Продолжающееся латентное течение мирового финансового кризиса внесло существенные корректировки в сферу фондов прямых инвестиций в России. Например, в 2007 г. средний прирост доходности компании в течение полугода после IPO составил 26%, но уже в 2008 г. показатель снизился до 7%. Кризис оказал негативное влияние и на доходность ФПИ. Однако фонды прямых инвестиций имеют лучшие основные показатели, чем компании, разместившие свои акции на бирже, и это убеждает в их возможности сохранять прибыльные позиции.

При этом налоговые органы пока не выражают интерес к выработке предложений, побуждающих рост активности на финансовых рынках. Создание Международного финансового центра в Москве предполагает, что в ближайшем будущем фонды прямых инвестиций будут иметь более выгодное положение по сравнению с другими инвестиционными фондами и динамичное развитие. Но именно этот факт может привести к удлинению инвестиционного цикла, что замедлит рост доходности компаний и снижение интереса осуществлять вложения в этот финансовый инструмент.

В этом случае налоговые органы должны своевременно стимулировать льготными условиями налогообложения привлечение или размещение средств инвестора путем использования соответствующего инструментария.

Преимущества коллективного инвестирования, предоставляемые фондами, заключаются в том, что они позволяют аккумулировать финансовые средства большего числа инвесторов для реализации масштабных проектов, потому что активы фонда находятся под профессиональным управлением.

Привлечение инвестиций ФПИ в России в последние годы оказывается все более популярным способом финансирования бизнеса, так как становится весьма целесообразным для российских компаний уступить долю предприятия за финансовые вложения со стороны прямого инвестора. В результате фонды прямых инвестиций, с одной стороны, содействуют развитию финансового рынка страны, а с другой – участие фондов в финансировании реального сектора экономики способствует росту масштабов обновления производства, созданию новых рабочих мест, повышению конкурентоспособности на рынке товаров и услуг и, как следствие, увеличению налоговых поступлений в бюджет государства.

Литература

1. *Никконен А.* Российский рынок прямых инвестиций. URL: http://www.allventure.ru/articles/215/#replies_page1
2. *Паньшин О.* Как работать с прямыми инвесторами // Финансовый директор. 2008. № 7. С. 67-79.
3. Фонды прямых инвестиций в России, KPMG International, 2011.
4. Официальный сайт Российского фонда прямых инвестиций. Режим доступа: http://rdif.ru/

Фёдор ТИТОВ

Обязательства по ипотеке при долевом строительстве

В последнее время весьма актуально использование ипотеки при долевом строительстве, особенно в строительстве жилья, осуществляемом на основании договора участия в долевом строительстве [1]. Специалисты связывают это со следующими факторами: во-первых, возрастающим значением для финансирования жилищного строительства инвестиций частных неквалифицированных инвесторов («массовых инвесторов»), т. е. граждан, вкладывающих денежные средства в строительство недвижимых объектов жилищного фонда исключительно для личных нужд; во-вторых, ключевой ролью договора участия среди других организационно-правовых форм долевого жилищного строительства [2]. При этом ипотека может обеспечивать исполнение следующих обязательств:

1. Обязательства застройщика перед участником долевого строительства, обеспечиваемые ипотекой в силу закона и считающиеся возникшими с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, а исполненными с момента подписания сторонами документа о передаче объекта долевого строительства (например, квартиры).

2. Иные обязательства застройщика, возникшие и обеспечиваемые ипотекой до заключения им договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства, в случае обеспечения застройщиком исполнения своих обязательств по договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий, установленных ч. 6 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Фе-

Фёдор ТИТОВ – главный специалист-эксперт отдела регистрации ипотеки Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

дерации» [3] (далее – Закон об участии в долевом строительстве):

– залогодержателем заложенного имущества является банк;

– от банка получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае их передачи участнику долевого строительства. Представляется целесообразным исключить из данной нормы пункт 1, поскольку нынешняя его формулировка ограничивает субъектный состав залогодержателя только банком. На наш взгляд, иные обязательства застройщика могут возникать не только из кредитного договора, в котором в качестве кредитора выступает банк или иная кредитная организация, но и из договора займа, где заимодавцем может быть любое юридическое или физическое лицо, а также из иных оснований, обеспечиваемых ипотекой в соответствии с нормами гражданского и ипотечного законодательства.

3. Иные обязательства третьих лиц, возникшие и обеспечиваемые ипотекой до заключения застройщиком договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства, с соблюдением вышеупомянутых требований, установленных ч. 6 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве, учитывая те изменения, которые необходимо внести в ее содержание. Отличительная особенность таких обязательств состоит в том, что застройщик не участвует в них в качестве должника (заемщика), а выступает лишь в качестве залогодателя в акцессорном (обеспечительном) обязательстве. Примером такого обязательства может быть кредитный договор или договор займа, в котором заемщиком является подрядчик (субподрядчик). Причем эти обязательства могут носить как целевой характер, так и нецелевой.

4. Обязательство застройщика, обеспечиваемое ипотекой после заключения им договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства, имеющее целью строительство (создание) многоквартирного дома (иной недвижимой вещи), в состав которых входят объекты долевого строительства, при соблюдении требований ч. 7 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве. Законодатель в этой норме опять ограничил субъектный состав залогодержателя банком. Необходимо в ч. 7 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве внести соответствующие изменения, при которых данное целевое обязательство будет возникать из любого гражданско-правового основания, обеспечиваемого ипотекой, а сторона, являющаяся кредитором в таком обязательстве, будет залогодержателем в ипотечном обязательстве.

5. Иные обязательства застройщика (третьих лиц), обеспечиваемые ипотекой после заключения договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства, носящие целевой или нецелевой характер, при наличии согласия участников долевого строительства в соответствии с правилами ч. 7 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве с учетом ранее оговоренных предложений по ее изменению.

6. Обязательства участника долевого строительства, обеспечиваемые ипотекой его прав требования, возникающих из договора участия в долевом строительстве. Данные обязательства могут иметь в качестве своей цели исполнение участником долевого строительства (должником, как правило, заемщиком в обеспечиваемом ипотекой (залогом) обязательстве) своих обязанностей по договору участия в долевом строительстве перед застройщиком, а могут быть нецелевыми.

7. Иные обязательства третьих лиц, обеспечиваемые ипотекой прав требования участника долевого строительства. В данном случае должником в основном обязательстве будет являться третье лицо, а участник долевого строительства выступает в качестве залогодателя в акцессорном обязательстве, обеспечивающем основное обязательство.

8. Обязательства участника долевого строительства перед застройщиком, обеспечиваемые только договорной ипотекой объекта недвижимости (права в отношении него), не имеющего непосредственного отношения к договору участия в долевом строительстве. Целесообразно отразить данный способ обеспечения исполнения обязательств участника долевого строительства перед застройщиком в содержании норм статей 12.1 и 13 Закона об участии в долевом строительстве. Одной из главных задач законодателя по-прежнему остается необходимость синхронизации договора ипотеки с договором долевого строительства и обеспечения правовых гарантий для участников договоров. Ипотека, обеспечивающая данные обязательства участника долевого строительства, может возникнуть только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, но до момента подписания его сторонами документа о передаче объекта долевого строительства. В данном случае ипотека возможна только в силу договора, поскольку заложенный объект недвижимости (право в отношении него) не является предметом договора участия в долевом строительстве и не обеспечивает целевое обязательство, направленное на его строительство (создание), приобретение (покупку), т. е. связанное с ним. Права требования участника долевого строительства, возникающие из договора участия в долевом строительстве, не могут обеспечивать его обязательства перед застройщиком, поскольку они связаны с объектом долевого строительства (составной частью), входящим в состав многоквартирного дома (иной недвижимой, сложной вещи), залогодателем которого является застройщик по ипотеке в силу закона, обеспечивающей обязательства последнего перед участником долевого строительства. Права застройщика связаны с объектом долевого строительства (составной частью), входящим в состав многоквартирного дома (иной недвижимой, сложной вещи). Застройщик же является залогодателем по ипотеке в силу закона, обеспечивающей обязательства последнего перед участником долевого строительства. Согласно ст. 413 Гражданского кодекса Российской Федерации, при совпадении должника и кредитора в одном лице обязательство прекращается. Таким образом, ипотечное обязательство, по которому предметом ипотеки выступают права требования участника долевого строительства в обеспечение исполнения последним обязательств перед застройщиком по договору участия в долевом строительстве, не может существовать.

Эти различные гражданско-правовые обязательства, обеспечиваемые ипотекой, имеющей смешанный харак-

тер, поскольку ей присущи такие признаки вещных прав, как «право следования, право преимущества и абсолютный характер защиты» [4], можно классифицировать по следующим основаниям.

1. **По основанию возникновения обязательства**, обеспечиваемого ипотекой. Основные обязательства могут возникать из самого договора участия в долевом строительстве, из договора займа, из кредитного договора или иного гражданско-правового основания, обеспечиваемого залогом недвижимого имущества или залогом прав в отношении него.

2. **По основанию возникновения ипотеки**. Ипотека возникает либо в силу договора, либо в силу закона. Следует особо подчеркнуть, что ипотека в силу закона в рассматриваемом случае возникает только при одновременном наличии таких условий, как: прямое указание в законе на возникновение такой легальной ипотеки; в законе также должны быть указаны обязательства, обеспечиваемые ипотекой в силу закона; основное обязательство должно быть целевым, т. е. направленным на исполнение договора участия в долевом строительстве или обязательств, связанных с его исполнением; предметом данной ипотеки может быть только объект недвижимости либо права в отношении объекта недвижимости, непосредственно связанные с таким договором. Договорная ипотека в таких условиях может возникать при совместном волеизъявлении сторон. Только в одном случае ипотека возникает в силу договора, когда она обеспечивает обязательства участника долевого строительства перед застройщиком залогом объекта недвижимости (права в отношении него), не имеющего непосредственного отношения к договору участия в долевом строительстве. Ипотека, обеспечивающая подобные обязательства участника долевого строительства, может возникнуть только после государственной регистрации такого договора, но до момента подписания его сторонами документа о передаче объекта долевого строительства. В данном случае ипотека возможна только в силу договора, поскольку заложенный объект недвижимости (права в отношении него) не является предметом договора участия в долевом строительстве и не обеспечивает целевое обязательство, направленное на его строительство (создание), приобретение (покупку), т. е. связанное с ним.

3. **По предмету ипотеки**. Предметом такой ипотеки выступают: объект долевого строительства; права требования участника долевого строительства; объект незавершенного строительства; многоквартирный дом (иная недвижимая, сложная вещь); земельный участок, либо права в отношении такого участка, предоставленного для строительства указанных объектов недвижимости; объект недвижимости (права в отношении него), не имеющий непосредственного отношения к долевому строительству, основанному на договоре участия в долевом строительстве.

4. **По кредитору основного обязательства, являющемуся залогодержателем.** В зависимости от основания возникновения основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой, кредитором в нем может быть заимодавец по договору займа (юридическое или физическое лицо); кредитор по кредитному договору (банк или небанковская кредитная организация); участник долевого строительства; застройщик как кредитор в договоре участия в долевом строительстве (основном обязательстве), по которому обязательства участника долевого строительства перед застройщиком обеспечиваются ипотекой объекта недвижимости (права в отношении него), не имеющего непосредственного отношения к долевому строительству, основанному на договоре участия в долевом строительстве, и др.

5. **По должнику основного обязательства.** Должником такого обязательства может быть как одна из сторон договора участия в долевом строительстве (участник долевого строительства или застройщик), так и иное третье лицо (подрядчик, заемщик и др.). Причем должник основного обязательства не всегда является залогодателем по ипотеке, обеспечивающей такое обязательство.

6. **По залогодателю**. Залогодателем в данном случае может быть только сторона договора участия в долевом строительстве. И застройщик, и участник долевого строительства могут одновременно выступать в качестве залогодателя по ипотекам, обеспечивающим различные гражданско-правовые обязательства. Так, например, согласно п. 29 Инструкции об ипотеке [5], если один и тот же объект недвижимости находится по различным основаниям в ипотеке в силу закона у нескольких залогодержателей, каждая запись о государственной регистрации ипотеки в силу закона вносится в отдельный лист подраздела III-2 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. **По порядку выдачи основной суммы долга**. Кредиты (займы) выдаются либо единовременно, либо по частям (кредитные, заемные линии, транши).

8. **По способу исполнения основного обязательства**. Исполнение обязательства может быть единовременным и частичным. По кредитному договору частичное исполнение обязательства бывает постоянным, при котором характерен аннуитетный, т. е. равный, неизменяемый абсолютный или относительный платеж, и переменным – дифференцированный платеж, т. е. платеж, уменьшающийся к концу срока исполнения обязательства по кредитному договору. По договору участия в долевом строительстве участник уплачивает цену договора либо единовременно, либо платежами в предусмотренный договором период, исчисляемый годами, месяцами, неделями, а застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, установленного договором.

9. **По возмездности обеспечиваемого обязательства**. Обязательства бывают возмездными, т. е. сверх основной суммы долга начисляются проценты, а бывают безвозмездными, когда должник отдает только основную сумму долга.

10. **По виду процентной ставки**. Процентная ставка устанавливается фиксированной или может меняться в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

11. **По возможности досрочного исполнения основного обязательства**. Обеспечиваемое ипотекой обязательство исполняется либо в строго предусмотренный договором срок, либо досрочно без штрафных санкций, либо досрочно со штрафными санкциями (штраф, пени, неустойка – мораторий).

12. **По срокам исполнения основного обязательства**. Обязательства могут

быть краткосрочными, среднесрочными или долгосрочными.

Стоит отметить, что самым распространенным обязательством, обеспечиваемым ипотекой при долевом строительстве, основанном на договоре участия в долевом строительстве, является кредит (заем), предоставленный участнику долевого строительства для исполнения им обязанностей, возникающих из договора участия в долевом строительстве, перед застройщиком.

В целом можно говорить о развитии ипотечного кредитования, основанного на предоставлении банками (кредиторами – залогодержателями) денежных средств застройщику (заемщику – залогодателю) для строительства (создания) многоквартирного дома (иной недвижимой вещи) под ипотеку земельного участка или прав в отношении него, а также указанного объекта недвижимости, строящегося на данном земельном участке, с одной стороны, а с другой – на предоставлении кредиторами (заимодавцами) денежной суммы (кредита, займа) участнику под ипотеку прав требования, вытекающих из договора участия, соответствующего нормам Закона об участии.

Правовая природа ипотеки как способа обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств настолько многогранна, что она является и мерой гражданско-правовой ответственности, и средством защиты нарушенных прав. Данный способ обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств по сравнению с другими лучше гарантирует надлежащее исполнение обязанностей должника [6].

Таким образом, ипотека при долевом строительстве, осуществляемом на основании договора участия в долевом строительстве, – это вещный способ обеспечения исполнения обязательств, возникающих из договора участия в долевом строительстве, либо направленных на его исполнение, либо не связанных с таким договором вообще.

Литература

1. *Кайль А.Н.* Долевое строительство. Как не дать себя обмануть. М.: Омега-Л, 2008; Дикусар В.М., Смирнов К.Н. Долевое строительство // Жилищное право. 2009. № 6.
2. *Харитошин И.И.* Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: автореф. дисс... канд. юрид. наук. Москва, 2009. С. 3.
3. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) // Собр. законодательства Рос. Федерации 03.01.2005. № 1 (часть I). Ст. 40.
4. *Фархиуллина О.Р.* Гражданско-правовое регулирование ипотеки земельных участков в Российской Федерации и зарубежных странах: автореф. дисс... канд. юр. наук. Уфа, 2010. С. 9.
5. Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества: Приказ Минюста РФ от 15.06.2006 г. № 213. Зарегистрировано в Минюсте РФ 28.06.2006 г. № 7974//Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2006. 3 июля.
6. *Лепехин И.А.* Теоретические основы правового регулирования кредитования жилищного строительства, обеспеченного ипотекой: автореф. дисс... канд. юр. наук. Тверь, 2010. С. 202.

Методы управления. Что читать

Субботин А.К. Гиперконкуренция и эффективность управления: Анализ экономики стран-лидеров современного мира: взгляд из России. – М.: URSS, 2012. – 288 с.	В монографии исследуется связь конкурентоспособности стран с эффективностью государственного и надгосударственного управления. Сопоставляются методология оценки конкурентоспособности стран, предлагаемая Всемирным экономическим форумом, и отечественный подход к определению конкурентоспособности стран. Показано расхождение трактовки гиперконкуренции применительно к глобальным компаниям и содержания этого понятия применительно к странам. Представлена динамика страновой конкуренции для ведущих стран мира. Даются оценки эффективности государственного управления и некоторых аспектов деятельности глобальной финансовой элиты.
Госзакупки: законодательная основа, механизмы реализации, риск-ориентированная технология управления: монография / С.Н. Доронин, Н.А. Рыхтикова, А.О. Васильев. – М.: Форум, 2012. – 232 с.	В монографии подробно рассматриваются российский и зарубежный опыт, законодательство, концепция перспективного развития системы государственных закупок. Предложены риск-ориентированные технологии управления рисками данной сферы деятельности. Монография может быть использована в работе сотрудников бюджетных организаций, занимающихся государственными (муниципальными) закупками, а также преподавателями, аспирантами, студентами экономических специальностей высших учебных заведений.
Особенков О.М. Альянс государства и капитала: монография / О. Особенков, М. Щегорцов; МГУ им. М. В. Ломоносова и др. – М.: Новости, 2011. – 326 с.	Государственно-частное партнерство в настоящее время является одной из основных форм взаимодействия государства и частного капитала во всем мире. В книге подробно рассматриваются история альянса государства и капитала, его структура, формы, экономическое и социальное назначение, возможности использования как альтернативы приватизации, эффективной формы управления государственной собственностью и способом активизации инвестиционного потенциала частного капитала для инновационного развития инфраструктуры, науки, наукоемкого индустриального производства в России, место и назначение финансовых институтов развития и банков развития в реализации и финансовом обеспечении проектов ГЧП, даны рекомендации по применению различных моделей ГЧП и их связанному проектному финансированию, сделаны рекомендации по ускорению процесса внедрения механизма ГЧП в экономику России и ее регионов.