмент» // Практика противокоррозионной защиты. 2015. № 3 (77). С. 4-27.
6. Кондрашов И.Б. Региональный девелопмент как фактор повышения конкурентоспособности территории // Белгородский экономический вестник. 2017. № 1 (85). С. 115-121.
7. Коннова П.П., Кулягин М.Ю. Ленд-девелопмент как современная технология управления земельными ресурсами // Успехи современной науки и образования. 2017. Т. 6. № 4. С. 42-44.
8. Кульков А.А., Давлетшина Л.Я. Девелопмент спортивных объектов: проблемы и пути увеличения экономической эффективности на стадии эксплуатации // Российское предпринимательство. 2016. Т. 17. № 21. С. 2971-2986.
9. Маршалкина М.В. Девелопмент как элемент экономического механизма управления // Современные проблемы землепользования и кадастров. Материалы Международной межвузовской научно-практической конференции. 2017. С. 125-131.
10. Михеев Г.В. Девелопмент: управление и реинжиниринг // Внедрение результатов инновационных разработок: проблемы и перспективы: сборник статей Международной научно-практической конференции: в 3 частях. 2017. С. 64-66.
11. Питель Т.С. Сельскохозяйственный ленд-девелопмент как инструмент эффективного управления инвестициями // Проблемы и риски современной экономической модернизации: международный опыт и российская практика: сборник по материалам международной научно-методической конференции. 2017. С. 147-151.
12. Семенников А.С., Стрельцова Н.В. Девелопмент недвижимости: дефиниционный анализ, виды и особенности // Экономика и предпринимательство. 2017. № 5-2 (82). С. 445-448.
13. Фащук Н.С. Девелопмент и редевелопмент: проблемы и перспективы развития в Беларуси // Economics. 2017. № 6 (27). С. 34-40.
14. Шиндяпина С.В., Егорев Е.С., Баронин С.А. Девелопмент проектов коммерческой недвижимости при реконструкции жилого фонда // Аллея науки. 2017. Т. 1. № 9. С. 349-353.
15. Эздеков З.З., Гераськин Ю.М. Ленд-девелопмент как метод развития девелопмента // Молодой исследователь: вызовы и перспективы: сборник статей по материалам XXXIV международной научно-практической конференции. 2017. С. 444-450.

## The legal status of individuals in investment-construction sphere

**Ol'ga V. Chumakova**

PhD in Law,  
Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: 7406976@gmail.com

### Abstract

The development of investment activities in the field of construction of construction projects is increasingly drawing attention to a more thorough study of issues affecting the correct interpretation of the legislation on construction and construction contracts, including the study of issues relating to the requirements for the contractor of construction works, states the author of the article. One of the trends in world development, the emergence of which is due to the "new" economy, is the growth of the quality of life of the world's population as a strategic landmark that reflects the national interests of most countries. This, in particular, is evidenced by the review of the "Great green

"technical revolution", prepared by the UN Department of economic and social Affairs, which assesses the economic and social situation of the world economy. This review highlights the urgent need to find ways to develop, reduce energy consumption and greenhouse gas emissions caused by the growth and increasing urbanization of the population, will require a radical change in consumption patterns, transport systems, residential and construction infrastructure, and water and sanitation systems. Construction is the industry with the greatest potential for energy saving, as it is one of the main consumers of energy resources.

### For citation

Chumakova O.V. (2018) Pravovoi status fizicheskikh lits v investitsionno-stroitel'noi sfere [The legal status of individuals in investment-construction sphere]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (9A), pp. 124-130.

### Keywords

Investment sphere, perspective, means, sources, professionalism.

## References

1. Bukhvalov O.S. (2017) Istochniki i formy investitsiy v development nedvizhimosti [Sources and forms of investment in real estate development]. *Sovremennyye nauchnyye issledovaniya i innovatsii* [Modern scientific research and innovation], 5 (73), p. 38.
2. Digmelashvili T.Sh. (2017) Development predpriyatii promyshlennogo naznacheniya [Development of industrial enterprises]. In: *Teoreticheskiye i prakticheskiye aspekty razvitiya nauchnoy mysli. Perspektivy, formy i mekhanizmy integratsii nauki i vysshego obrazovaniya, ikh rol' v formirovanii innovatsionnoy ekonomiki materialy mezhdunarodnykh nauchno-prakticheskikh konferentsiy* [Theoretical and practical aspects of the development of scientific thought. Prospects, forms and mechanisms of integration of science and higher education, their role in the formation of an innovative housekeeper materials of international scientific conferences].
3. Ezdekov Z.Z., Geras'kin Yu.M. (2017) Lend-development kak metod razvitiya developmenta [Land-development as a method of development development]. In: *Molodoy issledovatel': vyzovy i perspektivy sbornik statey po materialam XXXIV mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii* [Young Researcher: Challenges and Prospects collection of articles based on the materials of the XXXIV International Scientific and Practical Conference].
4. Fashchuk N.S. (2017) Development i redevelopment: problemy i perspektivy razvitiya v belarusi [Development and redevelopment: problems and development prospects in Belarus]. *Economics*, 6 (27), pp. 34-40.
5. Gorbaneva Ye.P., Proskurina T.O. (2017) Lend-development i investitsionno-stroitel'naya deyatelnost': problema effektivnogo vzaimodeystviya [Land-development and investment and construction activities: the problem of effective interaction]. In: *Sovremennyye tendentsii stroitel'stva i ekspluatatsii ob'yektov nedvizhimosti sbornik nauchnykh statey po materialam nauchno-prakticheskoy konferentsii* [Modern trends in the construction and operation of real estate objects, collection of scientific articles based on the materials of a scientific-practical conference].
6. Kichenko A.B. (2015) Monitoring vnutrenney korrozii v neftesbornykh truboprovodakh kompanii "salym petroleum development" [Monitoring of internal corrosion in oil gathering pipelines of the "Salym Petroleum Development" company]. *Praktika protivokorroziionnoy zashchity* [Practice of anti-corrosion protection], 4 (78), pp. 8-30.
7. Kichenko A.B. (2015) Rezul'taty vnutritrubnoy diagnostiki truboprovodov neftesbora na ob'yektakh kompanii "salym petroleum development" [Results of the in-line diagnostics of oil gathering pipelines at the facilities of the Salym Petroleum Development Company]. *Praktika protivokorroziionnoy zashchity* [Practice of anti-corrosion protection], 3 (77), pp. 4-27.
8. Kondrashov I.B. (2017) Regional'nyy development kak faktor povysheniya konkurentosposobnosti territorii [Regional development as a factor in improving the competitiveness of the territory]. *Belgorodskiy ekonomicheskyy vestnik* [Belgorod Economic Journal], 1 (85), pp. 115-121.
9. Konnova P.P., Kulyagin M.Yu. (2017) Lend-development kak sovremennaya tekhnologiya upravleniya zemel'nymi resursami [Land-development as a modern land management technology]. *Uspekhi sovremennoy nauki i obrazovaniya* [Advances in modern science and education], 6, 4, pp. 42-44.
10. Kul'kov A.A., Davletshina L.YA. Development sportivnykh ob'yektov: problemy i puti uvelicheniya ekonomicheskoy effektivnosti na stadii ekspluatatsii [Development of sports facilities: problems and ways to increase economic efficiency]

- at the operation stage]. *Rossiyskoye predprinimatel'stvo – Russian Journal of Entrepreneurship*, 2016, T. 17, no. 21, pp. 2971-2986.
11. Marshalkina M.V. (2017) Development kak element ekonomicheskogo mekhanizma upravleniya [Development as an element of the economic mechanism of management]. In: *Sovremennyye problemy zemlepol'zovaniya i kadaстров Materialy Mezhdunarodnoy mezhvuzovskoy nauchno-prakticheskoy konferentsii* [Modern problems of land use and cadastres. Materials of the International Interuniversity Scientific Practical Conference].
  12. Mikheyev G.V. (2017) Development: upravleniye i reinzhiniring [Development: management and reengineering]. In: *Vnedreniye rezul'tatov innovatsionnykh razrabotok: problemy i perspektivy sbornik statey Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii: v 3 chastyakh* [Implementation of the results of innovative developments: problems and prospects collection of articles of the International Scientific and Practical Conference: in 3 parts].
  13. Pitel' T.S. (2017) Sel'skokhozyaystvennyy lend-development kak instrument effektivnogo upravleniya investitsiyami [Agricultural Land Development as a Tool for Effective Investment Management]. In: *Problemy i riski sovremennoy ekonomicheskoy modernizatsii: mezhdunarodnyy opyt i rossiyskaya praktika sbornik po materialam mezhdunarodnoy nauchno-metodicheskoy konferentsii* [Problems and Risks of Modern Economic Modernization: International Experience and Russian Practice, a collection of materials from the international scientific and methodological conference].
  14. Semennikov A.S., Strel'tsova N.V. (2017) Development nedvizhimosti: definitsionnyy analiz, vidy i osobennosti [Real estate development: definitional analysis, types and features]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economy and Entrepreneurship], 5-2 (82), pp. 445-448.
  15. Shindyapina S.V., Egor'ev Ye.S., Baronin S.A. (2017) Development proyektov kommercheskoy nedvizhimosti pri rekonstruktsii zhilogo fonda [Development of commercial real estate projects in the reconstruction of the housing stock]. *Alleya nauki* [Science Alley], 1, 9, pp. 349-353.