

ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

А. М. ЛАПТЕВА *



Лаптева Анна Михайловна, кандидат юридических наук, доцент кафедры финансового права Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» (Санкт-Петербург)

Данная статья посвящена исследованию правовых форм инвестирования в объекты нежилого недвижимого имущества. Так, в ней рассматриваются специфика форм инвестирования в объекты нежилого недвижимого имущества, рациональность ограничения физических лиц, не обладающих статусом индивидуального предпринимателя, в выборе правовых форм вложения своих денежных средств в объекты нежилого недвижимого имущества. Кроме того, в статье затронуты такие вопросы, как содержание принципа свободы договора и его ограничения, понятия «инвестиции» и «инвестиционная деятельность», особенности, специфические черты этих явлений, которые позволяют отграничить их от сходных явлений, сформулированы их авторские дефиниции. В статье также приводится анализ некоторых проблем, возникающих в правоприменительной практике в области правовых форм инвестирования в объекты нежилого недвижимого имущества.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: инвестиции, инвестиционная деятельность, принцип свободы договора, недвижимое имущество.

LAPTEVA A. M. LEGAL FORMS OF INVESTMENTS IN NON-RESIDENTIAL IMMOVABLE PROPERTY

This article deals with the issue relating to the legal forms of investments in non-residential immovable property. In particular, it analyses the specific characteristics of the legal forms of investments in non-residential immovable property, efficiency of restrictions imposed on individuals (who does not possess the status of a sole proprietor) concerning the choice of the legal forms of investments in non-residential immovable property. Moreover, this article considers the principle of freedom of contracts and its limitations, such notions as “investments”, “investment activity”, as well as peculiarities and special features of these phenomena which enable to distinguish them from other similar phenomena. The author’s definitions are provided.

* Lapteva Anna Mikhailovna — candidate of legal sciences, associate professor of the Department of Financial Law, National Research University “High School of Economics” (St. Petersburg).

E-mail: laptevaann@rambler.ru

© Лаптева А. М., 2014

The article also examines several problems of the legal forms of investments in non-residential immovable property which occur in law enforcement practice.

KEYWORDS: investments, investment activity, principle of freedom of contracts, immovable property.

В рамках данной статьи представляется целесообразным исследовать вопрос, касающийся допустимости привлечения денежных средств физических лиц, не обладающих статусом индивидуального предпринимателя, для строительства (создания) нежилых объектов недвижимости не только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹ (далее — Закон о долевом строительстве).

На первый взгляд может показаться, что ответ на указанный вопрос является чем-то очевидным и не требует каких-либо особых практических или тем более теоретических изысканий. Однако при более обстоятельном его изучении можно убедиться в ошибочности высказанного суждения.

Вопрос о целесообразности или нецелесообразности привлечения денежных средств физических лиц, не обладающих статусом индивидуального предпринимателя, для строительства (создания) нежилых объектов недвижимости не только по основаниям, предусмотренным Законом о долевом строительстве, имеет несколько аспектов.

Первый аспект, который условно можно назвать «теоретическим», заключается в рациональности ограничивать граждан² в выборе правовых форм вложения своих денежных средств в объекты нежилого недвижимого имущества, в частности, только формами, предусмотренными Законом о долевом строительстве.

Для обоснования рациональности или, напротив, нерациональности ограничения в выборе правовых форм вложений требуется первоначально определиться с некоторыми базовыми понятиями, поскольку именно от содержания, вкладываемого в них, будет зависеть в том числе и ответ на вопрос, поставленный в начале исследования.

Первое понятие, с содержанием которого необходимо определиться, — «инвестиции». Термин «инвестиции» представляет собой прежде всего экономическое понятие, которое в экономической литературе является многозначным.³ Однако при различном множестве его экономических

¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации — Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 10 июля 2012 г.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.

² Отметим, что в данной работе термин «гражданин» будет использоваться в значении любое «физическое лицо» (вне зависимости от наличия или отсутствия у него гражданства Российской Федерации), не обладающее статусом индивидуального предпринимателя.

³ Например, в макроэкономике к инвестициям обычно относят только те вложения средств, которые ведут к увеличению валового внутреннего продукта, а значит, и реального сектора экономики (см.: Макконнелл К., Брю С. Экономикс. М., 2003. С. 137–138; *Инвестиции*. Уильям Ф. Шарп, Гордон Дж. Александер, Джеффри В. Бейли. М., 2003. С. 1–4. — По мнению Дж. Кейнса, инвестиции можно определить как прирост ценности капитального имущества независимо от того, состоит последнее из основного,

толкований общим в них является то, что большинство этих толкований включают в себя понятие «капитал».⁴ Между тем этот «капитал», входящий в понятие «инвестиции», является не просто капиталом, а капиталом, имеющим целевое назначение, которое заключается в получении неких выгод (например, его приращение).⁵

Представляется, что такой подход позволяет рассматривать инвестиции как капитал, имеющий целевое назначение (получение неких выгод), а инвестиционную деятельность — как процесс размещения такого капитала. Возникающие при этом экономические отношения можно определить как инвестиционные экономические отношения.⁶

оборотного или ликвидного капитала (см.: *Кейнс Дж.* Общая теория занятости, процента и денег. М., 2000. С. 54). Э. Дж. Долан и Д. Е. Линдсей под инвестициями понимают увеличение объема капитала, функционирующего в экономической системе, т. е. увеличение предложения производительных ресурсов, осуществляемое людьми (см.: *Долан Э. Дж., Линдсей Д.* Рынок: микроэкономическая модель. СПб., 1992. С. 13). Французский специалист по экономико-математическим методам Пьер Массе писал, что инвестирование представляет собой акт обмена удовлетворения сегодняшней потребности на ожидаемое удовлетворение ее в будущем, с помощью инвестиционных благ (см.: *Массе П.* Критерии и методы оптимального определения капиталовложений. М., 1971. С. 27).

⁴ Указанное, впрочем, не означает тождественности данных понятий, в противном случае отсутствовала бы необходимость введения дополнительного понятия «инвестиции». Как указывал английский философ У. Оккам: «Сущности не следует умножать сверх необходимости» (см.: *Философский энциклопедический словарь* / под ред. С. С. Аверинцева, Э. А. Араб-Оглы, Л. Ф. Ильичева. М., 1984. С. 444). В связи с этим каждый из перечисленных нами экономистов указывает на существенные, с его точки зрения, признаки, которые позволяют идентифицировать капитал в качестве инвестиций.

⁵ Однако читатель может возразить, что в данном случае допускается указанное ранее в качестве предостережения «умножение сущности», поскольку понятие «капитал» (франц., англ. *capital*, от лат. *Capitalis* — главный) в широком смысле охватывает все то, что способно приносить доход, или ресурсы, созданные людьми для производства товаров и услуг (см.: *Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б.* Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. М., 2006 // Яндекс.Словари [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://slovari.yandex.ru>, свободный). Следовательно, понятие «капитал» изначально включает в себя способность приносить доход, или, другими словами, получение неких выгод. На это ответим следующим. Признак капитала «способность приносить доход» неравнозначен признаку «целевое назначение в получении неких выгод», поскольку, во-первых, признак «способность приносить доход» является имманентным, т. е. отсутствие этого признака означает отсутствие самого понятия «капитал». Второй признак, напротив, не относится к числу имманентных, поэтому его наличие или отсутствие будут свидетельствовать лишь о допустимости или недопустимости отнесения «конкретного капитала» к инвестициям, а не об отнесении явления к капиталу. Последнее обусловлено тем, что признак «целевое назначение» привнесен капиталу извне, т. е. «собственник» капитала самостоятельно принимает решение о том, что некая часть его капитала подлежит вложению в тот или иной инвестиционный проект. Во-вторых, первый признак предполагает гипотетическую возможность капитала приносить доход. Например, некий капитал может в принципе не приносить какого-либо дохода, следовательно, главное — это наличие самой возможности, которая может и не реализоваться. У второго признака, наоборот, указанная характеристика отсутствует, так как целевое назначение вряд ли можно описать с точки зрения реализованности.

⁶ Возможно, нас упреknут в излишней подробности исследования понятия «инвестиции» в рамках экономической теории. Между тем, как справедливо отмечал С. А. Муромцев: «Несомненно, что природа каждого отдельного фактора познается лучше, когда он изучается во всех своих проявлениях. Если данный фактор имеет значение как в экономической, так и в юридической сфере, то совместное изучение экономических и юридических явлений объяснит нам вполне этот фактор и вместе с тем прольет

Инвестиционные экономические отношения могут опосредоваться различными правовыми формами,⁷ а могут и не иметь такого опосредования. Как писал С. А. Муромцев: «В глазах общества юридическая защита обладает известной ценой, и оно раздает ее с разбором. <...> Таким образом, в каждый данный момент своей истории общество ограничивает сферу правовых отношений определенным кругом отношений».⁸ Кроме того, ученый отмечал, что «форма правового существования не есть постоянная принадлежность отношения: она только одна из форм его последовательного развития».⁹

Различие указанных правовых форм заключается в разнородности их юридической природы, которая в одних случаях может быть частноправовой (например, гражданской), а в других — публично-правовой (например, административной). В свою очередь разнородность юридической природы должна базироваться на экономических особенностях опосредуемых инвестиционных отношений. Как следствие, в зависимости от конкретной ситуации формами данных отношений могут являться государственный и административный акты, международное соглашение или обычный гражданско-правовой договор.

Между тем необходимо учитывать, что при определенных обстоятельствах эти отношения (частноправовые и публично-правовые) тесно переплетаются между собой, например, при государственном планировании конкретного инвестиционного контракта, однако даже при таких условиях данные отношения никогда не образуют самостоятельного, единого «инвестиционного отношения».¹⁰ Поэтому для оптимального правового регулирования инвестиционных отношений, выбирая ту или иную правовую

наибольший свет на результаты его действия» (см.: *Муромцев С. А. Определение и основное разделение права*. СПб., 2004. С. 55).

⁷ В доктрине в самом общем виде под правовой формой понимается совокупность норм или правовых институтов, опосредствующих определенный вид экономических отношений (см.: *Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении*. М., 1974. С. 80–81). М. Н. Марченко отмечает, что правовая форма опосредует и организует одновременно и неправовую материю. В повседневной жизни она выступает в виде правовой формы экономических, политических и иных отношений. Правовая форма рассматривается как способ воздействия на неправовую материю (см.: *Марченко М. Н. Источники права: Учеб. пособие*. М., 2008. С. 40–41).

⁸ *Муромцев С. А. Определение и основное разделение права*. С. 92.

⁹ Там же. С. 152.

¹⁰ В юридической литературе также отмечается, что по существу речь идет о комплексе неоднородных, различных по своей природе правоотношений, и говорить о существовании самостоятельной группы инвестиционных отношений, такой как, например, обязательственные правоотношения, не представляется возможным. Термин «инвестиционные правоотношения» в данном случае использован как достаточно условный (см.: *Майфат А. В. Гражданско-правовые конструкции инвестирования*. М., 2006. С. 135). Между тем существует и противоположное мнение. Например, В. Н. Лисица пишет, что инвестиционные отношения иногда являются сложными в том смысле, что имуществовые отношения, основанные на юридическом равенстве сторон, и отношения «власти — подчинения» настолько тесно связаны между собой, что их сложно выделить. Как следствие, они не могут быть в должной мере урегулированы нормами только гражданского, или административного, или финансового права. Эти отношения должны регламентироваться специальными нормами с использованием частных и публично-правовых методов регулирования (см.: *Лисица В. Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения*. Автореф. дис. ... д. ю. н. Новосибирск, 2010. С. 21).

форму (например, административного акта или гражданско-правового договора), необходимо учитывать их природу.

Деятельность, связанная с инвестированием в объекты нежилой недвижимости, представляет собой отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников, т. е. эти отношения по своей природе являются гражданско-правовыми и подчинены общему принципу диспозитивности.

Традиционно центральное место в регулировании имущественных отношений занимает гражданско-правовой договор, который предполагает, что его заключение, выбор партнеров, определение обязательств, любых других условий взаимоотношений сторон являются исключительной компетенцией субъектов инвестиционной деятельности. Указанное опирается на основополагающий принцип гражданского права — свободу договора, который в соответствии со ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации¹¹ находит тройное проявление:¹²

— в признании за физическими и юридическими лицами свободы в заключении договора, т. е. в возможности решать вопрос о вступлении или невступлении между собой в договорные отношения;

— в предоставлении возможности заключать любой договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами;

— в свободе сторон определять условия заключаемого ими договора, в том числе и построенного по указанной в законодательстве модели.

Все эти три проявления принципа свободы договора не безграничны и имеют определенные рамки (изъятия, ограничения), которые могут быть установлены нормативными актами (внешние ограничения свободы договора) и/или добровольно принятыми на себя обязательствами (внутренние ограничения свободы договора).¹³

Очевидно, что мотивы и цели, которыми руководствуются стороны при принятии в добровольном порядке изъятий из принципа свободы договора, в соответствии с основополагающим принципом гражданского права диспозитивность должны оставаться за рамками правового регулирования. Исключение, пожалуй, при определенных обстоятельствах могут составить мотивы и цели, носящие противоправный характер.

Однако, закрепляя ограничения принципа свободы договора в нормативном порядке, необходимо иметь четкое представление о целях и последствиях такого закрепления, поскольку, во-первых, вмешательство государства в договорные отношения сторон не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом, во-вторых, фиксирование конкретных ограничений принципа свободы не должно быть произвольным, в противном случае такие ограничения могут негативно отразиться на гражданско-правовом обороте.

В связи с этим первый аспект вопроса, поставленный в начале данного исследования, фактически означает наличие или отсутствие потребности

¹¹ *Гражданский кодекс РФ: Федеральный закон от 21 октября 1994 № 51-ФЗ (ред. от 6 декабря 2011 г., с изм. от 27 июня 2012 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.*

¹² *Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: общие положения. Т. 1. М., 2003. С. 153 (автор главы — М. И. Брагинский).*

¹³ Классификация ограничений свободы договора на внутренние и внешние ограничения свободы договора была предложена М. Ю. Козловой (см.: *Козлова М. Ю. Проблема свободы договора и антимонопольное законодательство РФ. Дис. ... к. ю. н. Волгоград, 2002. С. 145).*

для введения изъятия из принципа свободы договора, заключающегося в ограничении свободы выбора вида заключаемого договора.

В отечественной и зарубежной юридической литературе необходимость ограничения свободы договора обосновывается потребностью защиты: 1) интересов государства, общества (публичного интереса); 2) потребителей (в сделках с предпринимателями) и 3) интересов кредиторов.¹⁴ Следовательно, субъект правотворчества при введении того или иного ограничения принципа свободы договора должен исходить из критериев, указанных выше. При этом ограничение принципа свободы договора является оправданным при условии наличия как минимум одной из трех названных ранее потребностей.

Представляется, что применительно к праву граждан выбирать правовые формы инвестирования своих денежных средств в объекты недвижимого имущества необходимость в защите перечисленных выше потребностей отсутствует. Последнее, на наш взгляд, подтверждается следующими обстоятельствами.

Во-первых, понятие «публичный интерес» относится к числу самых дискуссионных понятий теории права. Дискуссионность содержательного наполнения указанного понятия зиждится на том, что, с одной стороны, сложно обеспечить исчерпывающую полноту и точность его выражения познавательной точки зрения, с другой — противоречивость и динамика развития политической и экономической сфер, многофакторность влияния, подвижность общественного поведения также затрудняют выявление параметров публичного интереса.¹⁵

Другими словами, содержание понятия «публичный интерес» зависит от компромисса между государством и гражданином, обществом и личностью, о грани вмешательства общества (государства) в частные дела его членов. В самом общем плане публичный интерес можно определить как «признанный государством и обеспеченный правом интерес социальной общности, удовлетворение которого служит гарантией ее существования и развития».¹⁶

Однако необходимо признать, что существует презумпция частного права, т. е. теоретически все отношения можно отдать на откуп децентрализованной регламентации. Вопрос заключается лишь в разумности такого откупа.¹⁷ Следовательно, централизованное регулирование (в том числе установление ограничений принципа свободы договора) может иметь место только тогда, когда без такого регулирования невозможно обойтись.

Применительно к праву граждан выбирать правовые формы инвестирования своих денежных средств в объекты нежилого недвижимого имущества наличие потребности в защите публичного интереса весьма сомнительно, поскольку данные отношения представляют собой частно-правовые. Еще проф. И. А. Покровский отмечал, что бесспорным историческим фактом до сей поры является то обстоятельство, что по мере

¹⁴ См., напр.: Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: общие положения. С. 159 (автор главы — М. И. Брагинский); Осаке К. Свобода договора в англо-американском праве: понятие, сущность и ограничения // Журнал российского права. 2006. № 8. С. 132.

¹⁵ Косаренко Н. Н. Правовое обеспечение публичных интересов в сфере страхования. Монография. М., 2010. С. 23.

¹⁶ Тихомиров Ю. А. Публичное право. М., 1995. С. 54.

¹⁷ Гражданское право: Актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В. А. Белова. М., 2007. С. 63–64 (автор главы — В. А. Белов).

того, как общество прогрессирует, по мере того, как в нем обнаруживается необходимость перехода к высшим формам хозяйственной деятельности, соответственные отношения все более и более проникают частно-правовыми началами.¹⁸

Во-вторых, необходимость в защите потребителя (как более слабой стороны в договоре) отсутствует в связи с тем, что гражданин, вкладывая свои средства в объекты нежилой недвижимости, выступает не в роли потребителя, а в роли инвестора. Следовательно, он самостоятельно определяет объемы, направления, размеры и эффективность инвестиций, по своему усмотрению привлекает конкретных физических и юридических лиц, необходимых ему для реализации инвестиций, а также выбирает правовые формы инвестирования. В связи с этим на него возлагаются риски, связанные с возможным неисполнением вытекающих из него обязательств, неполучением им ожидаемых доходов, изменением действующего законодательства и т. д.

Кроме того, любые участники гражданского оборота должны осуществлять свои права и исполнять свои обязанности разумно и добросовестно. Разумность означает, что сторона должна принимать свои решения, в частности, решение о заключении договора, оценив риски и выгоды. Добросовестность предполагает, что сторона при заключении и исполнении договора должна действовать заботливо и осмотрительно, исходя из характера обязательства и условий оборота.

В-третьих, нет также потребности в защите интересов кредиторов, поскольку данная потребность возникает лишь при наличии таких интересов кредиторов, угроза которым может оказать разрушительное влияние на гражданский оборот. В качестве примера в литературе обычно приводится «кризис неплатежей», связанный с кредитами.¹⁹ Однако в нашем случае нарушение интересов кредиторов вряд ли сможет создать дисбаланс гражданского оборота.

Второй аспект указанного выше вопроса, который условно можно назвать «практическим», заключается в нормативном обосновании свободы выбора вида заключаемого договора при инвестировании гражданами своих денежных средств в объекты нежилого недвижимого имущества. В соответствии с ч. 2 ст. 1 Закона о долевом строительстве привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида — жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;

¹⁸ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М., 2009. С. 48.

¹⁹ Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: общие положения. С. 153 (автор главы — М. И. Брагинский).

3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

В силу ч. 2.1 и 2.2 ст. 1 Закона о долевом строительстве запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных ч. 2 ст. 1 Закона о долевом строительстве. Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных настоящей статьей, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, согласно указанным выше положениям закона ограничение свободы выбора вида заключаемого договора распространяется только в отношении привлечения денежных средств граждан, связанного с возникающим у них правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Что касается привлечения средств граждан для строительства (создания) нежилых объектов недвижимости, то Закон о долевом строительстве не содержит каких-либо императивных предписаний к их правовой форме. Последнее подтверждают положения ст. 6 Федерального закона от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»²⁰ (далее — Закон № 119-ФЗ), которой были внесены изменения в ч. 2 ст. 1 Закона о долевом строительстве, и положения ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ²¹ (далее — КоАП РФ), в которую также были внесены изменения Законом № 119-ФЗ.

В частности, ч. 2 ст. 1 Закона о долевом строительстве (в ред. Федерального закона от 18 июля 2006 г. № 111-ФЗ) гласила, что, кроме предусмотренного частью 1 настоящей статьи случая, привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости юридическим лицом с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, допускается в случаях, если денежные средства граждан привлекаются путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида — жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, а также жилищно-строительными и жилищными

²⁰ О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации — Федеральный закон от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ (ред. от 30 ноября 2011 г.) // СЗ РФ. 2010. № 25. Ст. 3070.

²¹ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях — Федеральный закон от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (ред. от 28 июля 2012 г.) // Там же. 2002. №. 1 (ч. 1). Ст. 1.

накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Таким образом, диспозиция нормы, содержащейся в ч. 2 ст. 1 Закона о долевом строительстве (в ред. Федерального закона от 18 июля 2006 г. № 111-ФЗ), охватывала случаи привлечения средств граждан для строительства (создания) не только многоквартирных домов, но и (или) иных объектов недвижимости. Однако в настоящее время из диспозиции ч. 2 ст. 1 Закона о долевом строительстве исключены положения, касающиеся привлечения средств граждан для строительства (создания) иных объектов недвижимости, не относящихся к жилым помещениям в многоквартирных домах.

Диспозиция ст. 14.28 КоАП РФ (ред. от 10 июля 2012 г.) также претерпела определенные изменения (Закон № 119-ФЗ), в результате которых из ее состава были исключены положения, касающиеся привлечения денежных средств гражданина, связанного с возникающим у данного гражданина правом собственности на нежилое помещение. В связи с этим под состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 14.28 КоАП РФ, не подпадает не привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у него правом собственности на нежилое помещение. Аналогичную позицию можно найти в материалах судебной практики (например, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 31 января 2012 г. по делу № А56-26953/2011).²²

Таким образом, на основании изложенного можно заключить, что при привлечении денежных средств физических лиц, не обладающих статусом индивидуального предпринимателя, для строительства (создания) нежилых объектов недвижимости допустимо руководствоваться положениями законодательства об инвестициях (в частности, Законом РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР»,²³ Федеральным законом от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»²⁴), т. е. использовать не только правовые формы, предусмотренные Законом о долевом строительстве, но и иные — в том числе право заключать инвестиционные договоры.

²² Постановление ФАС Северо-Западного округа от 31 января 2012 г. по делу № А56-26953/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

²³ Закон РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 (ред. от 19 июля 2011 г.) «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 2–3.

²⁴ Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ (ред. от 12 декабря 2011 г.) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // СЗ РФ. 1999. № 9. Ст. 1096.