



ВОПРОСЫ ЧАСТНОПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ

DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2024.3.11>

UDC 347.1

LBC 67.402



Submitted: 06.06.2024

Accepted: 26.06.2024

CONTRACTUAL FORMS OF INVESTMENT IN THE LEGISLATION AND PRACTICE OF THE RUSSIAN FEDERATION

Agnessa O. Inshakova

Volgograd State University, Volgograd, Russian Federation

Introduction: the paper deals with the analysis of contractual forms of investment activity. The research attention is paid to various theories related to the legal nature of an investment agreement, the issues of divergence of existing definitions of an investment agreement as a legal category. Special attention is paid to the structure of the investment agreement, as well as its place in the system of civil contracts. It is argued that the correct qualification of the investment agreement plays a key role in ensuring high quality and rational legal regulation of the relevant relations. In the process of researching the investment agreement, the author differentiates by types and parties. The details of contractual obligations are given, taking into account investment schemes and depending on the types of investment projects. The **purpose** of the paper is to study the agreement regulating the relations of subjects of investment activity, the legal nature of the investment agreement, its qualifying features, types and parties. **Methods:** to achieve this goal, a systematic approach was used, as well as the general scientific (analysis, synthesis, formal logical, comparative, and temporal) and specific scientific (formal legal, comparative law) research methods. **Results:** the international practice of concluding and applying investment contracts (agreements) widely used to attract investments is studied. The interpretations of the investment agreement presented in the domestic and foreign specialized literature are compared. The place of the investment agreement in the system of civil contracts is determined. The approaches to the legal qualification of the investment agreement are studied. It is established that differentiation by types and parties of the investment agreement plays an important role in the development of the economy and business. Understanding the specifics of each type of agreement and the role of parties allows you to effectively organize the investment process and achieve your goals. The author analyzes various forms of investment, including the purchase of a business, participation in investment partnerships, investments in securities, as well as collective investments through joint-stock and mutual funds, concession agreements, and production sharing agreements. **Conclusions:** the conclusion is substantiated that it is advisable to establish the legal nature of each investment agreement in the process of its execution. The legal relations created by such an agreement are subject to the general principles of civil law and specialized standards of investment law. It is established that for the correct qualification of a specific contractual structure used in the investment sphere, it is advisable to rely on the positions formed in law enforcement practice on such an issue. It is proved that the investment agreement implies any agreements in which the investor participates. These agreements may include various types of civil contracts regulated by the Civil Code of the Russian Federation. Highlighting the main features that distinguish investing from other economic and business processes, the author argues that the best position would be the transfer of personal capital and the transfer of values (investments) to another party in order to make a profit in a certain period without a guarantee of success.

Key words: investments, investment activity, investment contracts, production sharing agreements, quasi-agreements, equity participation agreement, long-term investment agreement, venture capital agreement.

Citation. Inshakova A.O. Contractual Forms of Investment in the Legislation and Practice of the Russian Federation. *Legal Concept = Pravovaya paradigma*, 2024, vol. 23, no. 3, pp. 77-89. (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2024.3.11>

ДОГОВОРНЫЕ ФОРМЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ И ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Агнесса Олеговна Иншакова

Волгоградский государственный университет, г. Волгоград, Российская Федерация

Введение: статья посвящена анализу договорных форм инвестиционной деятельности. Рассмотрены различные теории, посвященные правовой природе инвестиционного договора, вопросы расхождения существующих определений инвестиционного договора как правовой категории. Особое внимание уделяется конструкции инвестиционного договора, а также его месту в системе гражданско-правовых договоров. Утверждается, что верная квалификация договора об инвестировании играет ключевую роль в обеспечении качественного и рационального правового регулирования соответствующих отношений. В процессе исследования договора об инвестировании автором проводится дифференциация по видам и участникам. Дается детализация договорных обязательств с учетом схем инвестирования и в зависимости от видов инвестиционных проектов. **Целью** настоящей статьи является исследование договора, регулирующего отношения субъектов инвестиционной деятельности, юридической природы инвестиционного договора, его квалифицирующих признаков, видов и участников. **Методы:** для достижения поставленной цели был использован системный подход, а также общенаучные (анализ, синтез, формально-логический, сравнительный, компаративный, темпоральный) и частнонаучные (формально-юридический, сравнительно-правовой) методы исследования. **Результаты:** изучена мировая практика заключения и применения инвестиционных договоров (соглашений), широко используемых для привлечения инвестиций. Сопоставлены трактовки договора об инвестировании, представленные в отечественной и зарубежной специальной литературе. Определено место инвестиционного договора в системе гражданско-правовых договоров. Изучены подходы к правовой квалификации договора об инвестировании. Установлено, что дифференциация по видам и участникам договора об инвестировании играет важную роль в развитии экономики и бизнеса. Понимание особенностей каждого вида договора и роли участников позволяет эффективно организовать инвестиционный процесс и достичь поставленных целей. Автором проанализированы различные формы инвестирования, включая покупку бизнеса, участие в инвестиционных товариществах, инвестиции в ценные бумаги, а также коллективные инвестиции через акционерные и паевые инвестиционные фонды, концессионные соглашения и соглашения о разделе продукции. **Выводы:** обоснован вывод о том, что юридическую природу каждого инвестиционного договора целесообразно устанавливать в процессе его исполнения. Правовые связи, создаваемые таким договором, подчиняются общим принципам гражданского законодательства и специализированным стандартам инвестиционного права. Установлено, что для правильной квалификации конкретной договорной конструкции, используемой в инвестиционной сфере, целесообразно опираться на сформировавшиеся в правоприменительной практике позиции по такому вопросу. Обосновано, что инвестиционный договор подразумевает любые соглашения, в которых принимает участие инвестор. Эти соглашения могут включать в себя разнообразные типы гражданско-правовых договоров, регламентируемых Гражданским кодексом Российской Федерации. Выделяя основные признаки, которыми отличается инвестирование от других экономических и бизнес-процессов, автор утверждает, что наилучшей позицией будет: перемещение личного капитала и передача ценностей (инвестиций) другой стороне с целью получения прибыли в определенные сроки без гарантии успеха.

Ключевые слова: инвестиции, инвестиционная деятельность, инвестиционные договоры, соглашения о разделе продукции, квазидоговоры, договор долевого участия, долгосрочное инвестиционное соглашение, договор венчурного капитала.

Цитирование. Иншакова А. О. Договорные формы инвестирования в законодательстве и практике Российской Федерации // Legal Concept = Правовая парадигма. – 2024. – Т. 23, № 3. – С. 77–89. – DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2024.3.11>

Введение

В мировой практике инвестиционные договоры (соглашения) широко используются для привлечения инвестиций. Исторически первыми разновидностями инвестиционных соглашений выступали концессионные договоры, которые в их современном значении стали заключаться в континентальной Европе еще в начале XIX в. и применялись во Франции, затем в Германии, Италии и других западноевропейских странах преимущественно в сфере городского и коммунального хозяйства [17, с. 80].

Существуют различные наименования для инвестиционных договоров в зарубежной литературе, используемые авторами. Они включают в себя термины «транснациональные инвестиционные договоры» (international investment agreements, transnational investment agreements), «инвестиционные контракты», «соглашения об экономическом развитии» (economic development agreements), «транснациональные контракты об экономическом развитии» (transnational economic development contracts), «концессионные договоры», «инвестиционные соглашения», «договоры о совместном предприятии» (joint-ventures contracts), «договоры об оказании услуг» (service contracts), «соглашения о разделе продукции» и «квази-договоры» [23, с. 188]. Существование различных теорий, посвященных правовой природе инвестиционного договора, вызывает расхождение относительно определения его как правовой категории.

Договор об инвестировании: трактовка в отечественной и зарубежной литературе

В зарубежной юридической науке достаточно распространена позиция ученых, которая заключается в приравнивании инвестиционных соглашений к международным договорам. Этого подхода придерживается целый ряд зарубежных авторов (Л. Сон, Р. Бакстер, Б. Уортли) [10, с. 25; 24, р. 271; 25]. В результате такого подхода за иностранными инвесторами признается статус субъекта международного публичного права. Данная позиция была подвергнута развернутой критике в отечественной литературе.

Так, Л.А. Лунц указывал: «Доктрина, по которой соглашение между частным лицом, иностранной компанией и государством выводится из сферы гражданского права и переносится в область международного публичного права, имеет своей предпосылкой тезис о возможности для частноправовой организации и для отдельного физического лица быть субъектом международно-правовых отношений – тезис, стоящий в прямом противоречии с принципом государственного суверенитета» [10, с. 59].

В настоящее время в отечественной науке исследователи и практикующие юристы активно обсуждают юридическую природу инвестиционного договора.

Определение места инвестиционного договора в системе гражданско-правовых договоров имеет важное значение, так как от этого зависит регулирование инвестиционных правоотношений и разрешение связанных с ним гражданско-правовых споров.

В связи с тем, что инвестиционные договоры активно заключаются, но не всегда исполняются в полном объеме, необходимо разрешить проблему определения юридической природы инвестиционного договора.

Исследователи отмечают:

– инвестиционный договор обладает значительной юридической сложностью. Этот документ регламентирует взаимодействие между теми, кто вкладывает ресурсы в бизнес, будь то собственники или владельцы, и определяет процесс реализации инвестиционного плана [7, с. 170];

– инвестиционный договор не является простой формой документа, а скорее комплексом различных соглашений, закрепляющих юридические отношения между участниками инвестиционного процесса [9, с. 114].

Данный договор включает в себя множество разнообразных форм договоров, такие как инвестиционные соглашения, строительные контракты, аренда и простые партнерские.

В свою очередь Л.Г. Сайфулова отмечает, что инвестиционный договор имеет не только юридический характер, но и экономическую основу. Все соглашения, связанные с финансовыми вложениями, могут быть классифицированы как инвестиционные [18, с. 45].

Согласно аналогичному мнению Е.В. Лаптевой, инвестиционные соглашения не являются отдельной категорией, а, скорее, объединяют различные типы гражданско-правовых контрактов, которые управляют инвестиционной активностью [8].

С.П. Мороз обозначила инвестиционный договор как «специфический вид гражданско-правового договора, который имеет свои характерные особенности не только в контексте разнообразных видов деятельности, но и в отношении экономических сфер» [12, с. 125].

Для решения вопроса о правовой природе инвестиционного договора было принято Постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее – постановление). В данном постановлении раскрываются ключевые вопросы, связанные с разрешением споров, вытекающих из инвестиционных отношений в сфере строительства [15].

При разрешении споров, вытекающих из договоров, связанных с финансированием строительства и реконструкции объектов недвижимости, необходимо учитывать тот факт, что право собственности на здание или сооружение, созданное по договору, возникает у стороны, предоставившей земельный участок (застройщика), с момента государственной регистрации данного права в ЕГРН. Сторона, осуществившая строительство, имеет право на оплату выполненных работ в соответствии с договором, а при неисполнении стороной, предоставившей земельный участок, обязанности по их оплате может требовать от нее возмещения причиненных убытков, уплаты предусмотренной договором неустойки, а также воспользоваться правом, предоставленным ей.

Согласно первому абзацу пункта 4 данного постановления, 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 Гражданского кодекса Российской Федерации и других нормативных документов.

Ключевым моментом является то, что законодательство в области инвестиций не должно трактоваться таким образом, чтобы инвесторы, финансирующие строительство недвижимости, автоматически приобретали права собственности (в том числе долевые) на недвижимость в процессе строительства.

Текущая юридическая практика и российское гражданское законодательство подтверждают обдуманность и целесообразность решения Пленума ВАС РФ. Более того, инвестиционный договор, а не договор купли-продажи получает преимущество при определении прав инвестора на инвестиционный объект. Это объясняется тем, что если намерение инвестирования связано с последующим приобретением прав на недвижимость (например, права владения, пользования и распоряжения), а не с намерением получения дохода, то такое соглашение не может считаться инвестиционным.

Юридическую природу каждого инвестиционного договора целесообразно устанавливать в процессе его исполнения. Правовые связи, создаваемые таким договором, подчиняются общим принципам гражданского законодательства и специализированным стандартам инвестиционного права.

Договор об инвестировании: правовая квалификация

Основой управления инвестиционными процессами в рамках гражданского права является инвестиционный договор, который накладывает на инвестора обязанность выполнения инвестиционных действий.

Под понятием «инвестиционный договор» подразумеваются любые соглашения, в которых принимает участие инвестор. Эти соглашения могут включать в себя разнообразные типы гражданско-правовых договоров, регламентируемых Гражданским кодексом РФ [4]:

1) договоры купли-продажи (валютных ценностей, ценных бумаг, долей в уставных (складочных) капиталах хозяйственных обществ и товариществ, паев в производственных кооперативах, оборудования и других основных средств, относящихся к движимому имуществу, предприятия, иного недвижимого имущества и т. д.) (пункт 1 статьи 454 ГК РФ);

2) договоры мены (пункт 1 статьи 567 ГК РФ);

3) договоры ренты (пункт 1 статьи 583 ГК РФ);

4) договоры финансовой аренды (лизинга) (статья 665 ГК РФ);

5) договоры строительного подряда (пункт 1 статьи 740 ГК РФ);

6) договоры займа, предусматривающие уплату процентов (пункт 1 статьи 807 ГК РФ), кредитные договоры (пункт 1 статьи 819 ГК РФ), договоры товарного кредита (статья 822 ГК РФ);

7) договоры финансирования под уступку денежного требования (пункт 1 статьи 824 ГК РФ);

8) договоры банковского вклада (пункт 1 статьи 834 ГК РФ);

9) договоры страхования (пункт 1 статьи 929 и пункт 1 статьи 934 ГК РФ);

10) договоры коммерческой концессии (пункт 1 статьи 1027 ГК РФ);

11) договоры простого товарищества (пункт 1 статьи 1041 ГК РФ), включая договоры инвестиционного товарищества (пункт 3 статьи 1041 ГК РФ);

12) учредительные договоры о создании хозяйственных товариществ и обществ (статьи 52, 70, 83, 89, 98 ГК РФ);

13) договоры об отчуждении исключительного права (пункт 1 статьи 1234 ГК РФ);

14) лицензионные договоры (пункт 1 статьи 1235 ГК РФ).

Как показывает практика заключения договоров, связанных с реализацией инвестиционных проектов, возникают споры об их правовой квалификации.

Так, в одном из дел строительный кооператив «Стрелка-2001» подал иск в Арбитражный суд Саратовской области против ОАО «Конструкторское бюро промышленной автоматики». Суть исковых требований заключалась в обязанности внести изменения в пункт 3.1 инвестиционного соглашения, который регулировал строительство комплекса жилых зданий и был подписан обеими сторонами. Судом первой инстанции иск был удовлетворен, однако суд апелляционной инстанции решение отменил, указав, что заключенный инвестиционный контракт является смешанным, сочетающим элементы договора

простого товарищества и договора подряда. Суд кассационной инстанции отметил, что, хотя договор и имеет инвестиционный характер, это не дает основания для его отнесения к отдельной категории договоров, которая не поименована в Гражданском кодексе РФ. Суть договора не определяется его инвестиционным характером.

Так, договоры подряда могут быть инвестиционными, если заказчик инвестирует финансы в строительство. Договоры купли-продажи также могут быть инвестиционными, например, при покупке недвижимости. Кроме того, существуют и другие виды договоров, которые могут быть либо упомянуты, либо не упомянуты в гражданском законодательстве, и у них также может быть инвестиционный характер. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, понятие «договор инвестирования» не отнесен к специфическим типам договоров. Так, любые договоры, подписанные участниками инвестиционного процесса, в соответствии с пунктом 2 статьи 421 ГК РФ, могут быть классифицированы как договоры *suigeneris*, то есть не регулируемые гражданским законодательством, если их условия не позволяют отнести их к конкретным типам договоров [6].

Для правильной квалификации конкретной договорной конструкции, используемой в инвестиционной сфере, целесообразно опираться на сформировавшиеся в правоприменительной практике позиции по такому вопросу.

Как отмечалось ранее, важное значение для правильной квалификации договора (вне зависимости от того, как он поименован) имеет позиция, изложенная в Постановлении Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», по смыслу которой инвестиционный договор может представлять собой:

– гражданско-правовой договор определенного вида (например, договор купли-продажи будущей вещи);

– смешанный договор (например, если одна из сторон договора приняла на себя обязательство построить объект недвижимости и получить в качестве встречного предостав-

ления от другой стороны договора помещения в построенном объекте);

– непоименованный договор. Для уяснения его сущности обратимся к следующему примеру [16]. Так, в одном из дел орган местного самоуправления в лице Администрации заключил с ООО инвестиционный контракт, предметом которого выступает реализация инвестиционного проекта по строительству базы по сервисному обслуживанию и ремонту автомобилей с торговыми площадями. По условиям договора ООО за счет собственных, заемных или привлеченных средств приняло на себя обязательство построить объект, являющийся предметом договора, в установленные сроки. Содержание и сроки реализации конкретного этапа работ также были закреплены в договоре. Первый этап работ включал в себя оформление договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности. Орган местного самоуправления в лице Администрации принял на себя по договору обязанности по обеспечению подготовки и принятия распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта. Кроме того, ООО по этому же договору обязано было перечислить Администрации денежные средства на развитие инженерной инфраструктуры города. Указанное условие ООО исполнило. В процессе строительства объекта потребовалось продлить срок действия заключенного договора аренды земельного участка, на котором производилось строительство, однако Администрации отказала в этом ООО, сославшись на то, что застраиваемый земельный участок попадает на территорию защитных лесов.

В связи с возникновением таких обстоятельств дальнейшее исполнение договора стало невозможным, поэтому ООО обратилось в Администрацию за перерасчетом (возвратом) внесенной ими ранее платы на развитие инженерной инфраструктуры города. В ответ на это Администрация выставила ООО претензию с требованием внести оставшуюся часть платы, и, поскольку ООО перечисление не произвело, обратилась в суд за взысканием. Суд первой и апелляционной инстанции в иске отказали, а кассационная инстанция иск удовлетворила, квалифицировав внесенную ООО плату как пожертвование. Верховный суд

РФ, отменяя судебный акт кассационной инстанции, установил, что между сторонами был заключен непоименованный договор и отметил, что «соглашения, предметом которых является констатация наличия у публично-правового образования определенной компетенции в сфере градостроительства, предоставления земельных участков и т. п., а также выражение публичным образованием готовности исполнять обязанности, установленные градостроительным и земельным законодательством, не являются гражданско-правовыми сделками. В данные соглашения могут включаться условия, устанавливающие обязанность частного лица по внесению взноса на развитие социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры» [16].

Таким образом, от правовой квалификации договора в сфере инвестирования зависит то, какие нормы будут применяться для регулирования правоотношения его сторон.

Договор об инвестировании: дифференциация по видам и участникам

Верная квалификация договора об инвестировании играет ключевую роль в обеспечении качественного и рационального правового регулирования соответствующих отношений. Так, известный юрист М.И. Брагинский отмечал: «Как это свойственно классификации в области права вообще и гражданского в частности, отнесение той или иной конструкции к конкретному классу важно постольку, поскольку речь идет о пределах действия определенного режима» [1, с. 80].

Договоры об инвестировании являются неотъемлемой частью современной экономики, играя ключевую роль в развитии бизнеса и привлечении капитала. Виды договоров об инвестировании и разнообразие участников процесса позволяют устанавливать инвестиционные отношения и обеспечивать их эффективное функционирование.

Соглашение об инвестициях основано на договоре между инвестором и реципиентом. В рамках этого соглашения инвестор передает реципиенту определенные ресурсы, а реципиент обязуется использовать их для получения выгоды. В связи с инвестиционным контрактом инвестор трансформирует право соб-

ственности от себя другому лицу, обычно в виде имущества.

В той или иной степени в роли инвестора участвуют физические и юридические лица. Заключение инвестиционного контракта позволяет инвестору получить доход от вложения средств благодаря усилиям учредителя предприятия или других сторон.

Основной целью инвестирования является ожидаемый экономический доход. В связи с этим пожертвования, благотворительные взносы и другие вложения, не связанные с ожидаемой прибылью, не могут рассматриваться как инвестиции.

Таким образом, инвестирование можно рассматривать как уникальную конструкцию, нуждающуюся в правовой защите для достижения максимального эффекта при планировании бизнеса.

Инвестирование является многогранным экономическим процессом, продвигающимся в геометрической прогрессии. Следовательно, однозначное определение представляет сложности, ибо новые возможности проявляются в момент, когда исследователи приближаются к установлению законченного списка видов инвестиций.

Выделяя основные признаки, которыми отличается инвестирование от других экономических и бизнес-процессов, считаем, что наилучшей позицией будет: перемещение личного капитала и передача ценностей (инвестиций) другой стороне с целью получения прибыли в определенные сроки без гарантии успеха.

На первый взгляд, инвестиции – это совокупность материальных и нематериальных ресурсов, используемых для инвестирования в определенные коммерческие процессы или финансовые инструменты для увеличения прибыли.

Инвестиционные соглашения представляют собой разновидность договоров, правовое регулирование которых определяется характером сделки. Каждый отдельный договор квалифицируется в соответствии с его условиями. В одном случае применяются общие правила договорных отношений, а в другом случае уже конкретные правила и ограничения зависят от сферы деятельности, в которой заключается договор. Например, в стро-

ительной отрасли действует Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности» [19].

Практика Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не установила четких норм определения гражданско-правовых договоров как инвестиционных. Судебная практика показывает, что инвестиционными договорами признаются споры, возникающие из договоров аренды земельных участков, договоров строительного подряда, договоров займа и вкладов в уставный капитал хозяйственных обществ [5]. Суды также относят к инвестиционным договорам соглашения о долевом участии в строительстве и купле-продаже предмета лизинга [13; 14].

Первым видом договора об инвестировании, на который следует обратить внимание, является договор долевого участия. В рамках этого договора инвестор приобретает определенную долю в капитале компании и участвует в распределении прибыли и убытков, самым распространенным видом является долевое участие в строительстве многоквартирных домов. Такой подход позволяет инвесторам не только получать доход от участия, но и активно участвовать в управлении бизнесом.

Еще один распространенный вид инвестиционного договора – договор займа (инвестиционный заем или заемное финансирование). По сути это соглашение о предоставлении финансовых средств на определенных условиях с целью получения процентов или другой формы вознаграждения. Такие договоры часто используются в качестве временного финансирования проекта или компании.

Следующим важным видом договора об инвестировании является долгосрочное инвестиционное соглашение. В этом случае инвесторы вкладывают свои средства на долгосрочную перспективу в надежде получить стабильную прибыль в будущем. Такие инвестиции могут быть использованы как для развития производства, так и для инфраструктурных проектов.

Среди различных видов договоров об инвестировании договор венчурного капитала занимает особое положение. Такие договоры предполагают финансирование новых стартапов и инновационных проектов с высоким потенциалом роста. Инвесторы, предпри-

нимающие подобные сделки, рискуют своим капиталом, но в случае успешного развития проекта у них есть возможность получить существенную прибыль [11, с. 109].

Участники договора об инвестировании также играют важную роль в инвестиционном процессе. К инвесторам относятся физические и юридические лица, предоставляющие финансовые ресурсы для развития бизнеса. Проектная компания в свою очередь принимает на себя обязательства использовать инвестиции в соответствии с договором и достичь поставленных целей.

Финансовые посредники также занимают значимое положение в инвестиционном процессе, обеспечивая связи между инвесторами и проектными компаниями, проводя анализ рисков и оценивая эффективность инвестиций. Государственные органы также могут быть участниками договора об инвестировании, предоставляя налоговые льготы или другие формы поддержки для стимулирования инвестиционной деятельности.

Таким образом, дифференциация по видам и участникам договора об инвестировании имеет важное значение в развитии экономики и бизнеса. Понимание особенностей каждого вида договора и роли участников позволяет эффективно организовать инвестиционный процесс и достичь поставленных целей.

Детализация договорных обязательств в схемах инвестирования: инвестиционные проекты, планы

В России инвестирование принимает различные формы, включая покупку бизнеса, участие в инвестиционных товариществах, инвестиции в ценные бумаги, а также коллективные инвестиции через акционерные и паевые инвестиционные фонды. К этому также относятся концессионные соглашения и соглашения о разделе продукции.

Можно классифицировать инвестиционные действия в зависимости от того, кто является участником инвестирования: это могут быть государственные органы, частные лица или совместные предприятия. При государственном инвестировании ключевую роль играют бюджетные вложения, обеспечиваемые через государственное финансирование.

Эти вложения направлены на создание или увеличение стоимости государственного имущества, как это указано в статье 6 Бюджетного кодекса РФ [2]. В частности, такие инвестиции обычно используются для строительства зданий, принадлежащих государству, или для приобретения недвижимости в государственную собственность. Это делается с помощью средств федерального бюджета в рамках специальной федеральной программы инвестиций.

Государство имеет полномочия для выполнения прямых инвестиций в контексте государственно-частного партнерства (далее – ГЧП), например используя собственные ресурсы Инвестиционного фонда РФ [20].

Из различных форм ГЧП можно выделить следующие: концессионные договоры, договоры о разделе продукции, соглашения о государственно-частном и муниципально-частном партнерствах, специализированные инвестиционные контракты и т. д.

Основным краеугольным камнем бизнеса являются личные вклады. Инвестор, вкладывая свои средства в собственный бизнес, предполагает, что его инвестиции в долгосрочной перспективе принесут доход. Непрерывное наличие финансовых вкладов является неотъемлемой частью предпринимательской активности. Впрочем, стоит учесть, что инвестором может быть не только предприниматель. На фондовом рынке, например, любой человек, даже не прошедший официальную регистрацию, может стать инвестором.

Обратим внимание на самые популярные формы инвестиций и их правовые аспекты. Инвестиционная активность, которая наиболее широко представлена, осуществляется через капитальные вложения и регулируется Законом о капитальных инвестициях в рамках инвестиционной деятельности. Капитальные инвестиции в основной капитал (основные средства) включают в себя затраты на множество аспектов: новое строительство, расширение, реконструкцию и техническую модернизацию существующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструментов, инвентаря, а также проектно-изыскательские работы и т. д. Главным критерием, который отличает капитальные вложения от других видов инвестиций, является то, что они направлены на основные средства или основной капитал.

Различные типы вновь созданного или обновленного имущества выступают для целей крупных инвестиций. Это имущество может быть как личным, так и государственным или же представлять смешанный тип собственности. Активы, в которые вкладывается капитал, могут быть как движимыми, так и недвижимыми, включая объекты, строительство которых еще не завершено. Важно отметить, что некоторые формы имущества, такие как ценные бумаги и имущественные права, не могут быть классифицированы как цели капитальных вложений из-за их юридического статуса.

Список субъектов, вовлеченных в инвестиционную деятельность, никак не ограничен. Инвесторов, заказчиков, подрядчиков и пользователей объектов капитальных вложений следует отнести к числу таких субъектов. Важно отметить, что субъекты, осуществляющие инвестиционную деятельность, имеют возможность комбинировать функции двух и более субъектов, если это соответствует договору или государственному контракту. Возможность иметь инвестиции в виде капитальных вложений может быть закреплена различными договорами, включая, например, договор строительного подряда.

Популярная практика последнего времени заключается в том, что для выполнения работ, требующих крупных инвестиций, финансируемых из государственного или регионального бюджета, привлекаются управляющие (девелоперские) компании в качестве инвесторов. Это означает, что они организуют и полностью сопровождают процесс реконструкции или строительства недвижимости в соответствии с государственным контрактом, чтобы удовлетворить государственные потребности. Девелопмент как форма инвестиционной деятельности имеет свои особенности, которые отличают ее от других видов.

Предприниматель в рамках девелоперских отношений уделяет большое внимание обеспечению наилучшего развития недвижимости. Здесь важны такие аспекты, как проектирование, реконструкция и строительство. В то же время девелопер берет на себя ответственность за организацию финансирования инвестиционного проекта. В противополо-

жность застройщику понятие девелопера включает в себя еще и другие функции, позволяющие осуществить комплексную реализацию инвестиционного проекта.

Согласно Закону «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», инвестиционный проект представляет собой экономически обоснованное предложение о необходимости и целесообразности осуществления инвестиций. Он включает в себя объемы и сроки капитальных вложений, а также соответствующую проектную документацию, разработанную в соответствии с законодательством РФ. Бизнес-план описывает практические действия, необходимые для реализации инвестиций в форме капитальных вложений.

Инвестиционный проект, начиная с момента своего возникновения и заканчивая окончанием или ликвидацией, проходит ряд этапов, которые суть жизненный цикл проекта. В практике существуют контракты, охватывающие все детали проекта на протяжении его реализации.

В ГК РФ предусмотрены различные договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в форме капитальных вложений. Это договоры о развитии застроенных территорий, о комплексном освоении территории, о строительстве жилья экономического класса и о строительстве и эксплуатации наемных домов. Все эти договоры также относятся к инвестиционным и регулируют отношения ГЧП.

Существует самостоятельный вид договора в сфере строительства – договор участия в долевом строительстве. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», этот договор предусматривает, что застройщик обязуется самостоятельно или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом или другой объект недвижимости в срок, указанный в договоре, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства участнику долевого строительства [21]. Участник долевого строительства в свою очередь обязан оплатить указанную в договоре

цену и принять объект долевого строительства, если имеется разрешение на ввод в эксплуатацию данного объекта недвижимости.

Многokвартирные дома и другие недвижимые объекты по характеру ближе к отношениям продавца и потребителя и не являются инвестиционными. Законодатель, используя методы императивного регулирования, пытался обезопасить участников долевого строительства от потери инвестиций, что привело застройщиков к уклонению от заключения договора долевого участия в строительстве и оформления отношений.

В сфере капитального строительства широко распространены инвестиционные договоры. Однако в правовой литературе и предпринимательской практике нет единого понимания сущности таких договоров.

Многоаспектность понятия «лизинг» была замечена В.В. Витрянским [3], эта нечеткость создает проблемы в правовом регулировании соответствующих отношений. Лизинг может быть понимаем как форма предпринимательской деятельности или как специальный вид инвестирования или кредитования. Он также описывает все отношения, связанные с лизинговыми операциями, в частности отношения, которые возникают при предоставлении займов лизингодателю и обеспечении исполнения его заемных обязательств. Лизинг также включает в себя все операции, которые лизингодатель совершает для приобретения лизингового имущества. И наконец, лизинг можно определить как сделку между лизингодателем и лизингополучателем.

Согласно статье 2 «О лизинге», лизинг представляет собой комплекс экономических и правовых отношений, связанных с исполнением договора лизинга, включая вопросы приобретения предмета лизинга [22]. Договор финансовой аренды (лизинга) используется для оформления лизинговых отношений, в соответствии с которым арендодатель (лизингодатель) обязан приобрести указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного продавца и предоставить его лизингополучателю за плату, позволяя тому временно владеть и использовать его для предпринимательских целей. В договоре лизинга может быть предусмотрено, что лизингодатель выбирает продавца и имущество.

Физические и юридические лица могут владеть и управлять имуществом комплексом, который является инвестиционным фондом согласно Федеральному закону «Об инвестиционных фондах». Этот комплекс преследует интересы акционеров или учредителей доверительного управления и подчиняется руководству управляющей компании. Закон выделяет две категории инвестиционных фондов: акционерные и паевые.

Специальная правоспособность акционерного инвестиционного фонда, представляющего собой акционерное общество, заключается в инвестициях в ценные бумаги и другие предметы, предусмотренные Законом. Фирменное наименование фонда должно содержать словосочетание «акционерный инвестиционный фонд» или «инвестиционный фонд», которые другие юридические лица не могут использовать в своих наименованиях. Он имеет право на осуществление только таких действий, которые предусмотрены Законом, и для этого требуется наличие лицензии.

Пасевой инвестиционный фонд не представляет собой юридическое лицо, вместо этого он является автономным собранием активов.

В его структуру включено имущество, которое передается управляющей компанией от основателя или основателей доверительного управления, что делается с целью объединения этого имущества с активами других учредителей. Кроме того, включено и имущество, приобретенное в процессе такого управления. Инвестиционный пай, который является ценной бумагой, выданной управляющей компанией, подтверждает долю основателя в собственности имущества.

Выводы

Таким образом, форма коллективных инвестиций, такая как инвестиционные товарищества, включает в себя управление общими вопросами посредством инвестиционной декларации. Этот документ является важной частью договора инвестиционного товарищества, но, интересно отметить, что условия данного договора не предусматривают обязательного раскрытия информации.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Брагинский, М. И. Гражданское право и объекты права собственности / М. И. Брагинский // Журнал российского права. – 1997. – № 11. – С. 76–85.
2. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ. – Доступ из информ.-правового портала «Гарант.ру».
3. Витрянский, В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В. В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – 299 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ. – Доступ из информ.-правового портала «Гарант.ру».
5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 18 января 2001 г. № 58 «Обзор практики разрешения судами споров, связанных с защитой иностранных инвесторов» // Хозяйство и право. – 2001. – № 4.
6. Картоотека арбитражных дел. – URL: <https://kad.arbitr.ru/>
7. Кондрашкова, О. Н. Хозяйственное право : учебник. В 2 т. Т. 2 / О. Н. Кондрашкова ; отв. ред. В. С. Мартемьянов. – М.: БЕК, 1994. – 387 с.
8. Лапутева, Е. В. Совершенствование договорных отношений в области жилищного строительства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Лапутева Елена Владимировна. – М., 2003. – 22 с.
9. Лисица, В. Н. Инвестиционный договор / В. Н. Лисица // Закон. – 2003. – № 6. – С. 113–117.
10. Лунц, Л. А. Курс международного частного права. В 3 т. Т. 2. Международное частное право : Особенная часть / Л. А. Лунц. – М., 1975. – 503 с.
11. Матыцин, Д. Е. Развитие правового регулирования ключевых технологий Индустрии 4.0: цифровые токены как особые инвестиционные инструменты / Д. Е. Матыцин // Legal Concept = Правовая парадигма. – 2023. – Т. 22, № 2. – С. 109–113. – DOI: <https://doi.org/10.15688/1c.jvolsu.2023.2.14>
12. Мороз, С. П. Антикоррупционный анализ инвестиционного законодательства Республики Казахстан / С. П. Мороз // Вестник Института законодательства Республики Казахстан. – 2008. – № 3 (11). – С. 120–128.
13. Письмо ВАС РФ от 3 декабря 1998 г. № С5-7/УЗ-908 «О Федеральном законе “О лизинге”» // Налоговый вестник. – 1999. – № 3.
14. Постановление Пленума ВАС РФ от 27 сентября 1994 г. № 29 «О проверке в порядке надзора законности и обоснованности решений арбитражных судов, вступивших в законную силу, от 17.03.1994 г. по делу № 15-190» // Вестник ВАС РФ. – 1995. – № 1.
15. Постановление Пленума ВАС от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем». – Доступ из информ.-правового портала «Гарант.ру».
16. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 4606/13 // Вестник ВАС РФ. – 2014. – № 2.
17. Сафронова, С. Возникновение концессионного соглашения, его использование, основные проблемы и трудности / С. Сафронова, С. Чеховская // Бизнес-образование в экономике знаний. – 2016. – № 2. – С. 80–84.
18. Сайфулова, Л. Г. Договор долевого участия в жилищном строительстве : дис. ... канд. юрид. наук / Сайфулова Лилия Габдельяхатовна. – Самара, 2001. – 183 с.
19. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
20. Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – Доступ из информ.-правового портала «Гарант.ру».
21. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – Доступ из информ.-правового портала «Гарант.ру».
22. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». – Доступ из информ.-правового портала «Гарант.ру».
23. Цегельник, О. В. Правовая природа инвестиционного договора / О. В. Цегельник // Правовые и институциональные проблемы социально-экономических преобразований в Республике Беларусь : материалы респ. науч.-практ. конф., Минск, 16 мая 2003 г. – Минск : [б. и.], 2003. – С. 188–189.
24. Baxter, R. R. Legal Aspects of Geneva Protocol of 1925 / R. R. Baxter, Th. Buergethal // The American Journal of International Law. – 1970. – Vol. 64, № 1. – P. 271–279.
25. Wortley, B. A. Jurisprudence / B. A. Wortley. – Manchester : Manchester University Press ; N. Y. : Oceana Publications Inc., 1967. – xxi, 456 p.

REFERENCES

1. Braginsky M.I. Grazhdanskoe pravo i obyekty prava sobstvennosti [Civil Law and Property Rights].

Zhurnal Rossijskogo prava [Journal of Russian Law], 1997, no. 11, pp. 76-85.

2. Byudzhetnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 31.07.1998 № 145-FZ [Budget Code of the Russian Federation of July 31, 1998 No. 145-FZ]. *Access from Information Legal Portal "Garant"*.

3. Vitryansky V.V. *Dogovor arendy i ego vidy: prokat, frahtovanie na vremya, arenda zdaniy, sooruzhenij i predpriyatij, lizing* [Lease Agreement and Its Types: Rental, Chartering for a While, Lease of Buildings, Structures and Enterprises, Leasing]. Moscow, Statut Publ., 1999. 299 p.

4. Grazhdanskiy kodeks Rossijskoj Federacii ot 30.11.1994 № 51-FZ [Civil Code of the Russian Federation Dated November 30, 1994 No. 51-FZ]. *Access from Information Legal Portal "Garant"*.

5. Informacionnoe pismo Prezidiuma VAS RF ot 18 yanvarya 2001 g. № 58 «Obzor praktiki razresheniya sudami sporov, svyazannyh s zashchitoy inostrannyh investorov» [Information Letter of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of January 18, 2001 № 58 "Review of the Practice of Resolving Disputes Related to the Protection of Foreign Investors by Courts"]. *Hozyajstvo i pravo* [Economy and Law], 2001, no. 4.

6. *Kartoteka arbitrazhnyh del* [File of Arbitration Cases]. URL: <https://kad.arbitr.ru/>

7. Kondrashkova O.N. *Hozyajstvennoe pravo: uchebnik. V 2 t. T. 2* [Economic Law. Textbook. In 2 Vols. Vol. 2]. Moscow, BEK, 1994. 387 p.

8. Laputeva E.V. *Sovershenstvovanie dogovornyh otnoshenij v oblasti zhilishchnogo stroitelstva: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk* [Improving Contractual Relations in the Field of Housing Construction. Cand. jurid. sci. abs. diss.]. Moscow, 2003. 22 p.

9. Lisitsa V.N. *Investicionnyj dogovor* [Investment Agreement]. *Zakon* [Law], 2003, no. 6, pp. 113-117.

10. Luntz L.A. *Kurs mezhdunarodnogo chastnogo prava. V 3 t. T. 2. Mezhdunarodnoe chastnoe pravo: Osobennaya chast* [Private International Law Course. In 3 Vols. Vol. 2. Private International Law. Special Part]. Moscow, 1975. 503 p.

11. Matytsin D.E. *Razvitie pravovogo regulirovaniya klyuchevyh tekhnologij Industrii 4.0: cifrovye tokeny kak osobye investicionnye instrumenty* [The Legal Regulation Development of Key Technologies of Industry 4.0: Digital Tokens as Special Investment Instruments]. *Legal Concept = Pravovaya paradigma*, 2023, vol. 22, no. 2, pp. 109-113. DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2023.2.14>

12. Moroz S.P. *Antikorrupcionnyj analiz investicionnogo zakonodatelstva Respubliki Kazahstan* [Anti-Corruption Analysis of Investment Legislation of the Republic of Kazakhstan]. *Vestnik*

Instituta zakonodatel'stva Respubliki Kazahstan [Bulletin of the Institute of Legislation of the Republic of Kazakhstan], 2008, no. 3 (11), pp. 120-128.

13. Pismo VAS RF ot 3 dekabrya 1998 g. № S5-7/UZ-908 «O federalnom zakone "O lizinge"» [Letter of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of December 3, 1998, No. S5-7/UZ-908 "On the Federal Law 'On Leasing'"]. *Nalogovyj vestnik* [Tax Bulletin], 1999, no. 3.

14. Postanovlenie Plenuma VAS RF ot 27 sentyabrya 1994 g. № 29 «O proverke v poryadke nadzora zakonnosti i obosnovannosti reshenij arbitrazhnyh sudov, vstupivshih v zakonnyu silu, ot 17.03.1994 g. po delu № 15-190» [Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of September 27, 1994, No. 29 "On Verification of the Legality and Validity of Decisions of Arbitration Courts That Have Entered into Legal Force in Case No. 15-190 of March 17, 1994"]. *Vestnik VAS RF* [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation], 1995, no. 1.

15. Postanovleniye Plenuma VAS ot 11.07.2011 № 54 «O nekotorykh voprosakh razresheniya sporov, vznikayushchikh iz dogovorov po povodu nedvizhimosti, kotoraya budet sozdana ili priobretena v budushchem» [Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of July 11, 2011, No. 54 "On Certain Issues of Resolving Disputes Arising from Contracts Regarding Real Estate That Will Be Created or Acquired in the Future"]. *Access from Information Legal Portal "Garant"*.

16. Postanovlenie Prezidiuma VAS RF ot 24.09.2013 № 4606/13 [Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of September 24, 2013, No. 4606/13]. *Vestnik VAS RF* [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation], 2014, no. 2.

17. Safronova S., Chekhovskaya S. *Vozniknovenie koncessionnogo soglasheniya, ego ispolzovanie, osnovnye problemy i trudnosti* [Emergence of a Concession Agreement, Its Use, Main Problems and Difficulties]. *Biznes-obrazovanie v ekonomike znaniy* [Business Education in the Knowledge Economy], 2016, no. 2, pp. 80-84.

18. Sayfulova L.G. *Dogovor dolevogo uchastiya v zhilishchnom stroitelstve: dis. ... kand. jurid. nauk* [Agreement of Equity Participation in Housing Construction. Cand. jurid. sci. diss.]. Samara, 2001. 183 p.

19. Federalnyj zakon ot 25.02.1999 № 39-FZ «Ob investicionnoj deyatel'nosti v Rossijskoj Federacii, osushchestvlyaej v forme kapitalnyh vlozhenij» [Federal Law Dated February 25, 1999, No. 39-FZ "On Investment Activities in the Russian Federation in the Form of Capital Investments"]. *Access from Reference Legal System "KonsultantPlyus"*.

20. Federalnyj zakon ot 13.07.2015 № 224-FZ «O gosudarstvenno-chastnom partnerstve, municipalno-chastnom partnerstve v Rossijskoj Federacii i vnesenii izmenenij v otdelnye zakonodatelnye akty Rossijskoj Federacii» [Federal Law of July 13, 2015, No. 224-FZ “On Public-Private Partnership, Municipal-Private Partnership in the Russian Federation and Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation”]. *Access from Information Legal Portal “Garant”*.

21. Federalnyj zakon ot 30.12.2004 № 214-FZ «Ob uchastii v dolevom stroitelstve mnogokvartirnyh domov i inyh obyektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatelnye akty Rossijskoj Federacii» [Federal Law of December 30, 2004, No. 214-FZ “On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation”]. *Access from Information Legal Portal “Garant”*.

22. Federalnyj zakon ot 29.10.1998 No. 164-FZ «O finansovoj arende (lizinge)» [Federal Law of October 29, 1998 No. 164-FZ “On Financial Leasing”]. *Access from Information Legal Portal “Garant”*.

23. Tsegelnik O.V. Pravovaya priroda investicionnogo dogovora [Legal Nature of the Investment Agreement]. *Pravovye i institutsionalnye problemy sotsialno-ekonomicheskikh preobrazovaniy v Respublike Belarus: materialy resp. nauch.-prakt. konf., Minsk, 16 maya 2003 g.* [Legal and Institutional Issues of Social and Economic Changes in the Republic of Belarus. Proceedings of the Republican Scientific and Practical Conference, Minsk, May 16, 2003]. Minsk, s.n., 2003, pp. 188-189.

24. Baxter R.R., Buergethal Th. Legal Aspects of Geneva Protocol of 1925. *The American Journal of International Law*, 1970, vol. 64, no. 1, pp. 271-279.

25. Wortley B.A. *Jurisprudence*. Manchester, Manchester University Press; New York, Oceana Publications Inc., 1967. xxi, 456 p.

Information About the Author

Agnessa O. Inshakova, Doctor of Sciences (Jurisprudence), Professor, Head of the Department of Civil and Private International Law (Base Department of the Southern Scientific Centre of the Russian Academy of Sciences), Volgograd State University, Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation, ainshakova@list.ru, gimchp@volsu.ru, <https://orcid.org/0000-0001-8255-8160>

Информация об авторе

Агнесса Олеговна Иншакова, доктор юридических наук, профессор, заведующая кафедрой гражданского и международного частного права (базовая кафедра ЮИЦ РАН), Волгоградский государственный университет, просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация, ainshakova@list.ru, gimchp@volsu.ru, <https://orcid.org/0000-0001-8255-8160>