

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Предпринимательское и трудовое право»

(наименование)

40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (ДИПЛОМНАЯ РАБОТА)**

на тему «Договоры в инвестиционной деятельности»

Обучающийся

А.А. Япс

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Н.Г. Ананьева

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

## Аннотация

Актуальность темы работы обусловлена следующим: в судебной практике достаточно много вопросов возникает как правильно квалифицировать с правовой точки зрения отношения, складывающиеся в процессе осуществления инвестиционной деятельности. Те законодательные новеллы правового регулирования, которые появились в области регулирования инвестиционной деятельности пока на практике апробированы крайне слабо.

Цель работы - комплексное и всестороннее исследование договоров в инвестиционной деятельности.

Для этого определяются следующие задачи: изучить понятие инвестиций и инвестиционной деятельности; выявить субъектов инвестиционной деятельности; рассмотреть законодательное регулирование инвестиционной деятельности; проанализировать понятие инвестиционного договора; охарактеризовать договор инвестирования в строительство; исследовать договор финансовой аренды (лизинг); рассмотреть договор инвестиционного товарищества.

Объектом исследования являются общественные отношения в инвестиционной деятельности.

Предметом исследования выступают правовые нормы, регламентирующие понятие, виды и особенности договоров в инвестиционной деятельности.

Методами исследования, используемыми при написании работы послужили диалектический, системный, логический, формально-юридический, сравнительно-правовой и другие методы.

При написании работы были использованы: нормативные правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики.

Всего использовано 62 источника. Объем работы составил 72  
страницы.

## Оглавление

|  |    |
|--|----|
| Введение.....  | 4  |
| Глава 1 Общая характеристика инвестиционной деятельности.....          | 8  |
| 1.1 Понятие инвестиций и инвестиционной деятельности.....              | 8  |
| 1.2 Субъекты инвестиционной деятельности.....                          | 20 |
| 1.3. Законодательное регулирование инвестиционной<br>деятельности..... | 26 |
| Глава 2 Понятие и виды инвестиционных договоров.....                   | 31 |
| 2.1 Понятие инвестиционного договора.....                              | 31 |
| 2.2 Договор инвестирования в строительство.....                        | 35 |
| 2.3 Договор финансовой аренды (лизинг).....                            | 43 |
| 2.4 Договор инвестиционного товарищества.....                          | 50 |
| Заключение.....  | 64 |
| Список используемой литературы и используемых источников.....          | 66 |

## **Введение**

Инвестиционная деятельность – это особый вид деятельности, при котором происходит вложение свободных ресурсов компании на модернизацию своего производства и получению дополнительной прибыли за счет размещения активов в высокодоходных сделках.

Инвестиционная деятельность является важным фактором социально-экономического развития страны. Недостаточность инвестиций требует их эффективного и рационального использования. В условиях современного рынка экономики инвестиционные вложения имеют положительное влияние на развитие экономики Российской Федерации.

На значимую роль инвестиций постоянно обращается внимание как внутри страны, так и на международной арене. Инвестиции в экономики России обеспечивают воспроизводство основных фондов - зданий, сооружений, транспортных средств, станков, оборудования, которое необходимо для выпуска готовой продукции, машин, а государство создает необходимые правовые условия, используя меры для стимулирования инвесторов.

Но инвестиционные отношения в рамках заключения инвестиционных договоров недостаточно урегулированы государством, так как действующее законодательство противоречиво и часто меняется, и не всегда в должной мере способно защищать права и законные интересы инвесторов, обеспечить приток инвестиций, в том числе и иностранных.

Актуальность темы исследования не вызывает сомнения поскольку в судебной практике достаточно много вопросов возникает как правильно квалифицировать с правовой точки зрения отношения, складывающиеся в процессе осуществления инвестиционной деятельности. Те законодательные новеллы правового регулирования, которые появились в области

регулирования инвестиционной деятельности пока на практике апробированы крайне слабо.

В действующем законодательстве, в сложившейся судебной практике и в правовой науке еще не выработано единого подхода к пониманию правовой природы инвестиционного договора: закрепленные в законодательстве виды гражданско-правовых договоров либо указываются как один из видов инвестиционного договора без указания признаков такой их классификации, или же предлагается считать инвестиционным договором новый вид или новый тип гражданско-правовых договоров, при этом соответствующие такому виду или типу договора видовые (типовые) признаки также не раскрываются.

Судами применяются термины «инвестиционный договор», «инвестиционные соглашения» и «инвестиционный контракт» однако основания для отнесения договоров к числу инвестиционных практика Верховного суда Российской Федерации также не раскрывает.

Среди публикаций по вопросам, связанным с правовыми аспектами инвестиционных отношений, имеется лишь небольшое число исследований, посвященных правовому регулированию инвестиционной деятельности. Проблемы договорного регулирования инвестиционной деятельности в Российской Федерации остаются разработанными в недостаточной мере.

Следовательно, разработка способов развития и совершенствования договорного регулирования инвестиционной деятельности приобретает в последнее время особую актуальность, требующая углубленного научного анализа.

Целью данной работы является комплексное и всестороннее исследование договоров в инвестиционной деятельности.

Для реализации данной цели были поставлены следующие задачи:

- изучить понятие инвестиций и инвестиционной деятельности;
- выявить субъектов инвестиционной деятельности;

- рассмотреть законодательное регулирование инвестиционной деятельности;
- проанализировать понятие инвестиционного договора;
- охарактеризовать договор инвестирования в строительство;
- исследовать договор финансовой аренды (лизинг);
- рассмотреть договор инвестиционного товарищества.

Объектом исследования выступают общественные отношения в инвестиционной деятельности.

Предметом исследования выступают правовые нормы, регламентирующие понятие, виды и особенности договоров в инвестиционной деятельности.

При написании работы были использованы диалектический, системный, логический, формально-юридический, сравнительно-правовой и другие методы.

В процессе работы использовались монографии и научные статьи, новейшие учебники по предпринимательскому праву, в раскрывающие все вопросы, касающиеся инвестиционной деятельности, в том числе и вопросы регламентирующие инвестиционный договор. Также в работе была рассмотрена судебная практика, касающаяся сущности инвестиционного договора и вопросов его квалификации в гражданском праве, особенностей разрешения споров в отношении договора лизинга, инвестирования в строительство, инвестиционного товарищества.

Теоретической основой исследования послужили работы таких авторов как Антипова О.М., Ахадова М.А., Белицкая А.В., Борисенко М.Ю., Брагинский М.А., Буслаева Л.М., Гаджимурадов Л.А., Гушин В.В., Долинская В.В., Доронина Н.Г., Ермошина Е.Л., Ершова И.В., Ибрагимова А.А., Кирилловых А.А., Кислов С.С., Колова Е.Ю., Коновалов В.В., Кошуба К., Кранопоясовская К.А., Кропотов Л.Г., Лекарева Ю.С., Лисица В.Н., Майфат А.В., Мартынова М.С., Нелюбов Н.Г., Нешиной А.С., Нигаматзянов

Т.Т., Никитина Е.В., Осипова Н.А., Пришибская Ю.В., Ростошинский А.М., Савина С.А., Самарходжаев Б.Б., Сергеев А.П., Семилютин Н.Г., Смушкин А.Б., Снатенков А.А., Соколова В.Д., Терещенко Т.А., Теплова Т.В., Тишин А.П., Трапезников В.А., Учинина Т.В., Фархутдинов И.З., Фоевцев С., Хафизова Р., Холкина М. Г., Шаталов С.С., Шпинев Ю.С., Яковлева А.М., Ярова Т.В.

Нормативной основой работы послужили Гражданский кодекс РФ и иные федеральные законы. Эмпирической основой послужили материалы правоприменительной практики.

Структура работы обусловлена ее целями и задачами и включает введение, две главы, подразделенные на семь параграфов, заключение, список источников и используемой литературы.

## **Глава 1 Общая характеристика инвестиционной деятельности**

### **1.1 Понятие инвестиций и инвестиционной деятельности**

Инвестиции и инвестиционная деятельность являются важнейшими составляющими экономической политики страны. На данном этапе инвестиционная деятельность в России ещё не слишком «популярна», поскольку в нашей стране рыночная экономика установилась относительно недавно. Институт инвестирования ещё не закрепился в обществе и не имеет всестороннего правового регулирования, но несмотря на определенные сложности, он активно развивается, и уже показывает определенные результаты. Именно поэтому так важно разобраться в проблемах инвестиционной деятельности в России и определить возможные пути их решения

Определение понятия инвестиционной деятельности содержится в Федеральном Законе от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [52].

В статье 1 данного закона дано понятие «инвестиционная деятельность», которую нужно трактовать как вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. Однако наряду с данным определением существует и иное, закрепленное в Законе от 26.06.1991 N 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», который продолжает действовать в части положений, не противоречащих ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации в форме капитальных вложений». Согласно этому закону под инвестиционной деятельностью понимается вложение инвестиций, или инвестирование, и совокупность практических действий по реализации инвестиций.



В научной литературе существует множество подходов к определению инвестиционной деятельности. Так, ее предлагают понимать как «часть общего экономического процесса, которая связана с созданием одной из многочисленных разновидностей экономических благ» [39, с. 110].

Е.В. Никитина и А.А. Ибрагимова считают, что «инвестиционная деятельность организации – это деятельность по вложению денежных средств в определенный проект, отрасль, технику и другое для последующего получения прибыли или достижения другого эффективно-полезного результата. Это неотъемлемая часть любого бизнеса» [34, с. 110].

Л.А. Гаджимурадова полагает, что «инвестиционная деятельность – это особый вид деятельности, при котором происходит вложение свободных ресурсов компании на модернизацию своего производства и получению дополнительной прибыли за счет размещения активов в высокодоходных сделках» [7].

Н.Г. Дронина и Н.Г. Семилютин под инвестициями понимают «любой инструмент, который дает возможность сохранить и приумножить вложенные средства, а также обеспечить получение дохода» [12].

А.Г. Богатырев связывает инвестиции с понятием собственности, тогда как справедливо, на наш взгляд, М.М. Богуславский отмечает, что «не любая собственность становится инвестицией и не все инвестиции принадлежат инвестору на праве собственности, так при инвестировании последний может применить заемные средства. Несмотря на то, что понятия инвестиций у упомянутых выше ученых разнятся, объединяет их то, что под инвестициями они понимают объект гражданского права, то есть предмет инвестирования (инвестиционной деятельности). Иными словами, инвестиции — это то, что инвестор вкладывает в дело».

М.Г. Холкина представляет инвестиции как «определенное действие, а именно, вложение капитала, поскольку само по себе владение имуществом не

способно принести инвестору прибыль без совершения каких-либо операций» [58, с. 13].

Также в научной литературе высказано мнение, что «сама по себе инвестиционная деятельность по природе схожа с правоотношениями, возникающими в рамках займа, где одна сторона сделки предоставляет другой стороне денежные средства на определенное время, с обязательным условием возврата под процент или без такового. Между тем, инвестиционная деятельность представляет собой более сложный и комплексный экономико-правовой институт общества, в котором реализуются и пересекаются в первую очередь финансово-экономические инструменты, методы регулирования. В какой-то степени именно финансовые взаимоотношения участников инвестиционной деятельности формируют по итогу то или иное правовое регулирование процесса» [24, с. 25].

Т.В. Теплова рассматривает инвестиционную деятельность как «совокупность инвестиционных решений по срокам, рискам и объектам инвестирования и практических действий по их реализации» [46, с. 17].

М.В. Чиненов считает, что это «деятельность, связанная с формированием инвестиционного портфеля, включающего любые формы инвестирования» [17, с. 10].

Как видно из приведенных определений, единого подхода к понятию инвестиционной деятельности не существует. В каждом определении акцентируется внимание на том или ином признаке инвестиционной деятельности.

Исходя из нормативных дефиниций, присутствующих в отечественном законодательстве, можно сделать вывод, что «имеются ряд ключевых терминологических различий в институте инвестиционной деятельности. Так, сами по себе инвестиции представляют полезный объект (ресурс), посредством которого достигается намеченный предпринимательский или иной полезный результат. Если говорить об ином, не предпринимательском

результате, в первую очередь имеется в виду некоммерческое направление. К примеру, вложение инвестиций в строительство спортивной площадки, как в социальный проект, в конечном итоге не преследует цель систематического извлечения прибыли, но имеет место быть социальная, некоммерческая значимость инвестиционной деятельности» [24, с. 24].

Инвестиционная деятельность и инвестирование схожи по смыслу и содержанию дефинитивной части, однако, присутствует некоторое расхождение. Так, «инвестирование действительно предполагает действие инвестора, направленное на вложение инвестиций в тот или иной проект с целью получения пользы в материальном или нематериальном аспекте. Другой вопрос, что инвестиционная деятельность не всегда связана с процессом вложения инвестиций и представляет собой более широкое явление в рамках исследуемого вопроса. Как и любой сложной финансово-экономической процесс, инвестиционная деятельность предполагает привлечение и участие иных лиц, способствующих достижению целей инвестирования.

Сама по себе инвестиционная деятельность не всегда связана исключительно с вложением инвестиций и т.д., иными словами, деятельная инфраструктура исследуемого явления также, на наш взгляд, относится к инвестиционной деятельности. Аналитические, программные, аутсорсинговые действия лиц, участвующих в данных общественных отношениях также можно отнести к инвестиционной деятельности. При таком широком подходе появляется возможность более глубокого и детального установления правового механизма, регулирующего инвестиционную деятельность.

В данном случае в первую очередь речь идет об установлении механизма привлечения к ответственности той или иной категории лиц, участвующих в инвестиционном процессе. Защита прав и законных интересов инвестора, как нам видится, является первоочередной задачей для

достижения благоприятного инвестиционного климата, вследствие чего является гарантированное получение инвестиционного результата для всех участников сделки».

Мы полагаем, что инвестиционную деятельность можно понимать как деятельность одного или нескольких лиц по подготовке, планированию и осуществлению вложений имущественных ценностей (денежных средств, движимого и недвижимого имущества и др.) в объекты инвестирования (предприятия, различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, ценные бумаги и др.) с целью получения определенного эффекта (дохода).

«Инвестиционная деятельность представляет в первую очередь взаимоотношения участников инвестиционного процесса, где одна сторона вносит в тот или иной проект материальные или нематериальные средства, которые в дальнейшем будут использованы в качестве, к примеру, оборотных средств для достижения предпринимательской или иной полезной цели, и вторая сторона, которая непосредственно получает данные инвестиционные средства для использования их в соответствующих целях. При этом, стоит обратить внимание, что как на одной стороне, так на другой могут принимать участие группа лиц, между которыми также будут выстроены сложные договорные взаимоотношения или иными словами, инвестиционные правоотношения.

Инвестиционное правоотношение является комплексным правоотношением вследствие того, что в нем одновременно наличествуют частноправовые и публично-правовые начала, при этом специфика его определяется особым субъектным составом и особой сферой осуществляемой деятельности. С учетом изложенного выше можно сформулировать понятие инвестиционного правоотношения следующим образом» [24, с. 24].

Инвестиционное правоотношение – это правоотношение, возникающее по поводу материальных или нематериальных благ, вкладываемых инвестором в объекты предпринимательской и других видов деятельности с целью получения прибыли (дохода) и (или) достижения положительного социального эффекта.

Инвестиционные правоотношения – это «урегулированные нормами инвестиционного права общественные отношения, участники которого наделены субъективными правами и юридической обязанностью, которые охраняются и защищаются государством. Инвестиционные правоотношения представляют собой совокупность общественных отношений, возникающих по поводу привлечения, использования и контроля за инвестициями и осуществляемых инвестиционной деятельностью, а также отношения, связанные с ответственностью инвесторов за действия, противоречащие законодательству» [10, с. 107].

Сами по себе инвестиционные правоотношения представляют собой совокупность общественных отношений, возникающих по поводу привлечения, использования и контроля за инвестициями и осуществляемой инвестиционной деятельностью, а также отношения, связанные с ответственностью инвесторов за действия, противоречащие законодательству.

В целях исследования поставленного вопроса следует выделить ряд специфических признаков инвестиционных правоотношений, обусловленных рядом обстоятельств:

- «инвестиционные отношения возникают, как правило, в связи с осуществлением инвестиционной деятельности, т. е. вложением инвестиций и осуществлением практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;
- основанием возникновения инвестиционных отношений является договор (соглашение) между инвесторами и (или) государством;

- в предусмотренных действующим законодательством случаях государство вправе ограничивать инвестиционные правоотношения путем запрета на участие в них отдельных субъектов (иностранных инвесторов) или запрета на осуществление отдельных видов предпринимательской деятельности;

- инвестиционные правоотношения обеспечиваются административными формами государственной деятельности по привлечению инвестиций, т. е. введением системы налогов с дифференцированием налоговых ставок и льгот; предоставлением финансовой помощи в виде дотаций, субсидий, субвенций, бюджетных ссуд на развитие отдельных территорий, отраслей, производств; проведением финансовой и кредитной политики, политики ценообразования (в том числе выпуском в обращение ценных бумаг), амортизационной политики;

- споры в инвестиционных правоотношениях разрешаются как во внесудебном, так и в судебном (арбитражном) порядке» [43, с. 176].

В целом же, отличительными чертами инвестиционной деятельности являются следующие обстоятельства:

- «обладание материальными и нематериальными ценностями на определенном правовом основании;

- самостоятельность и инициатива при принятии решения об их вложении в объекты предпринимательской деятельности и иных видов деятельности;

- придание вкладываемым ценностям статуса инвестиций» [48, с. 118].

В рассмотренных понятиях инвестиционной деятельности встречается термин «инвестиция», который тесно связан с понятием инвестиционной деятельности.

Согласно рассматриваемому федеральному закону «Об инвестиционной деятельности в РФ», инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие

денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. То есть инвестиции можно определить как совокупность затрат, которые, как правило, реализуются в форме долгосрочных вложений капитала, в первую очередь, в промышленность, а также в иные сферы деятельности, где есть возможность получения прибыли.

Н.А. Осипова отмечает, что «инвестиции – эффективный инструмент развития и стимулирования экономики» [36, с. 63].

Яковлева А.М., Кошуба К. считают, что «инвестициями являются средства, вкладываемые в экономику, в экономические объекты и проекты, предназначенные для обеспечения производства экономическими ресурсами в будущем» [61, с. 674].

Т.В. Ярлова и В.Д. Соколова полагают, что «инвестиции – это основной фактор, стимулирующий условия для создания фундамента устойчивого развития компаний в кризисных условия экономики России» [62, с. 325].

Важно отметить, что слова «инвестиции» и капитальные вложения являются близкими по смыслу, и некоторые авторы считают их синонимами [32, с. 14]. Процесс их вложения и осуществления других практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта составляет инвестирование, которое иначе можно назвать инвестиционной деятельностью.

На основе анализа нормативных правовых актов и научной литературы можно выделить следующие признаки инвестиций как правовой категории:

- это имущество (в широком смысле слова) или иные права, имеющие денежную оценку;
- подлежат вложению в объект какой-либо деятельности (связь с оборотоспособностью);
- цель - получение прибыли или достижение иного полезного эффекта;

- является рисковым вложением;
- ценность - квалифицируются в качестве таковых с момента вовлечения в инвестиционный процесс путем заключения соответствующих гражданско-правовых договоров [11, с. 13].

Существует и другой подход к классификации признаков инвестиций. В рамках него выделяют:

- «осуществление вложений инвесторами, которые имеют собственные цели;
- способность инвестиций приносить доход;
- целенаправленный характер вложения капитала в объекты и инструменты инвестирования;
- определенный срок вложения средств;
- использование разных инвестиционных ресурсов, характеризующихся спросом, предложением и ценой» [62, с. 674].

Инвестиции можно разделить на виды, в зависимости от объекта вложения. Традиционно выделяют финансовые (портфельные), реальные и интеллектуальные инвестиции:

- финансовые инвестиции – вложения в финансовые инструменты, т.е. в акции, облигации, другие банковские депозиты, активы других предприятий;
- реальные инвестиции – представляют собой долгосрочное вложение капитала в отрасли материальной среды для изготовления какой-либо продукции. Эти инвестиции предназначены для вложений в создание новых предприятий, а также для осуществления переоснащения существующих. Таким образом, предприятие, осуществляющее инвестирование, увеличивает свой производственный капитал, т.е. основные производственные фонды и оборотные средства, которые необходимы для их функционирования;
- интеллектуальные инвестиции – вложения в результаты интеллектуальной деятельности, такие как научные разработки, ноу-хау и другие.



А.М. Яковлева, К. Кошуба по характеру участия в инвестировании выделяют:

- «прямые инвестиции - это инвестиции, сделанные юридическими и физическими лицами, полностью владеющими организацией или контролирующими не менее 10% акций или уставного (складочного) капитала организации;

- портфельные инвестиции - это покупка акций, паев, облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг. Они составляют менее 10% в уставном (складочном) капитале организации;

- инвестиции, не подпадающие под определение прямых и портфельных, указываются как прочие - торговые кредиты, кредиты правительств иностранных государств под гарантии Правительства Российской Федерации, прочие кредиты (кредиты международных финансовых организаций и т.д.), банковские вклады.

Инвестиции в воспроизводство основных фондов осуществляются в форме капитальных вложений. Это лишь один из видов инвестиционных ресурсов, направляемых на создание новых, техническое перевооружение, реконструкцию и расширение действующих основных фондов производственного и непроизводственного назначения. Инвестиции же кроме основных фондов могут вкладываться в оборотные фонды, различные финансовые активы и отдельные виды нематериальных активов» [61, с. 674].

Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» [51] закрепляется понятие иностранных инвестиций как вложение иностранного капитала в объект предпринимательской деятельности на территории Российской Федерации в виде объектов гражданских прав, принадлежащих иностранному инвестору, если такие объекты гражданских прав не изъяты из оборота или не ограничены в обороте в Российской Федерации в соответствии с федеральными законами, в том числе денег, ценных бумаг (в иностранной валюте и валюте Российской

Федерации), иного имущества, имущественных прав, имеющих денежную оценку исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальную собственность), а также услуг и информации.

Помимо указанных видов инвестиций, среди иностранных инвестиций в зависимости от субъекта инвестиций можно выделить:

- государственные инвестиции – вложения денежных средств из бюджета иностранного государства, направляемые за рубеж;

- частные инвестиции – вложения собственных или привлеченных денежных средств отдельных инвесторов в различные объекты, которые находятся за пределами страны резидентства инвестора;

- смешанные инвестиции – совместные вложения, направляемые за рубеж государственными и частными инвесторами.

Исходя из сказанного можно сделать вывод, что «инвестиции представляют собой определенный стоимостный ресурс, который имеет определенную степень оборотоспособности в гражданском обществе и преследует определенную цель. Следствием использования инвестиций является возникновение инвестиционной деятельности, где объект имеет непосредственное финансовое приложение. Назначение инвестиций, вне зависимости от стороны в инвестиционных отношениях, есть получение пользы, выраженной в полученной материальной или нематериальной форме. При этом, суть инвестиционных отношений составляют финансово-правовые механизмы, позволяющие реализовать инвестиционную деятельность. Исследуя вопрос правовой природы инвестиционной деятельности, на наш взгляд, мы подразумеваем сущность, назначение, функциональность в социуме, в общественных отношениях с точки зрения правовых норм, регулирования, режима и т.д. Понимание правовой природы такого явления, как инвестиционная деятельность, дает нам возможность подробно изучить детали этого сложного процесса, обозначить проблематику, выявить уязвимые участки взаимодействия инвестиционного процесса. Иными

словами, изучение в этом аспекте открывает внутреннюю и внешнюю структуру инвестиционной деятельности. Исследование предоставляет исходные, основополагающие переменные, благодаря которым возможно не только дальнейшее глубокое академическое исследование, но и на его основе внесение законодательных правок, которые качественно повлияют на инвестиционный процесс, инвестиционный климат в целом» [24, с. 24].

Рассматриваемые понятия тесно связаны между собой и должны рассматриваться в совокупности поскольку, что каждое из них раскрывается друг через друга: инвестиционная деятельность, представляет собой процесс вложения средств, т. е. инвестиций, что, иначе говоря, представляет собой инвестирование.

Итак, при анализе российского законодательства и научной литературы было определено понятие инвестиционной деятельности и инвестиций. В частности, Законом РСФСР от 26 мая 1991 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» инвестициями называют денежные средства, ценные бумаги, машины, оборудование, кредиты и иное имущество, а также имущественные права. Деятельность по вложению инвестиций называется инвестиционной деятельностью.

Данный закон обладает юридической силой в части, которая не противоречит Федеральному закону от 25 февраля 1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», который определяет инвестиции как имущество, которое инвестор вкладывает в дело для получения прибыли. В то время как Федеральный закон от 09.07.1999 № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» под инвестированием понимается процесс капитальных вложений, осуществляемый иностранным инвестором. Данные нормативные акты регулируют однородную сферу общественных отношений и рассматривают инвестиции как объект инвестирования, как действие или инвестиционный процесс.

## 1.2 Субъекты инвестиционной деятельности

Под субъектами инвестиционной деятельности понимаются физические или юридические лица, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, которые своими активными действиями приобретают права и пользуются ими, а также исполняют обязанности в области инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений [45].

Перечень субъектов инвестиционной деятельности дается в Федеральном законе «Об инвестиционной деятельности в РФ», и в соответствии со статьей 4 к субъектам инвестиционной деятельности относятся:

- инвесторы – это лица, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации, использующие собственные и привлеченные средства в соответствии с законодательством Российской Федерации. Таким образом, возможны несколько ситуаций: использование инвестором исключительно своих средств: использование только привлеченных средств и использование как своих, так и привлеченных средств. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности.

- заказчики – уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. Заказчики непосредственно осуществляют инвестиционные проекты, иначе говоря, ищут подрядчиков, заключают с ними договора и контролируют исполнение. Они не вмешиваются в предпринимательскую и

(или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними. Заказчиками могут быть инвесторы. Заказчик, не являющийся инвестором, 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.

- подрядчики – физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Они непосредственно исполняют ту деятельность, в которую были сделаны капитальные вложения. Подрядчики обязаны иметь лицензию - специальное разрешение на осуществление конкретного вида деятельности на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом «О лицензировании отдельных видов деятельности» [49].

- пользователи объектов капитальных вложений - физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты. Пользователями объектов капитальных вложений могут быть инвесторы.

- другие лица.

Среди субъектов инвестиционной деятельности нет непреодолимого разграничения между субъектами, поэтому они вправе совмещать функции двух и более субъектов, если иное не установлено договором и (или) государственным контрактом, заключаемыми между ними.

Все инвесторы имеют равные права на осуществление инвестиционной деятельности. Среди основных прав инвесторов следует назвать:

- право самостоятельно осуществлять инвестиционный выбор, то есть определять объемы, направления, размеры инвестирования, круг участников инвестиционной деятельности;

- право инвестора, не являющегося пользователем объектов инвестиционной деятельности, контролировать их целевое использование;

- право инвестора передать по договору свои права по инвестициям и их результатам другим лицам;

- право инвестора приобретать в собственность объекты, созданные в результате инвестирования, а также право владения, пользования, распоряжения иными результатами инвестиций [15, с. 147].

Более детально дается перечень прав и обязанностей инвесторов в Федеральном законе «Об инвестиционной деятельности в РФ». Согласно статье 6 данного закона, которая озаглавлена как «Права инвесторов», инвесторы обладают следующими правами:

- осуществлять инвестиционную деятельность в форме капитальных вложений;

- самостоятельно определять объем и направление капитальных вложений, а также заключать договоры с другими субъектами инвестиционной деятельности в соответствии с ГК РФ;

- владеть, пользоваться и распоряжаться объектами капитальных вложений и результатами овеществленных капитальных вложений;

- передать по договору или государственному контракту свои права на осуществление капитальных вложений и на их результаты физическим и юридическим лицам, государственным органам и органам местного самоуправления;

- осуществлять контроль за целевым использованием средств, направляемых на капитальные вложения;

- объединять собственные и привлеченные средства со средствами других инвесторов в целях совместного осуществления капитальных вложений на основании договора и в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- осуществлять иные права, предусмотренные договором или государственным контрактом.

В соответствии со статьей 7 указанного закона, субъекты инвестиционной деятельности обязаны:

- осуществлять инвестиционную деятельность в соответствии с международными договорами Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;

- исполнять требования, предъявляемые государственными органами и их должностными лицами, не противоречащие нормам законодательства Российской Федерации;

- использовать средства, направляемые на капитальные вложения, по целевому назначению.

Региональное законодательство может расширять список прав и обязанностей субъектов инвестиционной деятельности, так в Законе Самарской области от 16.03.2006 N 19-ГД «Об инвестициях и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области» [16] существенно расширен круг обязанностей инвесторов. Так, данный закон включает следующие обязанности, помимо закрепленных на федеральном уровне:

Инвесторы, осуществляющие свою деятельность на территории Самарской области, имеют равные права:

- на осуществление инвестиционной деятельности, самостоятельное определение целей, направлений, видов и объемов инвестиций;

- на получение государственной поддержки в формах, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством Самарской области;

- на получение и свободное использование результатов (доходов) от инвестиционной деятельности, включая право на беспрепятственное перемещение доходов от инвестиционной деятельности, остающихся в распоряжении инвестора после уплаты налогов и других обязательных платежей, в соответствии с действующим законодательством.

Круг субъектов инвестиционной деятельности не является исчерпывающим, как и перечень их прав и обязанностей, что подтверждается указанием в законодательстве групп «другие лица», «иные права и обязанности».

Инвесторы обязаны:

- выполнять обязательства, определенные и (или) непосредственно вытекающие из инвестиционных меморандумов, заключаемых между Правительством Самарской области и инвестором, и иных договоров, заключаемых инвестором с органами исполнительной власти Самарской области;

- предоставлять органам исполнительной власти Самарской области информацию, необходимую для оценки возможности предоставления государственной поддержки в формах, предусмотренных Законом, в том числе информацию об уплаченных (планируемых к уплате) налогах, а также о суммах использованных (планируемых к использованию) налоговых льгот по формам и в порядке, утвержденным нормативным правовым актом Правительства Самарской области;

- осуществлять целевое использование средств, предоставленных в форме государственной поддержки в соответствии с Законом;



- получать в установленных федеральным законодательством и законодательством Самарской области случаях экспертные заключения по инвестиционным проектам в части соблюдения экономических, технологических, санитарно-гигиенических, радиационных, экологических, архитектурных, строительных и иных норм и требований;

- иметь лицензию на право осуществления деятельности, в случае если такая деятельность подлежит лицензированию в соответствии с действующим законодательством;

- не допускать недобросовестной конкуренции, выполнять требования антимонопольного законодательства;

- соблюдать нормы и стандарты, установленные федеральным законодательством и законодательством Самарской области.

Все инвесторы обладают иными правами и несут обязанности в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Самарской области.

Инвесторам гарантируется:

- сохранение условий ведения хозяйственной деятельности в случае изменения структуры органов исполнительной власти Самарской области в пределах полномочий органов государственной власти Самарской области, определенных действующим законодательством;

- нераспространение действия вновь принимаемых законов и иных нормативных правовых актов Самарской области, ограничивающих или ухудшающих права инвесторов, на срок окупаемости инвестиционного проекта, обеспеченного государственной поддержкой, но не более семи лет, за исключением нормативных правовых актов, приводящих законодательство Самарской области в соответствие с федеральным законодательством, а также принятых в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных

интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства;

- конфиденциальность сведений, касающихся коммерческой тайны инвесторов.

Органы исполнительной власти Самарской области действуют исходя из принципов государственной поддержки инвестиционной деятельности, установленных Законом.

В отношении инвесторов не могут предприниматься действия, обязывающие их производить дополнительные финансовые вложения, не связанные с выполнением необходимых технических условий реализуемого ими инвестиционного проекта, если иное не предусмотрено инвестиционным меморандумом, федеральным законодательством и принимаемым в соответствии с ним законами Самарской области.

### **1.3. Законодательное регулирование инвестиционной деятельности**

В настоящее время не существует единого акта, который бы охватывал все вопросы, связанные с инвестиционной деятельностью. Законодательство об инвестициях весьма обширно и включает в себя множество нормативно-правовых актов, что существенно осложняет ее регулирование.

Среди нормативно-правовых актов, в первую очередь следует назвать ранее упоминавшийся Закон от 26.06.1991 N 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР». Данный закон утратил силу в части норм, противоречащих Федеральному Закону от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации», однако продолжает действовать. Указанный закон закрепляет особенности осуществления инвестиционной деятельности, государственного регулирования инвестиционной деятельности, а также гарантии прав субъектов инвестиционной деятельности и защиту инвестиций.

Одним из важнейших законов, регулирующих отношения в данной сфере является Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». Данный закон определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации, а также устанавливает гарантии равной защиты прав и законных интересов, а также имущества субъектов, осуществляемой в форме капитальных вложений, независимо от форм собственности.

В тексте закона даются основные понятия, используемые в этой сфере, в том числе и понятие капитальных вложений (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). Помимо основных положений, включающих объекты вложения, круг субъектов и гарантий, закон закрепляет сферы отношений, на которые его действие не распространяется. К ним относятся отношения, связанные с вложениями инвестиций в банки и иные кредитные организации, а также в страховые организации. Они регулируются соответственно законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности и законодательством Российской Федерации о страховании. Также в сферу регулирования не входят отношения, которые связаны с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве.

Отношения, касающиеся иностранных инвестиций, регулируются Федеральным законом от 09.07.1999 N 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации». Этот закон направлен на привлечение и эффективное использование в экономике Российской Федерации

иностранных материальных и финансовых ресурсов, передовой техники и технологии, управленческого опыта, обеспечение стабильности условий деятельности иностранных инвесторов и соблюдение соответствия правового режима иностранных инвестиций нормам международного права и международной практике инвестиционного сотрудничества.

Данным законом регулируются основы иностранного инвестирования, закрепляются основные понятия, сфера регулируемых отношений, а также вопросы создания организаций с иностранными инвестициями, основы государственной политики в области иностранных инвестиций и наиболее общие гарантии прав иностранных инвесторов во всех сферах инвестирования.

Гарантии прав и интересов инвесторов регулируется также специализированным законом - Федеральным законом от 05.03.1999 N 46-ФЗ «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг» [50], который своей целью ставит обеспечение государственной и общественной защиты прав и законных интересов физических и юридических лиц, объектом инвестирования которых являются эмиссионные ценные бумаги, а также определение порядка выплаты компенсаций и предоставления иных форм возмещения ущерба инвесторам - физическим лицам, причиненного противоправными действиями эмитентов и других участников рынка ценных бумаг на рынке ценных бумаг. Закон включает в себя дополнительные, по отношению к озвученным, гарантии прав инвесторов, касающиеся предоставления информации, подачи и рассмотрению жалоб, а также защите нарушенных прав в судебном порядке.

Кроме того в Самарской области, следует рассмотреть Закон Самарской области от 16.03.2006 N 19-ГД «Об инвестициях и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области» (принят Самарской Губернской Думой 28.02.2006). Данный закон направлен на стимулирование и развитие инвестиционной деятельности на территории

Самарской области и гарантирует равную защиту прав, интересов и имущества инвесторов независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, устанавливает формы и методы государственной поддержки инвестиционной деятельности, а также принципы взаимодействия инвесторов с органами государственной власти Самарской области.

В данном законе указаны принципы государственной поддержки инвестиционной деятельности в Самарской области, права и гарантии инвесторов, а также собственно формы государственной поддержки:

- льготное налогообложение;
- информационная, организационная и правовая поддержка,
- инвестиционный меморандум и другие.

Таким образом, указанный договор, что и следует из его названия, в первую очередь направлен на поддержку инвесторов Самарской области.

Частью нормативно-правовой базы, регулирующей инвестиционную деятельность, помимо перечисленных законов общего характера относятся и иные законы, регулирующие отношения по отдельным разновидностям договоров, используемых в инвестиционном процессе. К ним можно отнести: Федеральный Закон от 29.10. 1998 №164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» [55] и Федеральный Закон от 28.11.2011 №335-ФЗ «Об инвестиционном товариществе» [53].

Впервые характер лизинговых отношений законодатель определяет уже в целях ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», указывая, что целями данного закона являются развитие форм инвестиций в средства производства на основе финансовой аренды (лизинга), защита прав собственности, прав участников инвестиционного процесса, обеспечение эффективности инвестирования. Сама же лизинговая деятельность в соответствии с указанным законом является видом инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его в лизинг. Это дает возможность называть договор, регулируемый данным законом, инвестиционным.

В ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» подробно регламентируются основные вопросы, касающиеся данного вида аренды, в том числе предмет лизинга, субъектный состав, формы лизинга, права и обязанности сторон, а также его содержание и страхование предмета финансовой аренды.

Инвестиционный характер носит и договор инвестиционного товарищества, что указано в целях Федерального Закона от 28.11.2011 N 335-ФЗ «Об инвестиционном товариществе»: целью данного закона является создание правовых условий для привлечения инвестиций в экономику Российской Федерации и реализации инвестиционных проектов на основании договора инвестиционного товарищества.

Данный закон дает понятие договора инвестиционного товарищества и вкладов товарищей, субъектный состав и особенности иностранных юридических лиц как участников договора, разрешает вопросы о ведении общих дел товарищей и ответственность товарищей по общим обязательствам и регламентирует другие особенности договора инвестиционного товарищества.

## **Глава 2 Понятие и виды инвестиционных договоров**

### **2.1 Понятие инвестиционного договора**

Изучение правовой природы инвестиционных договоров имеет важное значение, поскольку способствует определению договора, а также помогает установить его квалифицирующие признаки.

В настоящее время не существует единого подхода к пониманию термина «инвестиционный договор». Указанное обстоятельство, в первую очередь, связано с отсутствием должного законодательного регулирования вопроса. Данный договор не упоминается в Гражданском Кодексе РФ, и ведет к возможности использования различных форм договорных инвестиций. В научной литературе существует множественность подходов к определению понятия данных договоров, их природе и значению.

Инвестиционный договор можно определить как договор, по которому одна сторона, являющаяся инвестором, обязуется передать определенное имущество в качестве инвестиций, а другая сторона, представляющая собой организатора инвестирования, на возмездной основе обязуется осуществить их вложение.

Более общую трактовку дает О.М. Антипова, утверждая, что «инвестиционный договор» - термин, являющийся собирательным именованием гражданско-правовых договоров, в рамках которых реализуются инвестиционные правоотношения. Инвестиционные договоры могут быть направлены на приобретение имущества в собственность, приобретение объектов гражданских прав во временное пользование и на выполнение работ (оказание услуг). Среди прочих гражданско-правовых договоров той же направленности их выделяет объект и возмездность отношений, всегда имеющая меновой характер [1, с. 62].

В.Н. Лисица придерживается позиции, что «инвестиционный договор» - это любой договор, в рамках которого осуществляется инвестиционная деятельность [27, с. 46].

М.И. Брагинский считает, что по своей правовой природе инвестиционное соглашение является договором простого товарищества [5, с. 68], тогда как с позиции А.П. Сергеева такой договор по своей юридической природе является договором комиссии или платежа [44, с. 43]. В свою очередь Л.М. Буслаева, анализируя правовую природу инвестиционных соглашений, приходит к выводу, что они представляют собой ложную гражданско-правовую конструкцию [6, с. 78].

А.В. Белицкая, описывает правовую природу инвестиционного соглашения и контракта для определения между ними отраслевых различий. При этом ученый акцентирует внимание на том, что инвестиционный договор государственно-частного партнерства основан на частной-правовой природе, тогда как инвестиционный контракт относится к публично-правовым отношениям [2, с. 110].

Таким образом, «чаще всего ученые определяют правовую природу инвестиционных договоров с целью отнесения их к определенной отрасли права. При этом большинство из них высказываются за двойственную природу инвестиционных договоров, которые регламентируются нормами и диспозитивными, и императивными нормами права. Работая над определением правовой природы инвестиций, как уже говорилось выше, невозможно глубоко разобраться в вопросе, не рассмотрев детально их первичные свойства с учетом экономической составляющей» [60, с. 137].

Инвестиционный договор обладает определенными признаками, которые выделяет его среди смежных договоров и конструкций. К ним можно отнести, например, критерии, выделенные цивилистом А.В. Майфатом:



- цель участия в инвестировании - получение инвестором дохода от вложения средств, т.е. инвестиций. Доход может быть в виде денежных средств, иного имущества, например недвижимого;

- предмет инвестирования (инвестиции) - вещи, имущественные права и иные объекты, которые могут быть использованы лицом, их получившим;

- источник дохода - деятельность лица, получившего инвестиции (организатора инвестирования). Под деятельностью, приносящей доходы, подразумевают, прежде всего, предпринимательскую. Инвестор не принимает участие в той деятельности, которая приносит или может принести доход [28, с. 166].

Непосредственно с понятием «инвестиционный договор» связано и понятие «инвестиционного проекта», который по мнению некоторых ученых следует рассматривать как определенную систему договоров, заключаемых на разных этапах реализации проекта [13, с. 53]. Таким образом, инвестиционный договор регулирует отношения по поводу реализации инвестиционного проекта. Сам же инвестиционный проект представляет собой социальный или экономический проект, который основывается на инвестициях. В его основе, как правило, лежат инвестиции, которые представляют собой долгосрочные вложения капитала в целях получения прибыли или иного полезного эффекта.

Законодательное закрепление понятия «инвестиционного проекта» дается в ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ», согласно данному закону, инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Инвестиционные проекты могут преследовать различные цели. Они могут быть направлены как на прямое извлечение прибыли, так и на

снижение рисков производства и сбыта, а также на разработку новых сфер бизнеса. В зависимости от целей, проекты могут различаться по степени риска – проекты с высокой степенью риска чаще всего представляют собой инвестирование, направленные на освоение новых технологий или производство новых видов продукции, менее рискованными являются проекты, которые предусматривают государственную поддержку.

Данные проекты могут быть:

- краткосрочными. К краткосрочным проектам относятся те, у которых срок реализации не превышает двух лет;
- долгосрочными. Долгосрочные проекты это проекты со сроком реализации, превышающим два года.

Кроме того, инвестиционные проекты можно классифицировать по отношению друг к другу:

- независимые – могут реализовываться самостоятельно, отдельно и одновременно, при этом характеристики их реализации не будут влиять друг на друга;
- альтернативные или взаимоисключающие – не могут реализовываться одновременно, поэтому из альтернативных проектов может быть реализован только один;
- взаимодополняющие – могут реализовываться лишь совместно, характеристики их реализации напрямую зависят друг от друга.

Одним из современных реализуемых сегодня проектов является «Инновационный центр Сколково» - современный научно-технический комплекс по разработке и коммерциализации новых технологий, строящийся в Подмосковье. Проект стратегии развития «Сколково» подразумевает постепенное уменьшение госбюджетного финансирования в пользу частных инвестиций. В апреле 2010 г. было подписано Соглашение о взаимодействии в целях обеспечения непрерывного финансирования инновационных проектов на всех стадиях инновационного цикла.

В Соглашении принимают участие: Государственная корпорация «Банк развития и внешней экономической деятельности (Внешэкономбанк)», ОАО «Российская венчурная компания», РОСНАНО, ОАО «Российский банк развития» (в настоящее время «Банк поддержки малого и среднего предпринимательства» - МСП-банк), Фонд содействия развитию малых форм предприятий в научно-технической сфере, Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Российская ассоциация венчурного инвестирования (РАВИ), ЗАО «Московская межбанковская валютная биржа» и Федеральное агентство по делам молодежи, а с апреля 2011 г. - Фонд «Сколково» [20, с. 22].

Подводя итог, можно сказать, что инвестиционные договоры являются важным инструментом регулирования отношений в процессе реализации инвестиционных проектов на всех этапах. Они закрепляют вложение инвестиций в какой-либо проект, права и обязанности сторон в связи с его осуществлением и иные немаловажные вопросы в области инвестирования.

## **2.2 Договор инвестирования в строительство**

Инвестиционный договор – это один из самых используемых видов договоров при финансировании строительства. Заключив такой договор, стороны начинают финансирование, проектирование и строительство будущего объекта недвижимости как жилого, так и нежилого назначения. Договаривающиеся стороны закрепляют в договоре условия своего участия, объем финансирования и доли площадей, которые перейдут к ним после завершения стройки [41, с. 45].

Исходя из этого, договор инвестирования в строительство – это документ, закрепляющий совместную деятельность сторон договора (застройщика и инвестора), согласно которому одна сторона (инвестор) обязуется передать денежные средства для осуществления строительства, а

другая сторона (застройщик) за счет этих средств осуществить строительство проекта недвижимости, при этом они обязуются делить прибыль и убытки, возникающие в процессе осуществления обозначенной деятельности.

Следует различать договор инвестирования строительства и договор инвестирования строительства долевого участия. При заключении первого договора подразумевается осуществление коммерческой деятельности (инвестор осуществляет вложение в объект строительства с целью её последующей перепродажи) и, в связи с этим, кроме получения прибыли, инвестор несет риск получения убытков. Второй договор предназначен для покупки жилья с целью проживания и заключается с простыми гражданами, и, в связи с этим, здесь предусматриваются дополнительные гарантии инвесторов-граждан – все убытки должны погашаться застройщиком.

Положение данного договора неоднозначно – он не закреплен в Гражданском кодексе РФ, а регулируется лишь ФЗ «Об инвестиционной деятельности», который также не раскрывает правовую природу данного договора, что создает проблемы при решении споров. Арбитражная практика в этом вопросе не была единообразна. Эти споры были прекращены после выхода в 2011 году Постановления Пленума ВАС, согласно которому при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество»).

Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом судам необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях (в частности,

статьи 5 Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», статьи 6 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений») не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество.

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам пункта 2 статьи 223 ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации в ЕГРП этого права за покупателем [38].

Анализируя данное постановление, можно сказать, что инвестиционный договор, предусматривая вложение средств в какой-либо объект с последующим получением выгоды (в сфере строительства – доля площади в отстроенной недвижимости), представляет собой договор купли-продажи этой доли недвижимости, которой к моменту заключения договора ещё не существует, т.е. купли-продажи будущего имущества.

Кроме того, согласно указанному постановлению, инвестиционный договор может рассматриваться как договор простого товарищества. В случаях, когда из условий договора усматривается, что каждая из сторон вносит вклады (передает земельный участок, вносит денежные средства, выполняет работы, поставляет строительные материалы и т.д.) с целью достижения общей цели, а именно создания объекта недвижимости, соответствующий договор должен быть квалифицирован как договор простого товарищества [19, с. 41].

Однако на практике заключаться могут и иные договоры также признаваемые инвестиционными либо смежными с ними, то есть участвующими в инвестиционной деятельности. Классифицировать их

можно по различным основаниям, например, в зависимости от наличия публичного элемента, т.е. в зависимости от того, является ли стороной договора публичный субъект или нет. Также коммерческие инвестиционные договоры, касающиеся объектов капитального строительства, в зависимости от того, закреплен такой вид договора в существующем законодательстве или нет, могут быть поделены:

- на поименованные (договор подряда, концессионное соглашение, договор долевого участия в строительстве);
- на непоименованные (например, инвестиционный контракт) [25, с. 41].

Данная классификация строится на основании присутствия (поименованности) или отсутствия договора в Гражданском кодексе, либо специальных нормативных актах.

Данные договоры могут быть проклассифицированы в зависимости от срока, целей, формы собственности и иных критериев.

Отдельно необходимо остановиться на рисках инвестиционного проекта в сфере недвижимости.

Принимая во внимание тот факт, что инвестиции в недвижимость являются важным фактором влияния на развитие экономики нашей страны, для нас было важно провести исследование анализа рисков инвестиций в сфере недвижимости. Инвестиции в недвижимость – это комплексная и профессиональная деятельность, а потому с учетом постоянно меняющихся рыночных условий, определение гарантии стабильности и темпов роста доходности инвестиций возможно при осуществлении количественного и качественного анализа факторов риска инвестиционного проекта [29, с. 652]. Анализ и прогнозирование инвестиционных рисков в недвижимость предоставит больше возможностей для научного суждения инвесторов в недвижимость, что поможет инвесторам принимать правильные

экономические решения, что в конечном итоге будет способствовать развитию всего рынка недвижимости.

Инвестиции в недвижимость обладают многими характеристиками, такими как объективность, неопределенность, измеримость и всесторонность [42]. Эти уникальные характеристики делают инвестиции в недвижимость подверженными различным рискам, несмотря на общепринятое народное мнение о том, что недвижимость является самой твёрдой валютой. Рассмотрение данных характеристик через источники финансирования инвестиций, понимание пропорциональной зависимости доходности инвестиций и рисков, а также длительность операционного цикла необходимо для того, чтобы изучить, проанализировать и прогнозировать различные инвестиционные риски.

Инвестиции в недвижимость требуют большого объема средств. В нашей стране существует множество способов финансирования инвестиций в недвижимость, которые часто используются с целью инвестирования в различные строительные проекты или готовую недвижимость, таких как банковские кредиты, собственные средства, различные выгодные условия ипотечных займов, привлечение иностранных инвестиций и т.д. [26, с. 53]. Данная характеристика иллюстрирует возможность принимать инвестиционные решения в направлении сферы недвижимости практически каждому гражданину России, принимая во внимание тот факт, что риски вложений в данную инвестиционную сферу заёмными средствами заметно возрастают, нежели от вложений собственными средствами.

Также одной из главных характеристик инвестиций в недвижимость является пропорциональная зависимость между уровнем доходности от вложенных инвестиций и уровнем риска. Инвестиции в недвижимость наряду с более высокой прибылью от инвестиционных вложений, из-за длительного срока их окупаемости, как правило, имеют достаточно высокий риск из-за непредвиденных возможных факторов, возникающих с течением

времени окупаемости таких проектов. Это, в свою очередь, показывает нам еще одну характеристику инвестиций в недвижимость, рассмотрение которой также необходимо инвесторам для анализа рисков при принятии инвестиционных решений, а именно – длительный операционный цикл.

Для осуществления качественного и количественного анализа рисков инвестиционных вложений, помимо характеристик присущих проектам недвижимости, следует также рассмотреть факторы, влияющие на возникновение инвестиционного риска в сфере недвижимости.

К таким факторам следует отнести конкуренцию на рынке недвижимости, операционные ошибки, налоговые нагрузки, плохую ликвидность данных проектов, изменение процентных ставок кредитов, природные катаклизмы, а также изменение политической ситуации в стране.

Конкуренции на рынке недвижимости обусловлена возможностью инвестиционных вложений каждому гражданину с помощью финансовой поддержки государства и заёмных средств, а также из-за строительства слишком большого количества похожих проектов. Это, в свою очередь, предполагает соответствующие и довольно большие затраты на продвижение, а также привлечение экспертов и агентств по продаже недвижимости или обучение собственного персонала на базе отдела продаж в компании. Отклонение относится к ожидаемому значению и фактическим операционным результатам, и причиной этой ситуации являются операционные ошибки. Этот фактор риска связан со следующими тремя ситуациями.

Во-первых, результат низкой выгоды предприятия от вложений в недвижимость связан напрямую с низким уровнем управления компанией. Если недвижимые проекты не будут проданы вовремя, доля не используемых площадей будет высокой, прибыль относительно ниже прогнозных ожиданий, что в итоге приводит к увеличению дополнительных затрат.



Во-вторых, ошибки инвестора в принятии управленческих решений приводят к операционному риску, который возникает главным образом потому, что инвесторы не знают точной рыночной информации и допускают ошибки в принятии решений.

В-третьих, соответствующие законодательные положения и градостроительные регламенты создают налоговую нагрузку для инвесторов. Относительно низкая ликвидность недвижимости связана с длительным процессом осуществления строительства инвестиционного проекта, по следующим ремонтных работ и сделки по продаже данной недвижимости, учитывая желание инвестора получить прибыль с вложенных средств, а не просто вернуть собственные вложения. Также одним из факторов риска инвестиционных вложений является изменение покупательной способности клиентов, возникающих по причине изменения политических ситуаций в стране, эпидемиологической обстановки, инфляции и т.д.

Финансовый фактор риска относится к финансовой ситуации, когда инвесторы не могут вернуть свои первоначальные инвестиции, необходимые для дальнейшей реализации строительства инвестиционных проектов. Источником данного фактора риска являются покупатели, заключившие договор на этапе строительства, но не осуществившие своевременную оплату.

Возникновение фактора процентного риска происходит за счет того, что процентные ставки приносят убытки, так как при изменении процентных ставок изменяется реальная стоимость недвижимости, что напрямую влияет на чистую приведенную стоимость выручки [29, с. 652]. Когда процентная ставка по кредиту увеличивается, долговой капитал недвижимости будет подвергаться определенным колебаниям, долг усугубляется, а затраты на разработку проекта становятся высокими.

К социальным факторам рисков относятся изменения политики, обусловленные изменениями в национальной экономике некоторых

политических факторов, что приводят к колебаниям цен на рынке и колебаниям спроса, а также приводят к определенной сумме потерь при инвестициях в недвижимость. Естественные факторы риска относятся к событиям стихийных бедствий, произошедших из-за природных факторов и приведших к тому, что инвесторы также могут нести огромные убытки при возникновении подобных случаев.

Анализ факторов инвестиционного риска в соответствии с фактическими обстоятельствами рынка недвижимости может быть осуществлён методом контроля исследования и предложениями. Во избежание инвестиционного риска, как правило, используют три основные стратегии: предотвращение риска, неприятие риска и удержание риска. Стратегия предотвращения рисков заключается в заблаговременной подготовке работы в случае возникновения неожиданного риска. Неприятие риска относится к той ситуации, когда проектный риск не удастся снизить и необходимо применить методы контроля, которые могут изменить планы действий в отношении реализации инвестиционного проекта или вовсе отказаться от них. Удержание риска заключено в смещение и снижение риска.

Также наряду с использованием различных стратегий предотвращения рисков рекомендуется применять в системе управления инвестиционной деятельностью следующие рекомендации:

- необходимо улучшать структуру жилья и увеличивать инвестиций в строительство жилых объектов [31, с. 300]. На рынке недвижимости развитие структуры является несбалансированным, и должно осуществляться строительство разных жилищных конструкций в соответствии с потребностями разных людей;

- в процессе продажи недвижимости следует принять существующую стратегию продажи жилья, напрямую отменить систему бронирования, чтобы снизить риск потребителей. При разработке проектов следует ослабить

ограничения по кредитам от банка, поощрять использование других способов финансирования, и таким образом минимизировать инвестиционный риск;

- усовершенствовать систему управления рисками, путем анализа фактической ситуации и показателей инвестиционного риска для этого процесса;

- своевременно предоставлять информацию и сосредотачиваться на правовых, социальных изменениях;

- требовать от инвесторов сохранения ясного мышления, постоянного накопления знаний и способностей, что способствует принятию правильных решений при возникновении финансовых сложностей. Существование рисков инвестирования в недвижимость представляет большую угрозу для инвесторов и предприятий, и в этом обществе с интенсивной конкуренцией предприятие должно хорошо развиваться, проект развития должен быть успешным, должен хорошо справляться с управлением рисками.

### **2.3 Договор финансовой аренды (лизинг)**

Лизинг является результативным методом осуществления инвестиционной деятельности. Для России договор лизинга является новым институтом гражданского права, который не так давно был реформирован. Лизинг – это совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга.

Правовое регулирование договора финансовой аренды (лизинга) осуществляется, а первую очередь Гражданским кодексом РФ. Однако более детальная регламентация осуществляется Федеральным Законом от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» [55], а также Конвенцией УНИДРУА «О международном финансовом лизинге» [22].

Понятие договора финансовой аренды дано в ст. 665 Гражданского кодекса, согласно которой договор лизинга – это гражданско-правовой договор, в соответствии с которым арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование.

Цель договора не получение денег, а приобретение недвижимости в пользование. Представленные определения порождают следующий вопрос об юридической природе договора лизинга. Данный вопрос поднимает проблему о правом регулировании договора финансовой аренды наряду с другими гражданско-правовыми договорами, а именно договором аренды.

Для того чтобы разобраться в юридической природе лизинга стоит обратиться к историческому развитию договора финансовой аренды в России. В России понятие «лизинга» стало употребляться до 1990-х гг., когда государство решило его применять для создания побудительного мотива к инвестиционной деятельности.

Но, рост операций лизинга на отечественном рынке ведет к середине 1989 г. Это связано с перекалфикацией государственных предприятий на формы аренды. Внедрение лизинга стало вариантом технического перевооружения производства. Правовым явлением в установлении правил использования явились Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 года № 810-1 и письмо Госбанка СССР от 16 февраля 1990 года № 270 «О плане счетов бухгалтерского учета» [37].

С начала 1990 гг. и до середины 1990 гг. в работе предприятий стали появляться договоры, которые имели элементы лизинговых сделок. Но опять-таки законодательство федерального уровня касалось лизинга по-прежнему не было. Лизинг все это время эволюционировал в правовой форме. В период с середины 90-х гг. до 2002 г. были приняты специализированные правовые

акты о лизинге. Со второй половины 2001 г. и по настоящее время идет реформирование законодательства по поводу лизинга. В современной России популярность лизинга обусловлена негодным парком оборудования: устаревшие механизмы, неэффективность его эксплуатации и др.

Исходя из определения договора финансового лизинга, фактически воспроизводящего признаки, изложенные в ст. 1 Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге, можно выделить следующие существенные условия договора лизинга:

- письменная форма, а при необходимости и его государственная регистрация;
- условие о предмете лизинга;
- условие о продавце предмета лизинга;
- условие о предпринимательской цели использования предмета лизинга и срок лизинга [33, с. 34].

Письменная форма договора лизинга закреплена статьей 15 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», которая закрепляет обязательность данной формы вне зависимости от срока договора.

Условие о предмете лизинга также указано в ст. 15 указанного закона, в договоре лизинга обязательно должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга. При отсутствии этих данных в договоре лизинга условие о предмете, подлежащем передаче в лизинг, считается не согласованным сторонами, а договор лизинга не считается заключенным.

Кроме того, в предмет лизинга могут входить лишь определенные законом объекты - любые непотребляемые вещи, т.е. вещи, которые не уничтожаются при эксплуатации, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, кроме

земельных участков и иных природных объектов, а также тех объектов, которые запрещены для свободного обращения.

Договор также должен содержать указание на продавца, который не является стороной основного договора (лизинг), а лишь стороной сопутствующего – договора купли-продажи, поэтому необходимо и уведомить его о сдаче имущества в аренду.

Необходимость уведомления продавца закреплена в ст. 668 Гражданского Кодекса РФ, так как только посредством указания данного обстоятельства можно юридически оформить связь продавца с лизингодателем и лизингополучателем, что позволит лизингополучателю обращаться непосредственно к продавцу по вопросам качества продукции, комплектности и др.

В статье 4 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» указываются субъекты данного договора:

- лизингодатель – физическое или юридическое лицо, которое за счет собственных либо привлеченных средств, приобретает в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение или пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности;

- лизингополучатель – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во владение и пользование;

- продавец - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга.

Важно заметить, что не все субъекты лизинга являются его участниками. Так договор лизинга имеет лишь две стороны – лизингодателя и

лизингополучателя, поэтому продавец не является стороной этого договора. Он будет стороной лишь сопутствующего лизингу договора купли-продажи, сторонами которого является лизингодатель как покупатель и продавец. Таким образом, легко заметить, что эти два договора связаны весьма условно, во всяком случае, согласно существующего в наше время понимания договора лизинга. Однако эта трактовка считается спорной, и многие цивилисты предлагают свои концепции сущности данного договора.

Одной из них является композитарная трактовка лизинга, предложенная С.С. Шаталовым. Согласно его трактовке, в договоре купли-продажи сторонами являются продавец и покупатель (*emptor compositus* (EC)), который не является одним лицом, а состоит из лизингодателя и лизингополучателя, разделяющих между собой права и обязанности. В собственно договоре лизинга стороны – лизингополучатель как арендатор и арендодатель (*locator compositus* (LC)), состоящий из продавца и лизингодателя, которые также разделяют права и обязанности между собой. В композитарной конструкции существует взаимосвязь составляющих ее договоров и взаимообусловленность распределения прав и обязанностей внутри композитов. Например, если участники лизинга договорились, что продавец передает вещь лизингополучателю, а последний ее принимает, это одновременно означает следующее:

- по договору купли-продажи продавец передает вещь EC, а последний ее принимает;
- по договору аренды LC передает вещь лизингополучателю, а последний ее принимает;
- права и обязанности покупателя внутри EC распределяются таким образом, что принимает вещь лизингополучатель;
- права и обязанности арендодателя внутри LC распределяются таким образом, что передает вещь продавец [59].

На данный момент лизинг может быть осуществлен в двух формах – внутренний лизинг и международный лизинг, которые определены ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». При осуществлении внутреннего лизинга лизингодатель и лизингополучатель являются резидентами Российской Федерации, тогда как при осуществлении международного лизинга лизингодатель или лизингополучатель является нерезидентом Российской Федерации.

Финансовая аренда (лизинг) по своей природе является крайне сложным договором, который понимается как совокупность отношений. Отношение к нему неоднозначно, до сих пор в юридической литературе активно обсуждаются противоречия, касающиеся его правовой природы.

Основными вопросами являются:

- необходимость определения правовой природы договора финансовой аренды и отнесение его либо к разновидности аренды или к самостоятельной разновидности договора и признания его как новым правовым институтом;
- установление в его составе элементов различных договоров или определение его в качестве единого договора.

Предлагается разграничить понятие «финансовый лизинг» от «финансовой аренды». Таким образом, юридическая природа лизинга близко перекликается с договором аренды, так как на начальном становлении договор финансовой аренды регулировался законодательством об аренде. На данном этапе становления законодательства о лизинге был предложен законопроект о дополнении ГК РФ гл. 43.1 «Финансовый лизинг», а § 6 гл. 34 ГК РФ исключить [40]. Министерство данный законопроект объяснял тем, что это нужно для переключения лизинга от арендной формы правового регулирования финансового лизинга к форме обеспеченного финансирования.

Проект вызывал острые дискуссии разных авторов. Удачным пунктом являлось то, что понятие «финансовая аренда» было бы исключено. Договор



лизинга был бы убран из-под влияния общих норм об аренде, что упростило бы понимание его юридической природы в современном гражданском праве. Однако, данный проект «сыроват» во многих пунктах. Он в основном раскрывает предмет лизинга, указывая его основные признаки. Но проект с 2018 года находится на стадии обсуждения, а лизинг продолжает регулировать § 6 гл. 34 ГК РФ.

В настоящее время договор финансовой аренды это усложненная сопутствующим договором форма аренды, активно применяемая на практике.

Лизинговый рынок в России в первом полугодии 2022 года уменьшился на 19%. Это объясняется ухудшением геополитической обстановкой и введением санкций западными странами.

Похожая ситуация уже случалась в 2015 году. Произошел спад лизингового рынка, который выразался в том, что общая сумма лизинговых контрактов составила 502, 5 млрд. рублей, когда на год раньше общая сумма равнялась 1028,3 [35]. Россия столкнулась с дефицитом техники и повышением на нее цен из-за разрыва многих логистических цепочек. Это привело к подписанию президентом некоторых нормативно-правовых актов. Они направлены на смягчение условий для участников лизингового рынка. НРА, в своем аналитическом обзоре, говорит об о итогах лизингового рынка 2022 года. Геополитические риски, санкции привели к снижению ВВП лизинговой отрасли до 1,3%. Очевидно, что данная отрасль где-то до середины 2023 года будет балансировать на грани спада, а в конце года испытает небольшой подъем, как и в 2016 году после лизингового кризиса 2015 года.

Анализируя положение рынка лизинга в 2022 году и регулирование лизинга через ГК РФ и предложенный проект реформирования, можно сказать о том, что реформа законодательства в сложившихся современных условиях необходима не только из-за сокращений рынка лизинга в России, но и из-за смешивания договора финансовой аренды и договора аренды.

Изменения в правовой базе лизинга способствует развитию как самого договора финансовой аренды, так и экономики государства в целом.

#### **2.4 Договор инвестиционного товарищества**

Договор инвестиционного товарищества регулирует Федеральный закон от 28.11.2011 N 335-ФЗ «Об инвестиционном товариществе», в котором дается понятие данного договора.

По договору инвестиционного товарищества двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и осуществлять совместную инвестиционную деятельность без образования юридического лица для извлечения прибыли.

Договором инвестиционного товарищества может быть предусмотрено, что инвестиционное товарищество создается в форме инвестиционного товарищества с обособленным имуществом, в котором наряду с совместным имуществом может образовываться одно или несколько обособленных имуществ (инвестиционное товарищество с обособленным имуществом). Обособленное имущество обособляется от совместного имущества и других обособленных имуществ.

Порядок образования обособленных имуществ определяется договором инвестиционного товарищества с обособленным имуществом. К совместному имуществу, а также к каждому отдельному обособленному имуществу применяются положения Федерального закона об общем имуществе товарищей-вкладчиков. Договором инвестиционного товарищества может быть предусмотрено, что товарищами - вкладчиками в обособленное имущество могут быть не все стороны договора инвестиционного товарищества.

Договор инвестиционного товарищества является разновидностью простого товарищества, но обладает определенными особенностями, делающими его подходящим именно для инвестиционной деятельности.

Договор инвестиционного товарищества, не так давно появившийся в российской практике, был разработан законодателем для совместной инвестиционной деятельности без образования юридического лица. По мнению законодателя, иные действующие формы объединения предпринимателей и организаций не способны служить той цели, на которую направлен договор инвестиционного товарищества, - цели привлечения денежных средств в экономику страны, в том числе средств иностранных инвесторов [57, с. 40].

В инвестиционном товариществе с обособленным имуществом общими делами товарищей - вкладчиков в совместное имущество признаются общие дела товарищей, которые внесли вклад в совместное имущество, а общими делами товарищей - вкладчиков в обособленное имущество признаются общие дела тех товарищей, которые внесли вклад в соответствующее обособленное имущество.

В инвестиционном товариществе с обособленным имуществом вкладами в общее дело товарищей - вкладчиков в совместное имущество признаются вклады товарищей, которые внесли вклад в совместное имущество, а вкладами в общее дело товарищей - вкладчиков в обособленное имущество признаются вклады тех товарищей, которые внесли вклад в соответствующее обособленное имущество.

Инвестиционное товарищество с обособленным имуществом может быть создано только при условии, что при заключении договора инвестиционного товарищества с обособленным имуществом управляющим товарищем такого инвестиционного товарищества является акционерное общество «Управляющая компания Российского Фонда Прямых

Инвестиций» или его дочернее или зависимое общество либо иное лицо, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации.

Сторонами данного договора могут являться юридические лица, в первую очередь коммерческие организации, что касается некоммерческих организаций, то они также имеют право стать стороной договора инвестиционного товарищества, но только в случае, если осуществление инвестиционной деятельности служит достижению целей, ради осуществления которых была создана организации, и если эта деятельность соответствует им.

Стороной договора инвестиционного товарищества может быть и физическое лицо, если оно является индивидуальным предпринимателем. Среди ключевых особенностей правового регулирования договора об инвестиционном товариществе названо отсутствие ограничений по участию в договоре инвестиционного товарищества коммерческих юридических лиц, в том числе иностранных юридических лиц и иностранных организаций, не являющихся юридическими лицами по иностранному праву (с учетом требований применимого законодательства), а также некоммерческих организаций (с учетом их правоспособности) [4, с. 10].

Иностранные юридические лица, а также иностранные организации, не являющиеся юридическими лицами по иностранному праву, участвуют в качестве стороны договора инвестиционного товарищества с учетом установленных международными договорами Российской Федерации и законодательством Российской Федерации особенностей правового положения этих лиц.

Управляющий товарищ не вправе участвовать одновременно в двух и более договорах инвестиционного товарищества, если хотя бы один из них содержит запрет на такое участие. Договор инвестиционного товарищества, заключенный управляющим товарищем в нарушение указанного ограничения, может быть признан недействительным в судебном порядке по

требованию любого другого участника данного договора с возложением на управляющего товарища обязанности по возмещению всем участникам данного договора причиненных им в связи с этим убытков.

Каждый товарищ обязан внести вклад (вклады) в общее дело в порядке и на условиях, которые предусмотрены договором инвестиционного товарищества.

Каждый товарищ имеет право:

- получать часть прибыли от участия в договоре инвестиционного товарищества пропорционально стоимости своего вклада в общее дело по договору инвестиционного товарищества, если иной порядок распределения прибыли не предусмотрен договором инвестиционного товарищества;

- знакомиться с документацией по ведению общих дел товарищей в установленных договором инвестиционного товарищества порядке и объеме, в том числе получать копии нотариально удостоверенных договора инвестиционного товарищества и соглашений (договоров), в соответствии с которыми в договор инвестиционного товарищества были внесены изменения;

- получить свою долю в общем имуществе товарищей-вкладчиков в порядке, установленном договором инвестиционного товарищества, по истечении срока действия договора инвестиционного товарищества или по достижении установленной им цели;

- участвовать в принятии решений, определенных настоящим Федеральным законом и договором инвестиционного товарищества и касающихся общих дел товарищей-вкладчиков, в порядке, установленном данным договором.

Участие товарища-вкладчика, не являющегося управляющим товарищем, в принятии решений, касающихся общих дел товарищей, осуществляется только в предусмотренных Федеральным законом и договором инвестиционного товарищества случаях и не влечет за собой

признание товарища-вкладчика, не являющегося управляющим товарищем, осуществляющим ведение общих дел товарищей с предоставлением ему прав, возложением на него обязанностей и ответственности, установленных настоящим Федеральным законом и договором инвестиционного товарищества в отношении управляющего товарища.

Доступ товарищей к ознакомлению с договором инвестиционного товарищества, с соглашениями (договорами), в соответствии с которыми в договор инвестиционного товарищества внесены изменения, не может быть ограничен.

Если иное не установлено настоящим Федеральным законом, получение товарищами прибыли от участия в договоре инвестиционного товарищества, а также возврат товарищу его вклада (части вклада) в общее имущество товарищей-вкладчиков в натуральной форме или возврат стоимости такого вклада (части вклада) по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом и договором инвестиционного товарищества, допускается только после удовлетворения управляющим товарищем за счет общего имущества товарищей-вкладчиков требований кредиторов по общим обязательствам товарищей - вкладчиков в общее имущество, срок исполнения которых наступил.

В инвестиционных товариществах с обособленным имуществом получение товарищами - вкладчиками в совместное имущество прибыли от участия в договоре инвестиционного товарищества, приходящейся на совместное имущество, а также возврат товарищу - вкладчику в совместное имущество его вклада (части вклада) в совместное имущество в натуральной форме или возврат стоимости такого вклада (части вклада) по основаниям и в порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом и договором инвестиционного товарищества с обособленным имуществом, допускается только после удовлетворения управляющим товарищем за счет совместного имущества товарищей-вкладчиков требований кредиторов по

общим обязательствам товарищей - вкладчиков в совместное имущество, срок исполнения которых наступил.

В инвестиционных товариществах с обособленным имуществом получение товарищами - вкладчиками в соответствующее обособленное имущество прибыли от участия в договоре инвестиционного товарищества, приходящейся на соответствующее обособленное имущество, а также возврат товарищу - вкладчику в соответствующее обособленное имущество его вклада (части вклада) в соответствующее обособленное имущество в натуральной форме или возврат стоимости такого вклада (части вклада) по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом и договором инвестиционного товарищества с обособленным имуществом, допускается только после удовлетворения управляющим товарищем за счет соответствующего обособленного имущества товарищей-вкладчиков требований кредиторов по общим обязательствам товарищей - вкладчиков в соответствующее обособленное имущество, срок исполнения которых наступил.

Управляющий товарищ помимо обязанности по внесению в общее дело вклада обязан осуществлять самостоятельно либо совместно с другим управляющим товарищем или несколькими другими управляющими товарищами ведение общих дел товарищей. Договором инвестиционного товарищества на одного из управляющих товарищей (уполномоченного управляющего товарища) возлагаются следующие обязанности:

- осуществление обособленного учета доходов и расходов в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

- открытие банковского счета, банковских счетов для совершения операций с денежными средствами по договору инвестиционного товарищества;

- ведение налогового учета в связи с участием в договоре инвестиционного товарищества;

- ведение реестра участников договора инвестиционного товарищества и предоставление сведений об участниках договора инвестиционного товарищества органу или лицу, имеющим в соответствии с федеральными законами или договором право на получение таких сведений.

В реестр участников договора инвестиционного товарищества должны включаться такие сведения, как наименование (полное, сокращенное) участников договора инвестиционного товарищества, в том числе на русском языке и на языке страны места регистрации или инкорпорации, место нахождения, место регистрации или инкорпорации участников договора инвестиционного товарищества, фамилия, имя, отчество лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа участников договора инвестиционного товарищества, место жительства такого лица, если место его жительства не совпадает с местом нахождения участников договора инвестиционного товарищества, размер и соотношение долей в праве собственности на общее имущество товарищей-вкладчиков (в том числе в праве собственности на совместное имущество и каждое обособленное имущество в инвестиционном товариществе с обособленным имуществом) в отношении каждого участника договора инвестиционного товарищества.

Требование органа или лица, имеющих право на получение сведений об участниках договора инвестиционного товарищества, о предоставлении таких сведений подлежит исполнению уполномоченным управляющим товарищем в течение трех рабочих дней, следующих за днем получения указанного требования, путем направления подписанных уполномоченным управляющим товарищем копии реестра участников договора инвестиционного товарищества или выписки из этого реестра по состоянию на день получения указанного требования.



Уполномоченный управляющий товарищ в порядке и в сроки, которые установлены договором инвестиционного товарищества, предоставляет участникам договора инвестиционного товарищества сведения:

- о суммах расходов, произведенных управляющими товарищами в интересах всех товарищей-вкладчиков для ведения общих дел товарищей - вкладчиков в общее имущество, в том числе приходящихся на каждого участника договора инвестиционного товарищества;

- о суммах вознаграждения управляющих товарищей за ведение общих дел товарищей - вкладчиков в общее имущество, в том числе приходящихся на каждого товарища;

- о текущем размере доли каждого товарища-вкладчика в общем имуществе товарищей-вкладчиков.

В инвестиционном товариществе с обособленным имуществом сведения предоставляются уполномоченным управляющим товарищем отдельно по каждому обособленному имуществу тем товарищам, которые внесли вклад в соответствующее обособленное имущество, а по совместному имуществу - всем сторонам договора инвестиционного товарищества с обособленным имуществом. Договором инвестиционного товарищества с обособленным имуществом может быть предусмотрено, что сведения предоставляются в том числе другим сторонам договора инвестиционного товарищества с обособленным имуществом.

Возложение обязанностей уполномоченного управляющего товарища на управляющего товарища, не являющегося юридическим лицом, не допускается.

Договором инвестиционного товарищества могут предусматриваться наряду с правами и обязанностями, указанными в настоящей статье, иные права и обязанности товарищей.

Договором инвестиционного товарищества могут быть предусмотрены случаи, при которых товарищ - вкладчик в общее имущество вправе обращаться в суд от имени всех товарищей - вкладчиков в общее имущество.

Стороны договора инвестиционного товарищества и другие лица не вправе размещать рекламу совместной инвестиционной деятельности, осуществляемой по договору инвестиционного товарищества, а также привлекать новых лиц к совместной инвестиционной деятельности посредством публичной оферты.

Следует отметить, что особенностью субъектного состава данного договора является возможность участия иных субъектов, кроме индивидуальных предпринимателей и коммерческих организаций, которые могут быть участниками простого товарищества.

В судебной практике достаточно много дел, которые выявляют коллизии законодательства, которые не позволяют государственным или муниципальным органам участвовать в договоре простого товарищества в том случае, если он связан с предпринимательской деятельностью. Таким образом, в отношении инвестиционного товарищества эти ограничения были сняты [23, с. 31].

В качестве примера, можно рассмотреть Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.06.2007 по делу N А43-25248/2004-32-1116. Представленные в дело документы свидетельствуют о том, что администрация города Нижнего Новгорода и Общество заключили инвестиционный контракт от 22.11.2001, согласно которому Общество приняло обязательство осуществить за свой счет работы по реконструкции и капитальному ремонту объекта муниципальной собственности (нежилого встроенного помещения «Магазин «Розовый жемчуг»). ОАО «НЗШВ» в феврале 2003 года предъявило к вычету налог на добавленную стоимость в сумме 767907 рублей, уплаченный подрядной организации (ООО «Лориун Строй») в составе стоимости выполненных на спорном объекте строительно-

монтажных работ. Согласно части 2 статьи 1041 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонами договора простого товарищества, заключаемого для осуществления предпринимательской деятельности, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации.

Администрация города Нижнего Новгорода, как орган местного самоуправления муниципального образования, не является коммерческой организацией, поэтому не может быть стороной в договоре простого товарищества. В этой связи указание суда первой инстанции на то, что вычет по налогу применен налогоплательщиком в отношении объекта недвижимости, полученного в результате передачи доли имущества в пределах первоначального взноса в рамках договора совместной деятельности (простого товарищества), является неправильным, поскольку «инвестиционный» контракт содержал элементы договоров подряда и купли-продажи.

Налогоплательщик правомерно применил налоговый вычет по налогу на добавленную стоимость, уплаченному подрядной организации в связи с выполнением строительных работ на объекте недвижимости, так как он получил на праве собственности долю в данном объекте по инвестиционному контракту, содержащему элементы договоров подряда и купли-продажи, а не в рамках договора простого товарищества.

Законом устанавливается предельно допустимое количество участников инвестиционного товарищества – их не должно быть больше пятидесяти. Однако нет ограничения в отношении участия в нескольких инвестиционных товариществах одновременно, таким образом, участникам принадлежит право участвовать в неограниченном количестве товариществ, и данное право не может быть ограничено по соглашению сторон.

Участники инвестиционного товарищества обладают рядом прав и обязанностей в зависимости от их положения. Так каждый товарищ в соответствии со статьей 4 федерального закона имеет право:

- получать часть прибыли от участия в договоре инвестиционного товарищества пропорционально стоимости вкладов товарищей в общее дело по договору инвестиционного товарищества, если иное не предусмотрено договором инвестиционного товарищества;

- знакомиться со всей документацией по ведению общих дел товарищей, в том числе получить копию нотариально удостоверенного договора инвестиционного товарищества;

- получить свою долю в общем имуществе товарищей в порядке, установленном договором инвестиционного товарищества, по истечении срока действия договора инвестиционного товарищества или по достижении установленной им цели;

- участвовать в принятии решений, касающихся общих дел товарищей.

При этом, согласно указанному закону, товарищи имеют одну главную обязанность – внести вклад в общее дело. Управляющий товарищ помимо обязанности по внесению в общее дело вклада обязан осуществлять самостоятельно либо совместно с другим управляющим товарищем или несколькими другими управляющими товарищами ведение общих дел товарищей.

К существенным условиям договора инвестиционного товарищества Закон относит размер, состав вкладов, сроки и порядок внесения товарищами вкладов в общее дело, размер долей каждого из товарищей в общем имуществе товарищей и порядок изменения таких долей, ответственность товарищей за нарушение обязанностей по внесению вкладов, совокупный размер вкладов, вносимых товарищами в общее дело [18, с. 12]. При этом в статье 11 ФЗ «Об инвестиционном товариществе» не дается исчерпывающий перечень условий, а, как было указано, лишь существенные условия, таким

образом, в договоре могут быть предусмотрены и иные условия. Некоторые условия рассматриваются в качестве существенных условий, если это вытекает из положений ФЗ «Об инвестиционном товариществе». И в этом случае такие условия в обязательном порядке должны найти закрепление в договоре инвестиционного товарищества.

К таковым, в частности, можно отнести:

- условия о порядке формирования, созыва инвестиционного комитета и проведения его собраний (ст. 9);

- условия и порядок возмещения расходов товарища, заключившего в интересах всех товарищей сделки от своего имени (ст. 9);

- исчерпывающий перечень оснований для прекращения полномочий управляющего товарища на ведение общих дел в случае возможности внесудебного порядка прекращения его полномочий в этой части (ст. 9);

- условия о порядке и последствиях отказа товарищей, не являющихся управляющими товарищами, от участия в договоре инвестиционного товарищества в течение срока его действия или до достижения указанной в договоре цели (ст. 13) и т.п. [21, с. 16].

Условия договора инвестиционного товарищества не подлежат раскрытию и охраняются в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2004 N 98-ФЗ «О коммерческой тайне» [54], за исключением случаев, если раскрытие существенных условий договора инвестиционного товарищества для неограниченного круга лиц осуществляется по общему согласию всех товарищей [47].

Рассматривая обозначенные существенные условия договора, следует рассмотреть основные понятия. Закон дает различную трактовку вклада управляющего товарища и рядового товарища. Так, вкладом управляющего товарища признается все то, что управляющий товарищ вносит в общее дело, в том числе деньги, иное имущество, имущественные права и иные права, имеющие денежную оценку, профессиональные и иные знания, навыки и

умения, а также деловая репутация. Вкладом товарища, не являющегося управляющим товарищем, в общее дело могут быть только денежные средства.

От размера вклада напрямую зависит и размер доли в общем имуществе. Что касается сроков, то срок договора инвестиционного товарищества не может превышать пятнадцати лет и в случае, если договор заключен на больший период, он будет действовать только в течение пятнадцати лет.

Товарищи несут ответственность по общим обязательствам, возникшим не из договора (за исключением налоговых обязательств), а также по общим договорным обязательствам, контрагентами по которым не являются субъекты предпринимательской деятельности. Товарищи отвечают солидарно всем своим имуществом.

Участники инвестиционного товарищества самостоятельно должны исполнять обязанности по уплате следующих видов налогов (ст. 24.1 НК РФ [30]):

- налога на прибыль организаций (соответственно для товарищей, являющихся юридическими лицами);
- налога на доходы физических лиц (соответственно для товарищей, являющихся физическими лицами) [56, с. 48].

По общим договорным обязательствам, каждый товарищ, не являющийся управляющим товарищем, отвечает пропорционально и в пределах стоимости принадлежащей ему оплаченной доли в общем имуществе товарищей и не отвечает иным своим имуществом. Ответственность за нарушения законодательства о налогах и сборах, допущенные в связи с выполнением договора инвестиционного товарищества, несет управляющий товарищ, ответственный за ведение налогового учета.

Ответственность за неисполнение обязанности по уплате налога на прибыль организаций, НДФЛ с прибыли (дохода), приходящейся на долю участника договора инвестиционного товарищества, несет соответствующий участник [14].

Помимо положительных новшеств, данный закон имеет ряд противоречий, так закон очень явно ограничивает права инвесторов на распоряжение своим имуществом. Дело в том, что в течение срока действия договора инвестиционного товарищества раздел общего имущества товарищей и выдел из него доли по требованию товарища допускается только в случае, если это предусмотрено договором. Таким образом, инвестор, даже в случае, если проект явно убыточен, не сможет получить назад свои деньги. Такой подход законодателя не защищает инвесторов от злоупотреблений со стороны управляющих товарищей, которые ведут дела от лица всех товарищей [3].

Этот вид договора существенно облегчил возможность инвестирования по сравнению с договором простого товарищества, так как именно для этой цели он и был создан. Конечно, он обладает и некоторыми спорными моментами, однако в общем и целом имеет положительный характер, расширяя субъектный состав, как один из наиболее сложных нюансов. Таким образом, возможность заключения данного договора разрешает многочисленные споры и существенно облегчает процесс инвестирования.

## Заключение

На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

Инвестиционную деятельность можно понимать как деятельность одного или нескольких лиц по подготовке, планированию и осуществлению вложений имущественных ценностей (денежных средств, движимого и недвижимого имущества и др.) в объекты инвестирования (предприятия, различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, ценные бумаги и др.).

Инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Инвестиционный договор можно определить как договор, по которому одна сторона, являющаяся инвестором, обязуется передать определенное имущество в качестве инвестиций, а другая сторона, представляющая собой организатора инвестирования, на возмездной основе обязуется осуществить их вложение.

Инвестиционную деятельность регулирует Закон от 26.06.1991 N 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» и Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Правовое регулирование отдельных инвестиционных договоров осуществляется Федеральным законом «О лицензировании отдельных видов деятельности», Федеральным законом «Об инвестиционном товариществе», Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)», Законом Самарской области от 16.03.2006 N 19-ГД «Об инвестициях и



государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области».

В рамках данной работы были изучены разновидности инвестиционных договоров, а именно договор инвестирования в строительство, договор лизинга и договор инвестиционного товариществ. Каждый из этих договоров имеет свою специфику и свои особенности.

Договор инвестирования в строительство является самым распространенным инвестиционным договором и наиболее урегулированным, так как его целью являются капитальные долгосрочные вложения. Данный договор схож с договором долевого строительства, однако отличается от него в первую очередь степенью ответственности, которую инвестор несет совместно с застройщиком, что влечет достаточно высокие риски. Договор лизинга – один из самых спорных договоров, существующих на данный момент ввиду неопределенности его правовой природы, что осложняет связанные с ним судебные споры, так как он непосредственно связан с сопутствующим договором купли-продажи, а данная конструкция весьма неустойчива. Решением данного вопроса может послужить законодательное закрепление композитарной трактовки лизинга, который объединяет основной и сопутствующий договоры композитами, смешивая роли сторон договоров.

Одним из новых видов договора является договор инвестиционного товарищества, берущий свою основу в договоре простого товарищества и существенно улучшающий его применительно к инвестиционной деятельности. В первую очередь расширяется субъектный состав – сторонами данного договора могут быть некоторые некоммерческие организации и публичные субъекты, устанавливается максимально допустимый срок действия договора – 15 лет, однако не закрепляется необходимость участия лишь в одном таком товариществе, таким образом, участие в различных товариществах такого рода не ограничивается.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Антипова О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем). М: Волтерс Клувер, 2007.
2. Белицкая А.В. Правовое обеспечение государственной инвестиционной политики: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2018.
3. Борисенко М.Ю. Инвестиционное товарищество. <http://www.urisconsult.spb.ru/info/article/investiczionnoe-tovarishhestvo/>
4. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 28 ноября 2011 г. N 335-ФЗ «Об инвестиционном товариществе» (постатейный). М.: Деловой двор, 2012.
5. Брагинский М.А. Непоименованные и смешанные договоры // Хозяйство и право. 2007. № 10. С.68-80.
6. Буслаева Л.М. Правовая природа инвестиционного договора // Современное право. 2012. № 3. С. 78-82.
7. Гаджимурадов Л.А. Инвестиции как источник экономического роста // Наука и общество на пути к модернизации. Материалы III всероссийской научно-практической конференции. Ростов н/Д., 2023.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
10. Гуцин В.В. Инвестиционное право. М.: Эксмо, 2009.

11. Долинская В.В. Инвестиции и инвестиционная деятельность. Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 1. С. 7 - 13.
12. Доронина Н.Г., Семилютин Н.Г. Государство и регулирование инвестиций. М.: Городец, 2003.
13. Доронина Н.Г., Семилютин Н.Г. Международное частное право и инвестиции: Науч.-практ. исслед. М.: Контракт, Волтерс Клувер, 2011.
14. Ермошина Е.Л. Инвестиционные товарищи: особенности учета и налогообложения // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2012. N 4. С. 36 - 47; N 5. С. 36 - 44.
15. Ершова И.В. Предпринимательское право. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Юриспруденция, 2006.
16. Закон Самарской области от 16.03.2006 N 19-ГД «Об инвестициях и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области» // СПС Гарант.
17. Инвестиции: учебное пособие / М.В. Чиненов и [др.]: под ред. М.В. Чиненова. М.: КНОРУС, 2007.
18. Кирилловых А.А. Договор инвестиционного товарищества // Законодательство и экономика. 2012. N 6. С. 12 - 27.
19. Кислов С.С. Договор купли-продажи будущей недвижимости // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2011. N 9. С. 41 - 47.
20. Колова Е.Ю. Участие иностранного капитала в инновационном развитии России (на примере проекта «Сколково») // Валютное регулирование. Валютный контроль. 2012. N 4. - С. 20 – 28.
21. Комментарий к Федеральному закону от 28 ноября 2011 г. N 335-ФЗ «Об инвестиционном товариществе» (постатейный) / Е.Я. Гулиева, А.А. Кирилловых, А.Е. Молотников и др.; отв. ред. А.Е. Молотников. М.: Юстицинформ, 2012.

22. Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге // (Заключена в Оттаве 28.05.1988) // Собрание законодательства РФ. 1999. N 32. Ст. 4040.
23. Коновалов В.В. Об инвестиционном товариществе: проблемы теории и судебной практики // Российский судья. 2012. N 4. С. 31 - 33.
24. Кранопоясовская К.А. Правовая природа инвестиционной деятельности в России // Вопросы устойчивого развития общества. 2023. № 2.
25. Кропотов Л.Г. О видах и классификации договорных форм коммерческих инвестиций в объекты капитального строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. N 11. С. 41 - 55.
26. Лекарева Ю.С., Снатенков А.А. Разработка проекта структурной диверсификации ООО «Майкроимпульс» в целях повышения инновационной активности компании // Аудиторские ведомости. 2019. № 3. С. 53-62.
27. Лисица В.Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Новосибирск, 2010.
28. Майфат А.В. Инвестиционные договоры: есть ли таковые? (Продолжение дискуссии). Российский юридический журнал. 2012. №3. С. 166 - 172.
29. Мартынова М.С., Учинина Т.В. Современные проблемы оценки стоимости недвижимости // Актуальные вопросы современной экономики. 2019. № 3-1. С. 652-655.
30. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. N 31. Ст. 3824.
31. Нелюбов Н.Г., Лекарева Ю.С. Государственные программы поддержки строительной отрасли в условиях кризиса // В сборнике: Теория и практика финансово-хозяйственной деятельности предприятий различных отраслей. Сборник трудов II Национальной научно-практической конференции. под общ. ред. Е.П. Масюткина. Керчь, 2020. С. 300-304.

32. Нешиной А.С. Инвестиции. М., 2007.
33. Нигаматзянов Т.Т. Существенные условия договора лизинга // Право и Экономика. 2007. №7. С. 33 - 35.
34. Никитина Е.В., Ибрагимова А.А. Инвестиционная деятельность предприятия как фактора конкурентоспособности // Опыт и проблемы реформирования системы менеджмента на современном предприятии: тактика и стратегия. Сборник статей XXII Международной научно-практической конференции. Пенза, 2023.
35. Общая стоимость договоров финансового лизинга, заключенных организациями, осуществляющими деятельность в сфере финансового лизинга в Российской Федерации (в фактически действовавших ценах) // URL: [https://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/business/in-vest/tab\\_Lizing.htm](https://www.gks.ru/free_doc/new_site/business/in-vest/tab_Lizing.htm).
36. Осипова Н.А. Инвестиции и модернизация // Инновации в обществе. Современные вызовы и перспективы. М., 2023.
37. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. № 810-1 // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1989. № 25. Ст. 481.
38. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. N 9.
39. Пришибская Ю.В. Инвестиционная деятельность в строительной отрасли в современных условиях (на примере Новосибирска) // Экономические исследования и разработки. 2023. № 2.
40. Проект «О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского кодекса Российской Федерации (в части совершенствования гражданско-правового регулирования лизинговой деятельности) // URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=175447#Oi5vAaTpikQ5i0UF>

41. Ростошинский А.М. Инвестиционный договор в строительстве и совместная деятельность // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2012. N 12. С. 45 - 53.
42. Савина С.А. Исследование инвестиций как фактора развития экономики России AI системой в условиях цифровизации / Савина С.А., Ломакин Н.И., Самородова И.А., Попова Я.А., Корнилов К.А., Ломакин И.Н.// Управленческий учет. 2021. № 6-2. С. 316 - 323.
43. Самарходжаев Б.Б., Ахадова М.А. Понятие инвестиционных правоотношений и инвестиционной деятельности // Вестник института законодательства Казахстана. 2013. № 1-2. С. 176-181.
44. Сергеев А.П., Терещенко Т.А. Инвестиционный договор: непоименованный договор или экономическое понятие // Закон. 2011. № 6. С. 43-49.
45. Смушкин А.Б. Комментарий к Федеральному закону от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // СПС ГАРАНТ, 2012.
46. Теплова Т.В. Инвестиции. М.: ЮРАЙТ, 2011.
47. Тишин А.П. О некоторых особенностях договора инвестиционного товарищества // Упрощенная система налогообложения: бухгалтерский учет и налогообложение. 2012. N 2. С. 56 - 65.
48. Фархутдинов И.З., Трапезников В.А. Инвестиционное право. М.: «Волтерс Клувер», 2006.
49. Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.03.2023) // Собрание законодательства РФ. 2011. N 19. Ст. 2716.
50. Федеральный закон от 05.03.1999 N 46-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг» // Собрание законодательства РФ. 1999. N 10. Ст. 1163.

51. Федеральный закон от 09.07.1999 N 160-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1999. N 28. Ст. 3493.
52. Федеральный Закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // Собрание законодательства РФ. 01.03.1999. N 9. Ст. 1096.
53. Федеральный закон от 28.11.2011 N 335-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об инвестиционном товариществе» // Собрание законодательства РФ. 2011. N 49 (ч. 1). Ст. 7013.
54. Федеральный закон от 29.07.2004 N 98-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «О коммерческой тайне» // Собрание законодательства РФ. 2004. N 32. Ст. 3283.
55. Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 44. ст. 5394.
56. Фоевцев С. Об инвестиционном товариществе // Налоговый вестник. 2012. N 2. С. 48 - 62.
57. Хафизова Р. Кому необходим договор инвестиционного товарищества? // Акционерный вестник. 2012. N 4. С. 40 - 43.
58. Холкина М. Г. Защита прав инвесторов на рынке ценных // СПС «КонсультантПлюс», 2014.
59. Шаталов С.С. «Композитарная трактовка лизинга» // ЭЖ-Юрист. 2005. № 29.
60. Шпинев Ю.С. Понятие, сущность и правовая природа инвестиций // Проблемы экономики и юридической практики. 2020. № 4. С.137-141.
61. Яковлева А..М., Кошуба К. Сущность инвестиционной политики и инвестиционная деятельность в мире // Национальные экономические системы в контексте трансформации глобального экономического пространства. Сборник научных трудов. М., 2023.

62. Ярлова Т.В., Соколова В.Д. Инвестиционное развитие компаний в кризисных условиях // Естественно-гуманитарные исследования. 2023. № 1 (45).