

Исх. № 1333 от « 05 » декабря 2011 г.

Председателю Высшего Арбитражного Суда  
Российской Федерации

А.А.ИВАНОВУ

Уважаемый Антон Александрович!

В рамках работы по мониторингу состояния деловой среды и инвестиционного климата в Российской Федерации, осуществляемой нашей организацией в соответствии с Распоряжением Председателя Правительства РФ В.В.Путина № 1298-р от 02.08.2010г, Общероссийская общественная организация «Деловая Россия» получает обращения российских предпринимателей о случаях рассмотрения арбитражными судами споров по договорам, связанным с инвестиционной деятельностью, которые существенно ущемляют права инвесторов, а иногда и приводят к их банкротству.

Так, нередко, инвесторам, добросовестно выполнившим свои договорные обязательства, регистрационные органы, несмотря на наличие соответствующих положений в инвестконтракте, подкрепленных локальными правовыми документами Правительства субъекта РФ, отказывают в регистрации договоров долгосрочной аренды объектов, в которые осуществлялись инвестиции, без прохождения конкурсной процедуры, несмотря на то, что данные инвестиционные контракты были заключены до вступления в силу ФЗ № 135 от 26.07.2006 г.

В дальнейшем, при рассмотрении соответствующих дел, Арбитражные суды подтверждают правомочность таких решений, что не только наносит прямой материальный ущерб инвестиционным компаниям, но в целом негативно отражается на настроении предпринимательского сообщества и ухудшает инвестклимат. Вместе с тем, необходимость обеспечения надлежащей правовой защиты прав инвесторов особо подчеркивалась Президентом РФ на встрече с судьями областных, городских и районных судов 26 июля 2011 года, где поднимался вопрос о том «как влияет российское правосудие на инвестиционный климат, насколько оно способствует его улучшению».

Один из примеров правовой коллизии, повлекшей за собой нарушение прав предпринимателя, с причинением ему убытка в виде своеобразного отчуждения имущества инвестора, свидетельствует ситуация, в которой оказалась компания ЗАО «Стабильная линия», в связи с исполнением Инвестиционного контракта и предоставления в долгосрочную аренду нежилого помещения общей площадью 1873,5 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 12, стр. 2 – для организации и развития гостиничного бизнеса, в реконструкцию которого она вложила около 200 млн. рублей ( подробная справка направляется в Приложении № 1).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2011 года поддержана позиция Росреестра в отказе от регистрации долгосрочного договора аренды между Правительством города Москвы и этой компанией как Инвестором.

Предоставление суду письма от Управления Федеральной Антимонопольной службы по городу Москва от 09.06.2011 года за № СС/13097 и письма Минэкономразвития № Д23-4001 от 21.09.2011 года, не увидевших в этом случае нарушений действующего Законодательства, и подтвердивших права ЗАО «Стабильная линия» на долгосрочную аренду инвестиционного объекта без конкурса, не повлияло на это решение.

Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года № 54 «О некоторых вопросах решения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», где в п.п. 2; 4 и 5 даны четкие

разъяснения по вопросам, возникающим у арбитражных судов при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, Десятым Арбитражным Апелляционным судом города Москвы также во внимание принято не было.

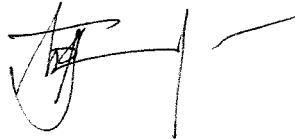
Хотелось бы обратить Ваше внимание, что Арбитражный суд и Десятый Арбитражный Апелляционный суд города Москвы, рассматривая это дело, не обратили должного внимания на применение в судебной практике объединения ранее действующих и вновь введенных нормативных Актов в различных сферах предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также на противоречия с Гражданским кодексом РФ и Конституцией Российской Федерации (краткая правовая оценка приводится в Приложении № 2).

Уважаемый Антон Александрович, принимая во внимание вышеизложенное, просим Вашего поручения об анализе практики рассмотрения арбитражными судами соответствующих споров, возникающих при реализации инвестиционных контрактов с точки зрения обеспечения законных прав инвесторов и выработки разъяснений территориальным судам по разрешению таких дел. Мы были бы признательны также за комментарии Высшего Арбитражного Суда по затронутой нами проблеме, в частности по ситуации, связанной с компанией ЗАО «Стабильная линия».

Приложение :1. Приложение № 1 на 2-х листах  
2. Приложение № 2 на 4-х листах

С уважением,

Председатель Организации



Б.Ю.Титов