



**ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ ПУНКТОВ 3 И 4 СТАТЬИ 18
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 25.02.1999 N 39-ФЗ "ОБ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ
В ФОРМЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ"**

С.Р. ГЛАДКИХ

Гладких Сергей Рудольфович, генеральный директор ООО "Международный консалтинговый альянс "ФЛАГМАН".

Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (далее - Закон N 39-ФЗ, Закон об инвестиционной деятельности) определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, устанавливает гарантии равной защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности независимо от форм собственности <1>. Закон имеет важное социально-экономическое значение для обеспечения благоприятного инвестиционного климата в стране.

<1> Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (ред. от 28.12.2013) [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс".

Для целей Закона об инвестиционной деятельности под капитальными вложениями понимаются инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты.

В силу статьи 15 Закона N 39-ФЗ государство гарантирует независимо от форм собственности защиту капитальных вложений. В статье 16 Закона N 39-ФЗ подчеркивается, что капитальные вложения могут быть национализированы только при условии предварительного и равноценного возмещения государством убытков, причиненных субъектам инвестиционной деятельности, в соответствии с Конституцией РФ и Гражданским кодексом РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 18 Закона N 39-ФЗ порядок возмещения убытков субъектам инвестиционной деятельности в случае прекращения или приостановления инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, определяется законодательством РФ, заключенными договорами и (или) государственными контрактами.

Понятие убытков раскрыто в статье 15 ГК РФ. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В научно-правовой литературе под убытками подразумеваются неблагоприятные имущественные последствия для потерпевшего от неправомерного поведения правонарушителя. Данная форма ответственности является универсальной, так как имеет общее значение и применяется во всех случаях нарушения гражданских прав, о чем свидетельствует место нормы ГК РФ об убытках (статья 15 ГК РФ) в разделе I (Общие положения) ГК РФ.

Следует обратить внимание, что, так как убытки являются последствием правонарушения и с учетом новой статьи 16.1 ГК РФ (введенной Федеральным законом от 30.12.12 N 302-ФЗ) <2>, терминологически понятие "убытки" применяется при незаконных действиях (бездействиях) государственных органов или должностных лиц этих органов, а при правомерных (законных) действиях государственных органов речь идет об ущербе, подлежащем компенсации.

<2> Федеральный закон от 30.12.12 N 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс".

5 мая 2010 года Законом г. Москвы N 17 был утвержден Генеральный план г. Москвы, содержащий

положения о новом территориальном планировании г. Москвы и карты (схемы) территориального планирования г. Москвы <3>.

<3> О генеральном плане города Москвы: [Закон](http://files.stroyinf.ru/Data1/58/58466/) города Москвы от 5 мая 2010 года N 17 [Электронный ресурс]. URL: <http://files.stroyinf.ru/Data1/58/58466/>.

С учетом изменившейся градостроительной ситуации, повлекшей изменение градостроительного режима на ранее выделенных под конкретные инвестиционные проекты земельных участках, и невозможности осуществления заявленного строительства возникла необходимость в изменении или расторжении ранее заключенных инвестиционных контрактов и договоров аренды.

В целях оперативного рассмотрения вопросов в области градостроительства, использования земельных участков, предназначенных под строительство (реконструкцию) градостроительных объектов, совершенствования порядка реализации инвестиционных проектов на территории города Москвы с учетом нового Генерального плана [Постановлением](#) правительства г. Москвы от 16.11.2010 N 1019-ПП была создана Градостроительноземельная комиссия г. Москвы <4> (далее - ГЗК).

<4> [Постановление](#) правительства г. Москвы от 16.11.2010 N 1019-ПП [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс".

В сферах градостроительной деятельности и земельно-правовых отношений в основные функции ГЗК входит рассмотрение и принятие решений: об изменении или отмене ранее выданных градостроительных планов земельных участков; об изменении установленных договорами аренды (пользования) земельных участков сроков выполнения обязательств по проектированию, строительству, реконструкции; об изменении цели предоставления земельных участков; о расторжении, прекращении договоров аренды земельных участков, предусматривающих строительство, реконструкцию объектов капитального строительства ([пункты 2.1 и 2.2 Положения о ГЗК](#)).

Также ГЗК наделена полномочиями по рассмотрению и принятию решений по вопросам инвестиционной деятельности, в том числе:

- об изменении сроков выполнения обязательств инвесторов по проектированию, строительству, реконструкции, вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства;
- о согласовании уступки прав и обязанностей, содержащихся в инвестиционных контрактах (договорах);
- об изменении условий и порядка исполнения денежных обязательств, содержащихся в инвестиционных контрактах (договорах);
- о замене денежными имущественных обязательств, содержащихся в инвестиционных контрактах (договорах);
- об изменении иных условий инвестиционных контрактов (договоров);
- об оформлении актов о результатах реализации (частичной реализации) инвестиционных проектов;
- о прекращении, расторжении инвестиционных контрактов (договоров);
- о возмещении затрат, понесенных инвесторами в рамках реализации инвестиционных проектов ([пункт 2.3 Положения о ГЗК](#)).

По данным представителей Мосстройинвеста, за время работы ГЗК с конца 2010 года город отменил инвестиционные проекты, предусматривавшие строительство более чем на 30 млн. кв. м, и расторгнул договоры аренды, освободив для города около 600 га земли. В настоящее время в рамках работы ГЗК процесс изменения и расторжения ранее заключенных договоров аренды и инвестконтрактов продолжается.

С учетом прежней редакции [статьи 18](#) Закона об инвестиционной деятельности, действовавшей до внесения изменений Федеральным [законом](#) от 12.12.2011 N 427-ФЗ, в судебно-арбитражной практике Московского округа сложилось единообразное понимание права инвестора на возмещение убытков в случае прекращения или приостановления инвестиционной деятельности в результате односторонних действий или невыполнения встречных обязательств по инвестконтракту уполномоченными государственными органами власти г. Москвы ([Постановление ФАС Московского округа от 28.03.2011 по делу N А40-13878/10-91-40](#); [Постановление ФАС Московского округа от 08.11.2011 по делу N А40-170776/09-89-1186](#); [Постановление ФАС Московского округа от 14.11.2011 по делу N А40-147205/10-6-1204](#); [Постановление ФАС Московского округа от 26.01.2012 по делу N](#)

A40-139398/10-60-882; Постановление ФАС Московского округа от 30.01.2012 по делу N A40-143287/10-54-893; Постановление ФАС Московского округа от 05.04.2012 по делу N A40-115731/10-23-982).

Суды рассматривали обстоятельства одностороннего прекращения уполномоченными государственными органами власти г. Москвы обязательств по инвестиционному контракту как нарушение прав инвестора на реализацию инвестконтракта. Затраты, понесенные инвестором и являющиеся инвестициями при реализации инвестконтракта, при прекращении инвестиционной деятельности оценивались судами как убытки, подлежащие возмещению на основании [статей 7, 8, 11, 18](#) Закона об инвестиционной деятельности.

В конце декабря 2011 года Федеральным [законом](#) от 12.12.2011 N 427-ФЗ статья 18 Закона об инвестиционной деятельности была дополнена новыми [пунктами 3 и 4](#), направленными на уточнение порядка прекращения инвестиционной деятельности на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах Москвы или Санкт-Петербурга, и изменение правовых последствий при расторжении инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2011 года <5>.

<5> Федеральный [закон](#) от 12 декабря 2011 г. N 427-ФЗ "О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс".

[Пунктом 3 статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ установлен специальный порядок одностороннего расторжения органом государственной власти или органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием следующей категории инвестиционных контрактов (договоров), заключенных до 1 января 2011 года:

- финансирование осуществляется с использованием внебюджетных средств;
- одной из сторон по договору является орган госвласти или местного самоуправления, государственное или муниципальное учреждение либо унитарное предприятие (сторона, предоставившая земельный участок);
- земля, предоставляемая под строительство или реконструкцию, находится в государственной или муниципальной собственности в границах Москвы или Санкт-Петербурга;
- предполагается распределение площадей объекта между сторонами.

Логика новой редакции [статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ заключается в регулировании двух возможных ситуаций расторжения инвестиционных контрактов:

	Расторжение инвестиционного договора в связи с существенным нарушением условий договора или существенным изменением обстоятельств, предусмотренных в пункте 3 статьи 18 Закона N 39-ФЗ	Расторжение инвестиционного договора в связи с существенным нарушением условий договора или существенным изменением обстоятельств, предусмотренных ГК РФ
Порядок расторжения	<ol style="list-style-type: none">1. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке органом государственной власти.2. Порядок определен в абзацах 2 и 3 пункта 3 статьи 18 Закона N 39-ФЗ:<ul style="list-style-type: none">- договор считается расторгнутым по истечении одного месяца со дня направления органом государственной власти уведомления о расторжении договора;- до истечения указанного месячного срока сторона по данному договору вправе направить в орган государственной власти письменные возражения по вопросу расторжения	<ol style="list-style-type: none">1. При существенном нарушении условий договора другой стороной договор может быть расторгнут по решению суда (пункт 2 статьи 450 ГК РФ, абз. 8 пункта 3 статьи 18 Закона N 39-ФЗ).2. При существенном изменении обстоятельств договор может быть расторгнут:<ul style="list-style-type: none">- по соглашению сторон (пункт 2 статьи 451 ГК РФ);- при недостижении соглашения договор может быть расторгнут судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно

	данного договора. В случае получения органом государственной власти этих возражений до истечения указанного месячного срока данный договор считается расторгнутым со дня направления органом государственной власти уведомления о подтверждении ранее принятого решения о расторжении данного договора	условий, предусмотренных пунктом 2 статьи 451 ГК РФ
Последствия расторжения (возмещение убытков)	Компенсируются документально подтвержденные прямые затраты на исполнение обязательств по нему, на сумму которых начисляются проценты в порядке, установленном статьей 395 ГК РФ (пункт 4 статьи 18 Закона N 39-ФЗ)	1. В отношении обязательств, вытекающих из договора, заключенного до 1 января 2011 года с органом государственной власти г. Москвы, возмещение убытков, включая упущенную выгоду, сторонами договора не допускается (пункт 4 статьи 18 Закона N 39-ФЗ)

Для целей применения [пункта 3 статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ **существенными нарушениями условий инвестиционного контракта** являются:

- неисполнение обязательств по строительству (реконструкции) объекта недвижимости в срок, предусмотренный инвестиционным договором или договором аренды соответствующего земельного участка. Если такие сроки отсутствуют, то в срок, на который выдано разрешение на строительство (реконструкцию) объекта. При этом строительная готовность недвижимости на последний день указанного срока должна составлять менее 40% общего объема, предусмотренного утвержденной проектной документацией;

- отсутствие после пяти лет со дня заключения договора разрешения на строительство (реконструкцию) объекта недвижимости, если в данном договоре не предусмотрен срок окончания строительства (реконструкции) объекта.

Существенным изменением обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, признается невозможность исполнения обязательств по осуществлению строительства (реконструкции) объектов недвижимости, если:

- предоставление земельного участка противоречит требованиям российского законодательства;
- наличествуют обременения земельного участка или расположенной на нем недвижимости правами третьих лиц, препятствующих строительству (реконструкции).

Очевидно, что с учетом практики расторжения инвестконтрактов в г. Москве и деятельности ГЗК новая редакция [статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ предполагает упрощение процедуры расторжения по инициативе города инвестиционных контрактов, реализация которых невозможна в условиях действия нового Генплана. При этом только при реализации механизма одностороннего расторжения инвестконтракта и по основаниям, предусмотренным [пунктом 3 статьи 18](#) Закона 39-ФЗ, у инвестора есть право на компенсацию подтвержденных прямых затрат, размер которых опять же должен определяться по усмотрению чиновников из ГЗК.

При иных основаниях расторжения инвестконтракта (например, по иску инвестора при существенном нарушении условий договора городом) у инвестора по [пункту 4 статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ вообще отсутствует право на возмещение убытков. Такая формулировка вызывает обоснованные сомнения о соответствии как общим положениям ГК РФ (предусматривающим в [пункте 1 статьи 15](#) ГК РФ возможность установления законом ограничения возмещения убытков, а не полный запрет на их истребование), так и иным нормам [Закона](#) об инвестиционной деятельности, декларирующим обеспечение равных прав при осуществлении инвестиционной деятельности и защиту капитальных вложений.

По сути, [Закон](#) не оставляет инвесторам выбора по расторжению инвестконтрактов по собственной инициативе с правом требования убытков в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением городом встречных обязательств, направляя их на административный уровень Градостроительноземельной комиссии и на усмотрение чиновников, что влечет злоупотребления в данной

сфере в отсутствие надлежащей защиты Закона.

В условиях очевидного нарушения баланса имущественных интересов сторон - инвестора и города в арбитражной практике имеются прецеденты противоречивых подходов к проблеме толкования и применения новых норм [Закона N 39-ФЗ](#).

Выше уже упоминалось, что нормы [пункта 3 статьи 18 Закона N 39-ФЗ](#) по сути определяют алгоритм односторонних действий органов государственной власти г. Москвы по расторжению инвестиционных контрактов в случае изменения градостроительной ситуации на ранее выделенном под строительство земельном участке. В процессе развития новых положений [Закона N 39-ФЗ](#) в [пунктах 8.1 и 8.2 ППМ от 16.11.2010 N 1019-ПП "О создании ГЗК"](#) проводится четкое различие между механизмами расторжения инвестиционных контрактов.

Механизм расторжения инвестиционных контрактов, предусмотренный в [пункте 3 статьи 18 Закона N 39-ФЗ](#), и соответствующие ему последствия, предусмотренные в [пункте 4 статьи 18 Закона N 39-ФЗ](#), не применяются в случаях:

- отсутствия оснований для расторжения в одностороннем порядке инвестиционных контрактов (договоров), договоров аренды земельных участков, предусмотренных [статьей 18 Закона N 39-ФЗ](#);
- истечения сроков действия инвестиционных контрактов (договоров), договоров аренды земельных участков, когда данное обстоятельство является основанием для расторжения (прекращения) таких инвестиционных контрактов (договоров), договоров аренды земельных участков;
- расторжения инвестиционных контрактов (договоров), договоров аренды земельных участков по соглашению сторон.

Из новой редакции Закона следует, что для одностороннего расторжения инвестконтракта необходимо наличие существенного нарушения условий контракта или существенное изменение обстоятельств в терминах [пункта 3 статьи 18 Закона N 39-ФЗ](#). Очевидно, что утверждение нового Генплана позиционируется городом как существенное изменение обстоятельств, препятствующих использованию предоставленного земельного участка в соответствии с требованиями российского законодательства и дающих основание для расторжения договора аренды и контракта в одностороннем порядке.

Однако данная позиция не нашла поддержки в арбитражном суде по делу [N А40-130522/11-150-1106 \(ЗАО "Ассоциация предприятий питания "Меркурий" против Департамента земельных ресурсов г. Москвы\)](#).

По мнению суда ([Постановление](#) ФАС МО от 14.12.2012 по делу [N А40-130522/11-150-1106](#)), приняв в 2010 году Генеральный план города Москвы, исключая возможность использования арендованного земельного участка по целевому назначению, собственник участка по существу в одностороннем порядке без согласия арендатора изменил условия договора аренды земельного участка и нарушил взятые на себя обязательства по договору, что не предусмотрено условиями данного договора.

Изменение градостроительного режима участка (его разрешенного использования), повлекшее за собой невозможность использования земельного участка по целевому назначению, привело к возникновению существенных недостатков земельного участка, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не могли быть заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или его проверки при заключении договора.

На основе данной правовой позиции суды отказали в иске ДЗР г. Москвы о расторжении договора аренды по основанию [статей 451 ГК РФ](#) (существенное изменение обстоятельств) и [619 ГК РФ](#) (по инициативе арендодателя), удовлетворив встречный иск о расторжении договора аренды в связи с существенным нарушением своих обязательств арендодателем ([пункт 2 статьи 450 ГК РФ](#)) и по инициативе арендатора ([часть 2 статьи 620 ГК РФ](#): переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора).

В данном деле судом признано существенное нарушение обязательств по договору аренды арендодателем, то есть городом. С учетом взаимосвязи исполнения обязательств по договору аренды земельного участка с исполнением обязательств по инвестиционному контракту, предусматривающему строительство на данном земельном участке, предполагается вина города и в нарушении условий по инвестконтракту. Однако остается открытым вопрос о возможности взыскания убытков, понесенных инвестором в ходе реализации инвестиционного проекта.

Существует арбитражная практика, однозначно признающая, что [Закон N 39-ФЗ](#) устанавливает прямой запрет государственным органам исполнительной власти города Москвы на возмещение убытков по

соответствующим инвестиционным контрактам ([Постановление ФАС Московского округа от 27.03.2013 по делу N А40-28988/11-6-248](#), [Постановление ФАС Московского округа от 02.03.2012 по делу N А40-31330/10-54-199](#)).

С другой стороны, второе предложение [пункта 4 статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ о праве инвестора на компенсацию документально подтвержденных затрат позволило суду сделать иные выводы при аналогичных обстоятельствах.

Весьма интересной является логика суда кассационной инстанции по делу N А40-44388/12-157-405 (**ООО "Пионер Инвест" против правительства г. Москвы**).

Фабула дела такова. Между ООО "Пионер Инвест" и правительством г. Москвы был заключен инвестиционный контракт, предусматривающий обеспечение инвестором-застройщиком технологического присоединения установленной мощности к электрической сети, затраты по которому должны быть компенсированы правительством г. Москвы.

ООО "Пионер Инвест" подало иск еще в 2010 году при прежней редакции [статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ (без пунктов 3 и 4) на взыскание основной суммы в размере более 183 млн. рублей. Судами всех трех инстанций по делу N А40-91147/10-23-777 иск был удовлетворен в полном объеме. Взыскиваемая сумма была квалифицирована судами как убытки на основании [статей 8, 11, 12, 15, 421 - 422](#) ГК РФ.

Однако после вступления в законную силу [решения](#) АСГМ по делу N А40-91147/10-23-777 инвестором был произведен последний платеж, связанный с технологическим присоединением, в размере более 10 млн. рублей. Истребование данной суммы и стало предметом новых исковых требований в 2012 году (когда уже действовала новая редакция [статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ) по новому делу N А40-44388/12-157-405.

Судами первой и апелляционной инстанций в иске было отказано со ссылкой на [пункт 4 статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ. Суды указали: **исходя из указанной нормы Федерального закона, следует, что при прекращении обязательств по контракту, одной из сторон которых является орган государственной власти и которые предусматривают строительство объекта на земельном участке, находящемся в государственной собственности и расположенном на территории в том числе города Москвы, возмещение убытков, включая упущенную выгоду, сторонами данного контракта не допускается.**

В данном случае могут быть компенсированы только прямые затраты на исполнение обязательств по контракту, в случае если контракт был расторгнут в одностороннем порядке органом государственной власти.

Таким образом, суды нижестоящих инстанций встали на позицию прочтения закона, как предусматривающего компенсацию затрат инвестора только при одностороннем расторжении инвестконтракта по инициативе города. Во всех других случаях возмещение убытков запрещено. Суд кассационной инстанции не согласился с данной позицией, указав **довод ответчика (правительства Москвы) о том, что, согласно [пункту 4 статьи 18](#) Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ в редакции [подпункта "б" пункта 2 статьи 4](#) Федерального закона от 12.12.2011 N 427-ФЗ (изменения вступают в законную силу с 01.02.2012), возмещение убытков истцу, включая упущенную выгоду, является недопустимым, а с учетом новой редакции [статьи 18](#) Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ могут быть компенсированы только прямые затраты на исполнение обязательств по контракту, и то только в том случае, если контракт был расторгнут в одностороннем порядке органом государственной власти. Это не принимается судебной коллегией, поскольку в данном случае имеет место нарушение баланса интересов сторон, инвестором затрачены определенные денежные средства на реализацию данного инвестиционного контракта, в связи с чем суд считает справедливым возмещение инвестору прямых затрат на реализацию инвестиционного контракта.**

Помимо этого, кассационная инстанция отмечает, что спорная сумма является ничем иным, как прямыми затратами истца, которые тот вынужден был нести для надлежащего исполнения обязательств по инвестиционному контракту, а отнюдь не убытками, со всеми вытекающими из данного обстоятельства правовыми последствиями, включающими в себя, в частности, неправильное применение положений, содержащихся в [статьях 15, 393](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судебные акты по делу N А40-91147/10-23-777 в соответствии с [частью 2 статьи 69](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего дела, однако в пределах обстоятельств, а не правовой позиции и толковании права, установленных указанными судебными актами по ранее рассмотренному делу.

Таким образом, **правовая позиция суда по делу N А40-91147/10-23-777 в том, что взыскиваемая истцом сумма является убытками, не является преюдициальным обстоятельством, подлежащим**

применению судом в рамках настоящего дела в соответствии с [частью 2 статьи 69](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Следует обратить внимание, что заложенное противоречие в самой норме [пункта 4 статьи 18](#) Закона 39-ФЗ, предусматривающей одновременно запрет на возмещение убытков и право на компенсацию прямых затрат, приводит к подобным выводам суд, который, руководствуясь общим принципами справедливости гражданского права, направленными на обеспечение баланса интересов сторон, защищает интересы инвестора.

По делу N А40-52211/12-16-485 [Постановлением](#) ФАС МО от 18.03.2013 суд, усмотрев в договоре аренды, заключенном между ООО "ИНТЕРСТРОЙ-БИЗНЕС" и правительством г. Москвы в лице ДЗР г. Москвы, признаки инвестиционного договора и допуская применение к отношениям сторон [пункта 4 статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ в части права требования инвестора о взыскании прямых затрат, отправил дело на новое рассмотрение. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 26.02.2014 по делу N А40-52211/12-16-487 с правительства Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью "ИНТЕРСТРОЙ-БИЗНЕС" взыскана сумма прямых затрат, проценты за пользование чужими денежными средствами, а также расходы по государственной пошлине и расходы на оплату услуг представителя.

ВАС РФ в [Определении](#) от 16.11.2012 N ВАС-14543/12 при взыскании затрат инвестора, произведенных за правительство г. Москвы, которые не входили в обязательства инвестора по инвестконтракту, указал, что "довод о наличии законодательного запрета на взыскание убытков со сторон инвестиционного контракта со ссылкой на [ст. 18](#) ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" судами был отклонен, поскольку данная [норма](#) регулирует взаимоотношения сторон в рамках прекращения или приостановления инвестиционной деятельности, судами же взысканы **непосредственные затраты истца, т.е. прямые убытки**, на которые подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами" <6>.

<6> [Определение](#) ВАС РФ от 16.11.2012 N ВАС-14543/12 по делу N А40-103023/11-40-894 [Электронный ресурс] // СПС "КонсультантПлюс".

С точки зрения доктрины гражданского права прямые затраты представляют собой по сути реальный ущерб инвестора, то есть те инвестиции (в терминах [статьи 1](#) Закона N 39-ФЗ), которые были осуществлены за период реализации инвестконтракта.

Причиной данного ущерба может быть нарушение встречных обязанностей по инвестконтракту со стороны города (чего новая редакция Закона N 39-ФЗ вообще не предполагает, если не считать [последнего предложения пункта 3 статьи 18](#), допускающего расторжение инвестконтракта в соответствии со [статьями 450 и 451](#) ГК РФ).

Складывающаяся противоречивая практика, с одной стороны, отказывающая инвесторам в компенсации их затрат, понесенных в связи с исполнением инвестконтрактов со ссылкой на [пункт 4 статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ, а с другой стороны - удовлетворяющая их требования, распространяя положения о компенсации прямых затрат, препятствует формированию ясного правового регулирования защиты интересов инвесторов.

В рамках устранения данного противоречия целесообразно скорректировать [пункт 4 статьи 18](#) Закона N 39-ФЗ в терминах Гражданского [кодекса](#) РФ, предусмотрев обязанность города возмещать инвестору реальный ущерб (при нарушении городом встречных обязанностей по инвестконтракту) либо компенсировать ущерб (при отсутствии вины города в расторжении инвестиционного контракта) ([статья 16.1](#) ГК РФ).

Перечень затрат, входящих в понятие ущерба, подлежащего возмещению (компенсации), очень важно закрепить на подзаконном уровне, так как даже сейчас отсутствие понятия прямых затрат, их состава, порядка определения и компенсации оставляет решение всех этих вопросов на уровне чиновников, что создает условия для злоупотреблений и никак не способствует улучшению инвестиционного климата в Московском регионе.

Также важным было бы формирование единой правоприменительной практики по (возмещению) компенсации реального ущерба, понесенного инвесторами, через выработку правовой позиции ВАС РФ, так как процесс расторжения инвестконтрактов продолжается.