

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МАРІУПОЛЬСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ПРАВА ТА ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ**

До захисту допустити:

Зав. кафедри

к.ю.н., доцент Черних Є.М.

« ____ » _____ 2021 р.

ПРАВОВА ПРИРОДА ІНВЕСТИЦІЙНОГО ДОГОВОРУ

Кваліфікаційна робота
здобувача вищої освіти
другого (магістерського) рівня вищої
освіти освітньо-професійної
програми 081 Право
Скудар Ганни Олегівни
Науковий керівник:
Волік Вячеслав Вікторович
д.ю.н., професор
Рецензент: керуючий партнер
Адвокатське бюро «Мироненко і
партнери»
Мироненко О.В.

Кваліфікаційна робота захищена
з оцінкою _____
Секретар ЕК _____
« ____ » _____ 2021 р.

ЗМІСТ

ВСТУП	
.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ДОГОВОРІВ	8
1.1 Генезис виникнення та становлення правового регулювання інвестиційних договорів.	8
.....	8
1.2 Поняття, сутність та види інвестиційних договорів	20
.....	20
1.3 Принципи та функції інвестиційних договорів.....	30
.....	30
Висновки до розділу 1.....	38
.....	38
РОЗДІЛ 2. ЕЛЕМЕНТИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ДОГОВОРУ	40
.....	40
2.1 Сторони та предмет інвестиційного договору.....	40
.....	40
2.2 Форма та зміст інвестиційного договору	50
.....	50
2.3 Правові наслідки порушення умов інвестиційного договору.....	58
.....	58
Висновки до розділу 2.....	69
.....	69
РОЗДІЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРЕМИХ ВИДІВ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ДОГОВОРІВ	71
.....	71
3.1 Інвестиційні договори в	В

будівництві.....	71
3.2 Інвестиційні договори в сфері навколишнього природного середовища.....	
.....	81
Висновки до розділу	
3.....	90
ВИСНОВКИ.....	
.....	92
СПИСОК	ВИКОРИСТАНИХ
ДЖЕРЕЛ.....	97

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. З переходом до ринкової системи та початком побудови багатуокладної економіки, заснованої на непорушності інституту власності та визнання рівності всіх її форм, у нашій країні стали відбуватися кардинальні зміни у всіх сферах, і насамперед у сфері відносин, що мають майновий характер. Наслідком перетворення економіки стала активізація цивільного обороту, зокрема інвестиційних процесів.

Інвестиційна діяльність - важливий чинник соціально-економічного розвитку країни. Главою держави неодноразово наголошується на необхідності розвитку в Україні інвестування за участю національних інвесторів та залучення інвесторів з іноземних держав. У країні щороку проводять міжнародні економічні та інвестиційні форуми, що також наголошує на актуальності даної теми.

На сьогоднішній день в Україні існує необхідність створення комфортних умов для приватних інвесторів, що потребує ефективного законодавчого регулювання для покращення інвестиційного клімату.

Практична реалізація інвестиційної діяльності неможлива без укладання інвестиційних договорів, врегулюванні інвестиційних правовідносин, а також визначення кола суб'єктів інвестиційного процесу та можливих форм інвестиційної діяльності.

Визначення правової природи інвестиційного договору та узагальнення теоретичних основ даного виду діяльності є важливою передумовою для того, щоб привести інвестиційне законодавство у єдину систему. У зв'язку з цим наукові дослідження, присвячені правовому визначенню сутності інвестиційного договору, встановленні правового механізму укладання інвестиційного договору, видаються актуальними та своєчасними. Інтерес до теми дослідження обумовлений також і практичною значимістю питань, що розглядаються, і полягає у виробленні конструкції інвестиційного договору,

що дозволило б виключити безліч спорів, що виникають при правозастосуванні, та захистити найбільш «слабку» сторону у відносинах, якою є інвестор - фізична особа, яка інвестує в об'єкт з метою подальшого отримання прибутку.

Ступінь наукової розробки теми. Тим часом неясність правової природи інвестиційних договорів, відсутність його законодавчого визначення породило велику кількість суперечок як у теорії так і на практиці. У літературі є публікації, цілком або частково присвячені вивченню зазначеної проблеми, проте більшість із них не зачіпають сутності регульованих відносин і зводяться до порівняння досліджуваного інституту з уже відомими цивільно-правовими формами, і в результаті робиться висновок про їхнє віднесення до: будівельного підяду, купівлі-продажу, надання послуг та ін. У ряді випадків робиться висновок, що аналізований договір відрізняється від усіх відомих інститутів і його слід вважати окремою правовою формою, проте не наводиться достатньої аргументації щодо цього висновку. Як комплексне дослідження аналізованої проблеми можна назвати роботи О.В. Дзери, О.М. Вінника, В.І. Кухаря, В.В. Кудрявцевої, О.Р. Кібенко, В.В. Поєдинок та інші, однак їх дослідження не враховують інвестиційної сутності формалізованих відносин як економічної категорії, що є юридичним змістом, підстави виділення договірного виду, системно не розглядають зміст цього договірного інституту.

Мета дослідження є здійснення загально-теоретичної характеристики правової природи інвестиційного договору, а також обґрунтування власної позиції щодо досліджуваної проблематики.

Для досягнення поставленої мети були поставлені наступні завдання:

- розглянути генезис виникнення та становлення правового регулювання інвестиційних договорів;
- розкрити поняття, сутність та види інвестиційних договорів;
- встановити принципи та функції інвестиційних договорів;
- окреслити сторони та предмет інвестиційного договору;

- проаналізувати форму та зміст інвестиційного договору;
- визначити правові наслідки порушення умов інвестиційного договору;
- охарактеризувати та проаналізувати інвестиційні договори в будівництві;
- охарактеризувати та проаналізувати інвестиційні договори в сфері навколишнього природного середовища.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у сфері правового регулювання механізму укладання інвестиційного договору.

Предметом дослідження виступають норми цивільного та інших галузей права України, що регулюють питання визначення правової природи інвестиційного договору.

Методи наукового дослідження. Теоретичну основу роботи становить діалектичний метод пізнання, який забезпечив розкрити поняття визначення правової природи інвестиційного договору. За допомогою методу системно-структурного аналізу було здійснено аналіз змісту і структури норм цивільного та інших галузей права України, що регулюють питання визначення правової природи інвестиційного договору. Системний аналіз дозволив провести генезис виникнення та становлення правового регулювання інвестиційних договорів; встановити принципи та функції інвестиційних договорів; а ситуаційний аналіз дозволив приділити достатню увагу детальному розгляду найбільш важливих проблем щодо встановлення правових наслідків порушення умов інвестиційного договору. Для характеристики інвестиційного договору в будівництві та в сфері навколишнього природного середовища, застосовувався формально-юридичний метод. Системно-функціональний метод застосовувався для визначення предмету інвестиційного договору.

Наукова новизна отриманих результатів. В ході дослідження, керуючись методами системно-структурного аналізу, були розглянуті та визначені процеси та явища пов'язані, по-перше, з встановленням теоретико-

правових засад регулювання інвестиційних договорів; по-друге, організаційно-правовими аспектами встановлення елементів інвестиційного договору; і по-третє, характеристикою окремих видів інвестиційних договорів.

У роботі була обґрунтована думка, щодо виділення інвестиційного договору серед інших цивільних договорів як самостійного договірної виду через наявність особливої інвестиційної сутності регульованих відносин. Під видом пропонується розуміти самостійний правовий інститут, що зумовлюється специфікою опосередкованих договором відносин і має самостійне правове регулювання (глава у ЦК України у розділі III «Окремі види зобов'язань»).

Підставою виділення договірної виду слід вважати його договірну мету, визначальну спрямованість зобов'язання, що виникає з договору. До інших ознак, які визначають самостійність договірної інституту, належать: особливості предмета договору та суб'єктного складу; специфіка зобов'язання, що виникає з договору, що є єдиним і неподільним і має особливий зміст (права та обов'язки сторін); а також ознака поширеності у господарській практиці. Інвестиційний договір відповідає всім критеріям самостійності договірної виду, і за ознакою цільової спрямованості зобов'язання, що виникає з договору, він може бути віднесений у найширшому значенні цього слова до групи договорів з надання послуг. Проте своєрідність «послуг», що надаються замовником інвестору, відрізняє їхню відмінність від «класичної послуги», так як при виконанні зобов'язання замовником у результаті інвестору буде переданий результат інвестицій, що матеріалізувався - об'єкт нерухомого майна.

Конструкція інвестиційного договору у сфері житлового будівництва може бути представлена таким чином: одна сторона (замовник) зобов'язується здійснити вкладення інвестицій іншої сторони (інвестора) у будівництво об'єкта нерухомості та після закінчення передати результат

останньому, а інвестор зобов'язується передати інвестиції замовнику та сплатити його послуги.

У змісті інвестиційного договору пропонується виділяти такі умови: 1) суттєві умови: про предмет - послугу з реалізації інвестиційного проекту, тобто провадження діяльності із забезпечення будівництва індивідуально-визначеного об'єкта нерухомого майна; про розмір і склад інвестицій, що передаються; про об'єкт нерухомого майна (житловий будинок, квартира, частини житлового будинку, квартири); про винагороду замовника за провадження зазначеної діяльності; 2) звичайні умови: про термін; про порядок передачі інвестицій; про якість та її гарантії; порядок оформлення прав власності на об'єкт нерухомого майна.

Практичне значення отриманих результатів. Основні положення та висновки дослідження можуть бути використані у науково-дослідній сфері – положення та висновки кваліфікаційної роботи можуть бути основою для подальшого вивчення перспектив розвитку законодавства України в сфері реалізації інвестиційної діяльності в Україні та укладання інвестиційного договору; а також у навчальному процесі при вивченні курсу «Цивільне право України», «Господарське право України», «Податкове право України», «Правові основи інвестиційної діяльності» та інших курсів у навчальному процесі юридичних навчальних закладів.

Апробація дослідження. Основні положення, результати дослідження, висновки і рекомендації були представлені в рамках Міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні питання розвитку права та законодавства: наукові дискусії», яка відбулася 18-19 грудня 2021 року у місті Львові, а також Круглого столу «Теоретико-практичні засади розвитку національного права України в умовах євроінтеграції» (Маріупольський державний університет, 01 грудня 2021 р., с.9-12).

Структура дослідження визначена метою і завданнями. Робота складається зі вступу, трьох розділів, які включають 8 підрозділів, висновків

та списку використаних джерел (87 найменувань). Обсяг основної частини роботи становить 96 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ДОГОВОРІВ

1.1 Генезис виникнення та становлення правового регулювання інвестиційних договорів

Виникнення та подальший поетапний розвиток правового регулювання інвестиційних договорів відбувався протягом досить тривалого історичного періоду. Ця проблема є предметом справжнього дослідження, оскільки вивчення початкового етапу інвестиційної діяльності та історичного досвіду не тільки України, а й різних держав у цій сфері допомагає краще зрозуміти проблеми сучасних інвестиційних відносин на кожному етапі історичного розвитку, а також сприяє розробці більш ефективних механізмів укладання інвестиційних договорів.

Поява поняття «інвестиції» відноситься до початку XVIII ст. спочатку лише як фінансової категорії, яка характеризується як вільні кошти, використовувані щоб одержати доходи. У цей період шотландські інвестори купували фермерські землі на американському Заході з метою майбутнього збагачення і закладали цим основу для становлення та розвитку примітивного та досить ризикованого на той час ринку Америки. Першими інвестиційними компаніями були фонди закритого типу. У 1822 р. король Бельгії Вільям I створив перший, як нині прийнято називати, інвестиційний траст, зареєстрований у Брюсселі (Бельгія) і дозволив здійснювати інвестиції у вигляді надання позик іноземним державам. У 80-х роках XIX ст. інвестиційні трасти з'явилися у Шотландії та Англії. Одним із найстаріших фондів закритого типу, що існують сьогодні, є іноземний та колоніальний інвестиційний траст, утворений у Лондоні у 1868 р.. Спочатку інвестиційні трасти створювалися багатими сім'ями (у XIX ст.), у яких призначені

довірені особи управляли майном цих сімей. Згодом такі трасти перетворювалися на компанії, акції яких вже вільно продавалися, що сприяло збільшенню кількості інвесторів, які беруть участь в інвестуванні, зокрема, і подальшому розвитку інвестиційних відносин загалом [1].

Серед перших спеціальних законодавчих актів, що регламентують здійснення інвестиційної діяльності, були прийняті в США Закон про інвестиційні компанії та Закон про консультантів з інвестицій від 1940 р. Перший закон спрямований на захист інвесторів, які купують акції інвестиційних компаній, другий - на захист інвесторів від потенційних зловживань сторони консультантів з інвестицій, яких наймають інвестори для професійної розробки варіанта вкладення грошей [2]. Але обидва ці закони є скоріше допоміжними актами, а основу інвестиційного законодавства США складають Закони про цінні папери 1933 р. та про фондові біржі 1934 р. Закон про цінні папери був прийнятий для забезпечення відкритості інформації про новий випуск цінних паперів та запобігання майбутнім крахам фондових бірж, аналогічних краху 1929 - 1932 рр., у цих цілях було закріплено обов'язок емітентів щодо обов'язкової реєстрації випуску нових цінних паперів у комісії з цінних паперів і бірж. У свою чергу закон про фондові біржі у законодавчому порядку визначив широке коло повноважень комісії з цінних паперів у сфері регулювання біржової та позабіржової торгівлі. На рівні штатів прийняті відповідні закони, що передбачають здійснення контролю над емісією цінних паперів та їх купівлею-продажем у межах штату, що отримали назву «закони про блакитне небо», оскільки вони спрямовані на запобігання ситуаціям, у яких інвестори не набувають нічого, крім повітря. В основному законодавство США про цінні папери регламентує захист прав та інтересів як реальних інвесторів, так і потенційних інвесторів на ринку цінних паперів.

Те саме характерно і для більшості розвинутих країн, де законодавство про ринок цінних паперів входить до складу інвестиційного законодавства через те, що інвестиції в цінні папери більш поширені, ніж інвестиції в інші

об'єкти (так звані реальні активи). Та й історично склалося так, що саме інвестиції у цінні папери першими отримали законодавче закріплення як такі.

Щодо часу виникнення перших інвестиційних правовідносин серед вчених немає єдиної думки. Наприклад, І.З. Фархутдінов [3] зазначає, що зачатки інвестиційних відносин з'явилися у XII ст. у Флоренції з розвитком купецтва та банківського капіталу. Інший спеціаліст В.М. Лисиця [4] вважає, що процес здійснення капіталовкладень почався після англійської буржуазної революції у 1640 році. А.А. Дерев'якін [5], проводячи історико-правовий аналіз, приходять до висновку, що інвестиційні відносини виникли у середині XVII ст.

Критерії періодизації генези виникнення та становлення правового регулювання інвестиційних договорів, аналогічні критеріям періодизації на міжнародному рівні та засновані на рівні розвитку інвестиційних відносин та ступеня їх врегулювання на національному рівні. Останнє характеризують:

- наявність або відсутність спеціального інвестиційного законодавства;
- сфера дії спеціального інвестиційного законодавства;
- ступінь лібералізації спеціального інвестиційного законодавства;
- види джерел, у яких переважно знаходяться норми інвестиційного права;
- правові форми, в рамках яких можливе здійснення іноземних інвестицій;
- гарантії, встановлені інвестиційним законодавством.

У вітчизняній науці робилися спроби виділити відповідні періоди. Наприклад, К.М. Речка [6, с.209-212] виділяє три етапи генези виникнення та становлення правового регулювання інвестиційних договорів:

- 1) 60-ті рр., коли застосовувався концесійний метод;
- 2) 70-ті рр., коли застосовувався метод допуску іноземних інвестицій;
- 3) час, коли застосовується адміністративно-правове регулювання в законодавстві про конкуренцію.

У свою чергу, сучасний період О.В. Кайдаш [7, с.3-9] поділяє на три етапи:

- 1) 1991-1996 рр., протягом якого законодавець ще не сформував уявлення про сам предмет регулювання, ні про цілі та методи регулювання;
- 2) 1996-2000 рр., протягом якого відбувається формування інфраструктури ринку, складається система органів регулювання;
- 3) сучасний етап, який пов'язаний із подоланням наслідків фінансової кризи.

Як видно, основними критеріями періодизації є метод правового регулювання, а також рівень розвитку економічних відносин у Україні.

Приймаючи загалом вихідні позиції згаданих авторів, слід почати відлік у розвитку вітчизняного законодавства щодо регулювання інвестиційних договорів з 20-х років ХХ ст., оскільки ще на той час було залучено значні капіталовкладення в економіку країни та зроблено спроби, хоч і на елементарному рівні, врегулювати правовідносини щодо інвестиційної діяльності.

1) Період 20-их рр. – період НЕПу. Як відомо, у той період за допомогою іноземних інвестицій були побудовані залізниці, створені металургійна та технічна промисловість. Основною правовою формою залучення іноземних інвестицій служили концесії.

Завдання такої галузі законодавства, що сформувалася в ті роки, як концесійне законодавство, зводилися, переважно, до проголошення основних принципів взаємовідносин держави з концесіонерами. Сам концесійний договір мав статус законодавчого акту, що містить вилучення з чинного законодавства.

2) Період 30 - 50-ті - період відкату. На початку 30-х років з відкатом від ринкових перетворень у бік побудови командно-адміністративної системи концесії, як і будь-які договірні форми відносин держави з приватними особами, було віддано забуттю. У той період був відсутній як іноземний

капітал, так і власне спеціальне правове регулювання інвестиційної діяльності.

3) Період 60 - 80-их рр. - період міжнародної спеціалізації та кооперування виробництва країн-членів РЕВ (Ради економічної взаємодопомоги). У аналізований період з'являються нові правові форми здійснення іноземних інвестицій. Це господарські організації, що створюються в рамках міжнародної спеціалізації та кооперування виробництва країн-членів РЕВ на основі укладених між цими країнами багатосторонніх міжнародних договорів. Ця форма нині потребує переосмислення у зв'язку з розпадом радянської системи. У юридичній науці були спроби досліджувати спільні підприємства (змішані підприємства, організації з іноземними інвестиціями тощо).

Наприкінці розглянутого періоду, напередодні розпаду СРСР та масштабної трансформації економічної системи радянської держави було ухвалено Указ Президента СРСР від 26 жовтня 1990 р. № УП-942 «Про іноземні інвестиції в СРСР», аналогічні положення якого згодом можна буде побачити в актах вже нової держави - України. Він встановив:

- іноземні інвестори (юридичні особи та громадяни) можуть здійснювати інвестиції на території СРСР шляхом: пайової участі в підприємствах, що організовуються спільно з радянськими юридичними особами та громадянами; придбання майна, акцій та інших цінних паперів; придбання самостійно або за участю радянських юридичних осіб та громадян прав користування землею та інших майнових прав, включаючи права придбання на довгострокову оренду, відповідно до законодавства Союзу РСР, союзних та автономних республік.

- підприємства з іноземними інвестиціями створюються у будь-яких формах, передбачених законодавством Союзу РСР, союзних та автономних республік.

- інвестори (юридичні особи і громадяни) можуть створювати на території СРСР підприємства, у яких іноземні інвестиції становлять 100

відсотків майна. Такі підприємства є юридичними особами за радянським законодавством.

- іноземні інвестиції на території СРСР користуються правовим захистом, та його режим не може бути менш сприятливим, ніж відповідний режим для майна радянських підприємств, організацій та громадян СРСР.

- прибутки іноземних інвесторів, отримані у СРСР радянській валюті, можуть вільно реінвестуватися та використовуватись на території СРСР відповідно до законодавства Союзу РСР та союзних республік, а також переводитися за кордон у порядку, встановленому законодавством Співки РСР.

- з метою активізації спільної з іноземними інвесторами підприємницької діяльності в окремих районах СРСР можуть створюватися зони спільного підприємництва.

- порядок провадження господарської діяльності радянських підприємств та підприємств з іноземними інвестиціями, а також надані їм пільги в кожній такій зоні встановлюються законодавством Союзу РСР, союзних та автономних республік та рішеннями відповідних Рад народних депутатів у межах їхньої компетенції.

4) Період 90-их рр. - період ринкових перетворень. Справжнє друге народження інвестиційних правовідносин отримано в 90-ті рр.. ХХ ст., коли в СРСР було розпочато перебудову, а потім докорінну економічну трансформацію в пострадянській Україні. Замість дефініції «концесійне законодавство» ширше розповсюдження отримало поняття «інвестиційне законодавство», «законодавство про інвестиції» як загальне формулювання галузі законодавства, що регулює відносини держави за участю інвесторів, включаючи іноземних.

У країнах СНД становлення інвестиційного законодавства розпочалося ще в період існування СРСР і охопило процес розпаду Союзу та створення незалежних і суверенних держав.

Закони «Основи законодавства про інвестиційну діяльність в СРСР» від 10 грудня 1990 року та «Основи законодавства Союзу РСР «Про іноземні інвестиції» від 5 липня 1991 року надали республікам право застосовувати своє законодавство про інвестиційну діяльність та про іноземні інвестиції, якщо воно не суперечило союзній конституції та чинному законодавству (у радянській державі, незважаючи на федеративний державний устрій, норми союзних законів відтворювалися в республіканських законах без будь-яких змін).

У Казахської РСР Закон «Про іноземні інвестиції» був прийнятий 7 грудня 1990, а Закон «Про інвестиційну діяльність» - 10 червня 1991; до РРФСР Закон «Про інвестиційну діяльність» було прийнято 26 червня 1991 року, а Закон «Про іноземні інвестиції» - 4 липня 1991 року; у Білорусі - Закон «Про інвестиційну діяльність» - 29 травня 1991 року, а Закон «Про іноземні інвестиції» - 14 листопада 1991 року; у Киргизстані - Закон «Про іноземні інвестиції» від 28 червня 1991 року; у Таджикистані - Закон «Про іноземні інвестиції» від 10 березня 1992 року; в Україні - Закон «Про захист іноземних інвестицій» – 10 вересня 1991 року [8], Закон «Про інвестиційну діяльність» - 18 вересня 1991 року [9], Закон про іноземні інвестиції - 13 березня 1992 року; Закон «Про Державну програму заохочення іноземних інвестицій в Україні» від 17 грудня 1993 року [10] і т. д.

Характеризуючи основні положення перших законів про інвестиційну діяльність колишніх союзних республік, які стали на шлях здобуття незалежності, можна відзначити те, що вони мали більшою мірою декларативний характер і трохи відрізнялися один від одного, але в їх прийнятті були і позитивні моменти: по-перше, це були акти, що законодавчо закріпили відносини, що вже склалися в республіках; по-друге, ці законодавчі акти визначали порядок залучення іноземних інвестицій у національну економіку та загалом сприяли припливу іноземного капіталу; по-третє, вперше іноземним інвесторам надавалися гарантії здійснення ними діяльності (на відміну, наприклад, від законодавчих актів 20-х років, коли

радянська держава допускала залучення іноземного капіталу, але не брала на себе жодних зобов'язань щодо його безпеки та безпеки загалом. Проведена подвійна націоналізація іноземної приватної власності спочатку в 1917 році, а потім після НЕПу була добре відома за кордоном і не вселяла особливої довіри до пострадянських держав. Цілий ряд досить відомих і діючих у наш час зарубіжних фірм (швейцарські фірми «Сандоз», «Хоффманн-ля-Рош», французька «Креді Лионе» та ін.) у 20-40-х роках втратили свою власність в СРСР без будь-якої або компенсації, крім того, дострокове розірвання в 30-х роках минулого століття концесійних угод з такими компаніями, як «Лена Голдфілдс», «Тетюхе Майнінг корпорейшн» призвело до порушення судових справ, які закінчилися безрезультатно для іноземних інвесторів. Тому включення розділу, присвяченого гарантіям іноземним інвестиціям, збільшило інтерес з боку потенційних інвесторів та суттєво вплинуло на їхню активність.

5) Сучасний період з кінця 90-х років ХХ ст. та на початку ХХІ ст. законодавча база, що регулює інвестиційну діяльність, була практично сформована. Були прийнято галузеві кодифіковані акти (Цивільний, Податковий, Цивільно-процесуальний, Господарський кодекси України та інші.), і навіть спеціальні законодавчі акти. З'явився значний інтерес до інвестиційної проблематики та у вітчизняній юридичній науці. Крім робіт вітчизняних та зарубіжних вчених-економістів (І.А. Бланка, А.С. Булатова, В.Я. Горфінкеля, Л.Л. Ігоніної, М.І. Крупки, Л.М. Павлової, А-А. Пересади, С.Ф. Покропівного, Б.А. Райзберга, Н.О. Татаренка), на формування наукової позиції щодо деяких положень дослідження мали вплив наукові праці вчених адміністративістів В.Б. Авер'янова, І.П. Голосніченка, Є.В. Додіна, С.В. Ківалова, І.М. Пахомова, О.І. Харитонові. Особливий вплив на розвиток теоретичної бази у сфері інвестиційної діяльності мали праці науковців у галузі підприємницького права О.М. Віниика, Н.О. Саніахметові, В.Д. Чернадчука, Р.Б. Шишкі. Найбільш суттєвий вплив на аналіз проблем дослідження інвестеційного договору справили роботи

фахівців у галузі фінансового права: Д.А. Бекерської, Л.К. Воронової, Р.О. Гаврилюк, П.М. Годме, О.М. Горбунової, О.Ю. Грачової, Т.Е. Заверухи, Н.К. Ісаєвої, М.В. Карасьової, М.П. Кучерявенка, П.С. Пацурківського, Ю.А. Ровинського, Л.А. Савченко, Р.Й. Халфіної, Н.І. Хімичевої, С.Д. Ципкіна, Н.Я. Якимчук.

Прийнятий Цивільний Кодекс України 16 січня 2003 року № 435-IV [11] забезпечив нові методи формування відносин, вкладених у здійснення інвестування. Раніше використовувані інвесторами різноманітні цивільно-правові договори у процесі здійснення такої діяльності, як правило, були змішаними і підіймали на поверхню актуальні проблеми регулювання інвестиційних правовідносин, віднесення інвестиційного контракту до будь-якого з видів цивільно-правових договорів, передбачених Цивільним кодексом України, а також досить актуальну проблему правильного застосування чинних нормативних правових актів до інвестиційних відносин, що виникли із укладених контрактів.

Цивільний кодекс України не містить окремого розділу, присвяченого положенням інвестиційного контракту, норми про інвестиційні контракти мають лише загальний вигляд. У зв'язку з цим спостерігається певна законодавча невизначеність у визначенні правової природи інвестиційного договору.

Становлення економічних, зокрема інвестиційно-фінансових, відносин в Україні детермінує виникнення великої кількості правових норм, що регулюють ці стосунки. В даний час ми маємо велику кількість нормативних правових актів в цій сфері. Насамперед маються на увазі нормативно-правові акти, які конкретизують та розвивають відповідні положення Цивільного кодексу України: Указ Президента України «Про інвестиційні фонди та інвестиційні компанії» [12], Закон України «Про інститути спільного інвестування» [13]; Закон України «Про акціонерні товариства» [14], Закон України «Про господарські товариства» [15], Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» [16] та ін.

Загалом на законодавчому рівні тривалий час не було визначення інвестиційного договору. Це сприяло тому, що на практиці широко використовувалися різні договірні форми здійснення інвестицій, при цьому відкритим залишалося питання щодо правової захищеності учасників інвестиційних правовідносин. Подібна ситуація може призвести до того, що сильна сторона договору може скористатися у своїх інтересах різноманітністю запропонованих їй умов та форм. У зв'язку з цим слушною є думка правознавців, які вважають, що невідповідний рівень правової регламентації інвестицій обумовлений тим, що відсутнє чітке уявлення про поняття «інвестиція», «інвестиційний договір» та «інвестиційні правовідносини» [17, с. 67].

Правові норми, що опосередковують інвестиційні відносини, містять деякі прогалини, які не дозволяють використовувати їх як спосіб, що дає суб'єктам інвестиційних відносин простий алгоритм дій (часто інвестор не бачить ясності, що він отримає у процесі здійснення інвестиційної діяльності). За умови відсутності ясної інвестиційної політики держави, неможливо говорити про правильне правозастосування [18].

Дослідивши юридичну літературу, можна виявити, що досить багато вчених інвестиційним визнають контракт у широкому розумінні, оскільки інвестиційна діяльність - це не тільки будівництво нерухомості, а й вкладення коштів у видобуток, корисних копалин, рухомі речі, об'єкти інтелектуальної власності, цінні папери, навколишнє середовище і т. д.

Визначаючи ознаки інвестиційних контрактів, можна виділити такі особливості:

- Інвестиційний проект є передумовою укладання договору;
- Довгостроковість контрактних відносин;
- Наявність комерційної зацікавленості;
- Відшкодування контрактних відносин для всіх учасників;
- Використання засобів суворо за призначенням (цільове використання);

- Інвестору надано можливість впливати на перебіг виробничої та господарської діяльності;

- Загальна власність на вкладене майно.

Найбільш поширеними договірними формами реалізації інвестиційної діяльності в Україні є договори фінансової оренди (лізингу) та угоди про розподіл продукції. Правове регулювання даних договорів здійснюється відповідно до окремих законів, таких як Закон України «Про фінансовий лізинг» [19] від 4 лютого 2021 року № 1201-IX та Закон України «Про угоди про розподіл продукції» [20] від 14 вересня 1999 року № 1039-XIV.

Зміст зазначених вище нормативних правових актів визначає сферу застосування контрактів як форми, що опосередковує інвестиційну діяльність. Зміст цих видів договорів визначається законодавцем через визначення умов, у яких укладаються договори. Насамперед, це суттєві умови, дотримання яких необхідне і достатнє під час укладання договору. Такими умовами є, перш за все: предмет договору; умови, зазначені у законодавстві як суттєві; умови, щодо яких має бути досягнуто згоди сторін за заявою однієї із сторін.

Договір не вважається укладеним, якщо не досягнуто згоди щодо всіх зазначених істотних умов.

Зміст різних інвестиційних контрактів, які укладаються інвесторами, може бути частково змінено (виключено або доповнено деякими положеннями) залежно від виду контракту, специфіки того чи іншого об'єкта інвестицій та законодавчих вимог.

Недостатнє правове регулювання контрактних форм реалізації інвестиційної діяльності посилюється і відсутністю комплексних досліджень поняття інвестиційного контракту, його наукового аналізу у правовій літературі.

Наприклад, С.В. Підгаєць при розгляді видів інвестиційних контрактів піддає вивченню лише концесійні договори між державою та інвестором, серед яких він розрізняє: концесійні угоди (безпосередньо концесію у

вузькому значенні), угоду про розподіл продукції, контракти на надання послуг (без ризику та з ризиком). При цьому не досліджуються такі питання, як поняття інвестиційного контракту, інші види договорів за участю інвесторів [21].

С.М. Безродна, вивчаючи специфічні особливості інвестиційного контракту, пропонує свою класифікацію договірних відносин учасників інвестиційних правовідносин. На її думку, інвестиційна діяльність ділиться на безпосередньо інвестиційні відносини та діяльність з реалізації інвестицій. Але при цьому автор не дає визначення інвестиційного договору і досліджує суть договорів [22].

У більшості праць інших авторів розглядаються або ті чи інші умови інвестиційного договору, або поодинокі види договорів [23].

Визначаючи юридичну природу інвестиційного договору, виділимо ознаки.

Відповідно до інвестиційного контракту здебільшого майно передається інвестором контрагенту у власність.

Інвесторам передаються кошти чи інше майно учаснику, який організує інвестування, у разі відсутності обов'язку в іншій стороні щодо зустрічної передачі майна. При цьому майно не завжди передається у власність учасника, організуючого інвестування. Так, наприклад, пай, будучи іменним емісійним цінним папером у бездокументарній формі, згідно зі ст. 35-39 Закону України від 23 лютого 2006 року № 3480-IV «Про цінні папери та фондовий ринок» [24] підтверджує частку її власника в пайовому інвестиційному фонді, який не передаватиметься у власність сторони, що організує інвестування.

Найчастіше інвестиційну діяльність здійснює спільне підприємство. Як правило, крім інвестора, учасником інвестиційних відносин є суб'єкт, який провадить діяльність, яка спрямована на отримання прибутку або інший корисний результат.

Під час укладання договору інвестор розраховує на отримання прибутку від вкладених коштів. Джерелом прибутку буде діяльність сторони, яка отримала інвестиції. Інвестування - це вкладення у підприємницьку діяльність. Таким чином, основною метою участі інвесторів у інвестиційних правовідносинах є отримання у майбутньому від учасника, який організує інвестиційну діяльність, будь-якого майна у власність (дивіденди, відсотки за облігаціями тощо), оскільки нормальний розвиток виробництва передбачає повернення інвестованих коштів інвестору [25]. Прибуток може бути виражений не лише грошима, а й іншими об'єктами.

Як правило, в інвестиційному контракті не надається право господарської діяльності в інвестуванні, оскільки прибуток має бути отриманий виключно зусиллями засновників підприємства чи інших осіб. Іншими словами, інвестор безпосередньо не бере участі в тій діяльності, яка приносить чи може принести прибуток. Він має право отримати прибуток (частину прибутку) не у зв'язку з тим, що він бере участь безпосередньо в її створенні, а у зв'язку з тим, що існує відповідні правовідносини між ним і стороною, що організує інвестування. Тобто інвестор, відмовившись від безпосереднього володіння майном, віддає його в управління суб'єкту, який керуватиме таким майном на професійному рівні.

Таким чином, існування правового зв'язку гарантує право вимагати відповідного прибутку, отримання матеріальних благ. У юридичній літературі подібне явище, коли здійснюється отримання прибутку чи іншого економічного заохочення з допомогою іншої особи, отримало назву «ринкова залежність» [26].

Отже, досліджуючи інвестиційний контракт, можна виокремити його ознаки: інвестиційний проект, як передумова укладання контракту, довгостроковість відносин, зацікавленість у отриманні доходу, цільове призначення коштів і, як наслідок, можливість впливу інвестора на виробництво, письмова форма контракту, загальна власність інвестора на інвестоване майно та інвестиційний результат.

1.2 Поняття, сутність та види інвестиційних договорів

Все частіше в юридичній теорії, практиці та повсякденному житті ми стикаємося з поняттям інвестиційного договору. Інвестиційний договір став однією з тих категорій, уявлення про яке на побутовому рівні є практично у кожної освіченої людини, навіть абсолютно не пов'язаної з юридичною наукою. Про ті чи інші великі, соціально- і культурно-значущі інвестиційні проекти ми дізнаємося з газет, журналів, за допомогою телебачення та інтернету. У той же час, юридична природа інвестиційного договору досі викликає жваві дискусії вчених-правознавців та юристів-практиків.

Проблема визначення юридичної природи такого договору лежить далеко за межами суто теоретичного, фундаментального інтересу, оскільки від визначення місця інвестиційного договору в загальній системі цивільно-правових договорів залежить і те, за якими правилами регулюватимуться інвестиційні правовідносини та вирішуватимуться цивільно-правові спори, що виникають у цьому зв'язку.

Оскільки інвестиційні договори на сьогоднішній день активно укладаються, а зобов'язання щодо них не завжди в повному обсязі виконуються, проблема визначення юридичної природи інвестиційного договору є актуальною і вимагає свого одноманітного вирішення.

Проблеми щодо юридичної природи інвестиційного договору, насамперед, викликані тим, що розділ другий Цивільного кодексу України не передбачає інвестиційного договору серед інших видів цивільно-правових договорів. При цьому саме норми другого розділу Цивільного кодексу України визначають поняття та суттєві умови тих чи інших видів договорів, створюють імперативну основу, навколо якої сторони визначають умови договору самостійно, диспозитивно. Однак, згідно з ч. 1 статті 627 Цивільного кодексу України, «сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього

Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості». У цьому становищі і є одна з головних постулатів принципу свободи договору. При цьому ч. 2 ст. 628 містить поняття змішаного договору, який поєднує елементи різних договорів, передбачених законом або іншими правовими актами. Тут цивільне законодавство проводить розрізняльну лінію між неназваним і змішаним договорами, котрим встановлюються різні правила законодавчого регулювання. Тож якими ж положеннями, крім загальних положень цивільного законодавства про договори, регулюються суспільні відносини, що породжуються інвестиційним договором? Відповідь на це питання нам допоможе знайти аналіз чинного законодавства, регулюючого інвестиційні відносини загалом.

Слід відзначити, що ані Цивільний Кодекс України, ані Господарський Кодекс України не дає визначення інвестиційного договору взагалі та не згадується про інші види інвестиційних договорів, залишаючи таким чином відкритою проблему співвідношення цивільно-правового договору з правовою формою, в яку наділяються правовідносини у сфері інвестиційної діяльності.

Інвестиційні правовідносини в Україні, поряд із загальними положеннями цивільного законодавства, регулюються також Законом України «Про інвестиційну діяльність». Не ясна і правова інвестиційна природа договору в українському законодавстві. Звідси, залежно від специфіки оцінки юридичної сутності, його відносять то до адміністративного акту (адміністративного договору), то до цивільно-правового інституту, або, оскільки він містить у собі норми приватного та публічного права - до інституту міжнародного приватного права за допомогою якого конкретизуються та індивідуалізуються норми національного та міжнародного права.

Для розуміння природи інвестиційних договорів необхідно визначитися із предметом таких договорів - власне інвестиціями. Чинне

законодавство містить нормативне визначення поняття інвестицій. Інвестиціями, згідно зі статтею 1 Закону України «Про інвестиційну діяльність», є кошти, цінні папери, інше майно, в тому числі майнові права, інші права, що мають грошову оцінку, що вкладаються в об'єкти підприємницької та (або) іншої діяльності з метою отримання прибутку та (або) досягнення іншого соціального та екологічного ефекту. Зазначене визначення, на нашу думку, є недостатньо визначеним, оскільки поняття «соціального та екологічного ефекту» є досить суб'єктивним, неконкретним. Коло суб'єктів інвестиційних правовідносин, як і коло суб'єктів інвестиційних договорів, визначено чинним законодавством: згідно з ч. 2 ст. 5 Закону України «Про інвестиційну діяльність»: інвестори, замовники, виконавці робіт, користувачі об'єктів інвестиційної діяльності, а також постачальники, юридичні особи (банківські, страхові та посередницькі організації, інвестиційні біржі) та інші учасники інвестиційного процесу. При цьому ч. 1 та 3 тієї ж статті вказує на те, що суб'єктами інвестиційної діяльності можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, зокрема іноземні, а також держави та міжнародні організації. Коло суб'єктів інвестиційних договорів також дуже широке і не дозволяє за суб'єктивною ознакою виділити інвестиційні договори із загальної маси цивільно-правових договорів.

У зарубіжній юридичній літературі щодо юридичної кваліфікації інвестиційного договору мають місце різні підходи. В одних випадках інвестиційний договір розглядають як своєрідну збірну категорію, яка об'єднує різного роду та рівня цивільно-правові угоди, що регулюють інвестиційну діяльність. Представники цього напряму заперечують можливість існування інвестиційного договору як самостійного виду або типу [27, с. 437; 28, с. 129; 29, с.43-48]. Інші інвестиційний договір відносять до самостійного виду (типу) цивільно - правових договорів та пропонують його у нормативному порядку легалізувати [30, с.170; 31, с.90;]. Має місце і така думка, яка заперечує взагалі існування такої категорії як «інвестиційний

договір». Вважається, що такого договору взагалі не існує, що інвестиції це традиційна економічна категорія [33, с.22; 34, с.35].

Однією з перших дефініцій інвестиційного договору у вітчизняній юридичній науці стало визначення, надане О. Симсоном - це договір складної юридичної природи, який визначає взаємні правовідносини власників ресурсів, які інвестуються в об'єкти підприємницької діяльності, а також їхню взаємодію при реалізації інвестиційного проекту, у використанні або експлуатації об'єкта, у розподілі доходів від діяльності чи експлуатації об'єкта, а також встановлює право власності (як правило, пайовий) на об'єкт [35, с. 30].

О.В. Дзера визначає інвестиційний договір не як якесь збірне поняття, а як самостійний непойменований договір, при якому правовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності оформляються цілим комплексом договорів: власне інвестиційними договорами (правовідносини за участю інвестора як особливого суб'єкта, що є визначальною ознакою інвестиційного договору); договорами будівельного підряду (правовідносини між підрядником та замовником); договорами оренди (правовідносини за участю користувачів); договорами простого товариства (правовідносини за участю всіх суб'єктів) та іншими договорами [36, с. 133].

О.М. Вінник вважає інвестиційний договір не юридичною, а економічною категорією. На його думку, інвестиційним договором можна вважати будь-який договір, пов'язаний із вкладенням коштів [37, с. 74]. Аналогічної позиції дотримується Ю.М. Жорнокуй, який зазначив, що інвестиційний договір не є самостійним договірним типом - він збирає різні види цивільно-правових договорів, які об'єднуються тим, що регулюють інвестиційну діяльність [38, с. 139].

В.М. Коссака вказала, що інвестиційний договір є особливим різновидом цивільно-правового договору, який виділяється не за видами діяльності (що властиво класифікації в системі цивільно-правових договорів), а за економічними сферами [39].

Цивільне законодавство України містить (закріплює) цілу низку цивільно-правових договорів, які, на перший погляд, більшою мірою відповідають сутності та призначенню регулювання інвестиційних відносин в Україні та, які, в принципі можуть бути затребувані для цілей інвестиційної діяльності. До них, виходячи з принципу платності та переходу права власності на об'єкт інвестування, відносять договір купівлі-продажу, договір доручення. Останній розглядається як такий виходячи з цілей інвестиційної діяльності.

Вважається, що метою інвестиційної діяльності виступає доручення інвестора іншій стороні довірній їм особі реалізувати об'єкт інвестицій у цілях та на умовах інвестора та в його інтересах.

Є припущення, що відносини в галузі інвестиційної діяльності - це агентські відносини, за якими посередник (представник) здійснює в чужих інтересах як угоди, так і інші юридичні дії та одночасно дії фактичного порядку. Крім того, на користь агентського договору як регулятора інвестиційних відносин говорить і те, що в його основі угода носить платний і тривалий характер.

Зважаючи на різноманітність підстав поділу інвестиційних договорів на види, їх класифікація є умовною. Тобто теоретично та умовно виділяють один із видів договорів, що опосередковують інвестиції. Класифікація інвестиційних договорів безпосередньо пов'язана з класифікацією різних видів інвестицій.

Інвестиційні договори, як і будь-які цивільно-правові договори можуть бути класифіковані з різних підстав. Так, залежно від сфери економіки, інвестиційні договори поділяються на дві основні групи: договори у сфері матеріального виробництва та договори у сфері виробництва нематеріальних благ. У свою чергу, ці види поділяються на підвиди та типи договорів, те саме стосується й інших видів інвестиційних договорів. Зокрема, якщо проводити класифікацію інвестиційних договорів залежно від об'єктів цивільних прав (благ, що перебувають у цивільному обігу та

характеризуються неоднорідністю), то можна виділити договори щодо передачі у власність або користування майна, договори щодо використання виняткових прав, договори щодо виконання робіт та договори з надання послуг. Кожен їх об'єднує окремі види договорів, наприклад, до першої групи входять договори купівлі-продажу, оренди, ренти тощо.

Отже, найбільш поширеною підставою поділу інвестицій, а отже інвестиційних договорів є залежність їх від об'єкта розміщення. З цієї підстави різні автори виділяють два чи три види інвестиційних договорів. Усі сходяться на тому, що існують інвестиційні договори, що опосередковують прямі інвестиції, тобто вкладення об'єктів цивільних прав у статутний капітал юридичної особи з метою отримання фіксованого чи іншого доходу від підприємницької діяльності цієї юридичної особи. Об'єктами вкладення, зокрема, можуть бути: статутний капітал; обладнання підприємства, включаючи його переоснащення та модернізацію; об'єкти, пов'язані з діяльністю інвесторів з розширення ринку, на якому присутнє підприємство, з метою отримання більшого впливу та розширення попиту та пропозиції.

У законодавстві України пряма інвестиція розглядається лише стосовно іноземних вкладень і тому має деякі особливості, що стосуються порядку придбання частки у статутному капіталі іноземними громадянами та гарантій іноземним інвесторам, які уклали такі інвестиційні договори. Відповідно до законодавства такими гарантіями є (Закон України «Про режим іноземного інвестування»): правовий захист діяльності іноземних інвесторів на території України; використання іноземним інвестором різних форм здійснення інвестицій на території України; перехід прав та обов'язків іноземного інвестора іншій особі; гарантія від несприятливої зміни для іноземного інвестора та комерційної організації з іноземними інвестиціями законодавства України; забезпечення належного вирішення спору, що виник у зв'язку зі здійсненням інвестицій та підприємницької діяльності на території України іноземним інвестором; безперешкодне вивезення за межі України майна та інформації в документальній формі або у формі запису на

електронних носіях, які були спочатку ввезені на її територію як іноземна інвестиція; гарантія права на придбання цінних паперів та ін.

Вторинне вкладення інвестицій у статутний капітал (реінвестування) також матиме статус інвестицій, і щодо нього також діятимуть гарантії та пільги, передбачені законодавством.

Другим видом інвестиційних договорів є договори, що опосередковують портфельне інвестування, тобто вкладення капіталу, пов'язане з формуванням портфеля цінних паперів у вигляді набору корпоративних акцій, облігацій, векселів, інших цінних паперів з фіксованим доходом, але з великим ризиком втрат за основною сумою, вкладеної у момент покупки. Договором може передбачатися вкладення цінних паперів одного чи кількох типів. Українське законодавство не забезпечує гарантіями портфельні інвестиції та не містить спеціальних норм про реінвестування портфельних інвестицій. У зв'язку з цим договір портфельного інвестування має ризиковий характер і залежить від кон'юнктури ринку.

Третій вид інвестиційних договорів, який виділяється деякими авторами [40], називається позиковим, але це неправильно, тому що тут використовується вже інша підстава поділу, а саме характер використання. Отже, за характером використання коштів інвестиційні договори поділяються на підприємницькі, у яких кошти вкладаються у виробництво та пов'язані з отриманням певного обсягу прибутку у формі дивідендів та позички. Останні договори забезпечують надання коштів на певний термін без цільового призначення або із зазначенням мети. Але при цьому мета в будь-якому випадку має бути підприємницькою, інакше цей договір не відповідатиме ознакам інвестиційного договору, оскільки завжди повинна мати місце зацікавленість інвестора в отриманні прибутку. Вкладення за цими договорами може бути як фінансовими, так і майновими.

Інвестиційні договори також можна поділити залежно від суб'єктів, які здійснюють інвестиції на договори, в яких беруть участь як інвестор -

державні установи, договори, де як інвестор виступають приватні особи та змішані договори.

При державному інвестуванні кошти з державного бюджету спрямовуються або розміщуються за розпорядженням уряду в будь-які об'єкти господарської діяльності на території України. Слід зазначити, що для іноземних державних інвестицій на сьогоднішній день існують обмеження, насамперед пов'язані з необхідністю попередньої згоди уряду на таке вкладення, а також необхідністю укладання міжнародних договорів між урядами України та іноземної держави про порядок залучення державних інвестицій в економіку України, гарантії органів державної влади України щодо вкладеного іноземного майна. До цієї групи також слід зарахувати інвестиційні договори, що укладаються з міжнародними організаціями.

Договори, укладені приватними інвесторами, опосередковують вкладення, які здійснюють фізичні та юридичні особи, причому як українські, і зарубіжні, в об'єкти України, включаючи вільні економічні зони. Вони здійснюються тільки на підставі чинного законодавства. Уряд самостійно визначає особливі пільги для приватних інвестицій, необхідні для вкладення в галузь народного господарства, де існує дефіцит фінансових коштів. Такими галузями серед інших є: сільське господарство, транспорт, енергетика, навколишнє середовище та ін. Встановлений режим використання приватних інвестицій здійснюється тільки на підставі добровільного рішення інвестора про вкладення своїх коштів в об'єкти прав шляхом укладання інвестиційного договору. Предметами таких договорів можуть бути кошти, рухоме та нерухоме майно, права інтелектуальної власності та ін.

Змішаними договорами оформлюються спільні інвестиції. Це дво- та багатосторонні договори про порядок вкладення інвестицій та гарантій інвесторам.

Інвестиційні договори можна прив'язати до терміну дії. З цієї підстави вони поділяються на строкові та безстрокові. Строкові договори, своєю

чергою, можна поділити на короткострокові, тобто договори, укладені терміном до року і довгострокові, укладені терміном понад рік. Короткострокові договори зазвичай оформлюють вкладення коштів у статутний капітал та цінні папери, такі як акції.

Крім видів договорів з перелічених вище підстав існують окремі специфічні договори. До них належать договори про придбання патентів, підготовку та перепідготовку кадрів, науково – дослідні та дослідно – конструкторські роботи, рекламні договори. Вартість цих договорів умовна. Вона ґрунтується на угодах сторін, експертних оцінках. Також це договори, пов'язані з реінвестуванням, тобто з новим вкладенням за рахунок прибутку від первинного вкладення інвестицій.

Таким чином, з наведеного вище бачимо, що інвестиційні договори можна поділяти з різних підстав. Оскільки у законодавстві інвестиційні договори чітко не визначені, то будь-яка їхня класифікація на даний момент має теоретичне значення, дозволяючи краще усвідомити властивості різних інвестиційних договорів.

Виходячи із загальної класифікації договорів, можна стверджувати, що, як правило, інвестиційний договір є консенсуальним, двостороннім (взаємним) та відплатним. Поряд із цим, інвестиційні договори можна диференціювати в залежності від економічної сфери їх застосування. Так, наприклад, серед основних видів інвестиційних договорів можна виділити договори у сфері надрокористування; зовнішньоекономічний інвестиційний договір; договір державної позики; договір банківської позики; договір лізингу; угоди, укладені над ринком цінних паперів. Окремі групи інвестиційних договорів складають договори у сфері будівництва, транспорту та ін.

Підсумовуючи все вищевикладене, слід прийняти дві позиції щодо юридичної природи інвестиційного договору: 1) інвестиційний договір у широкому його тлумаченні є збірною категорією, а правовідносини, що породжуються такими договорами, регулюються за правилами цивільного

законодавства, встановленими для того чи іншого типу; 2) власне інвестиційний договір (інвестиційний договір у вузькому значенні) є самостійним, неназваним законодавством України договором, а правовідносини, що породжуються таким договором, регулюються загальними положеннями цивільного законодавства та спеціальними нормами інвестиційного права.

Таким чином, не кожен інвестиційний договір, названий авторами вище, регулюється законодавством про інвестиційні правовідносини, і доти, доки у законодавстві залишаються зазначені у цьому підрозділі кваліфікаційної роботи прогалини, у процесі правозастосування зберігається необхідність визначати юридичну природу кожного такого договору.

1.3 Принципи та функції інвестиційних договорів

Існування сучасного суспільства немислимо без цивільно-правового договору, що є найважливішим інструментом узгодження волевиявлень сторін. За допомогою договору суб'єкти правовідносин самі встановлюють собі права та обов'язки, конкретизують і деталізують правові норми, що заповнюють прогалини законодавства та встановлюють юридичний зв'язок між собою. Цей зв'язок стає юридично значимим з огляду на те, що держава санкціонує його за допомогою різних заходів державного впливу, в тому числі і заходів державного примусу.

Однією з найважливіших характеристик інвестиційного договору як розділу інвестиційних правовідносин виступають його юридичні засоби та способи що використовуються під час регулювання інвестиційної діяльності. Для позначень зазначених правових явищ у юридичній науці застосовуються категорія «принцип» правового регулювання. Особливо цікаве встановлення змісту прав та обов'язків сторін інвестиційного договору крізь призму закріплених цивільним законодавством принципів сумлінності та свободи договору, які по-різному реалізуються у всіх зобов'язальних

правовідносинах. Збільшується свобода суб'єктів підприємницької діяльності у сфері інвестування та визнання інвесторів слабкою стороною зобов'язання, вимагає сучасного (тобто відповідати останнім тенденціям) правового регулювання їхньої поведінки. Все сказане викликає необхідність використовувати якісно інший підхід до виявлення особливостей реалізації принципів інвестиційного договору з метою вироблення на їх основі рекомендацій для правотворчих та правозастосовних органів.

Традиційно принципи права визначаються як основні положення (основи, ідеї), які встановлені нормативно та визначають найважливіші риси змісту галузі права, перспективи її розвитку у межах якісно незмінної системи суспільних відносин. Цивільно-правові засади інвестиційних договорів виражають сутнісні особливості цивільно-правових договорів, зумовлюють його конструкцію та зміст, що включає вказівку на ті загальнолюдські цінності, на яких мають базуватись прийоми впливу права на суспільні відносини, тим самим забезпечуючи технічними засобами метод правового регулювання. Взаємодія принципів та норм цивільного права обумовлена структурою системи правових принципів, що є основою нормативної системи цивільно-правового регулювання.

У юридичній науці було запропоновано різні принципи інвестиційного договору. Наприклад, А.Г. Богатирьов пропонує розрізняти принцип лібералізації інвестиційних відносин та принцип контролю чи розумного державно-правового та міжнародно-правового регулювання інвестиційних відносин як засіб погодження приватного та соціального, національного та міжнародного інтересу [41, с. 268].

С.П. Мороз [42, с. 55-61] до принципів договірних інвестиційних правовідносин відносить:

- рівність суб'єктів інвестиційного договору;
- свободу договору;
- свободу вибору інвестором об'єкта інвестицій;
- самостійне здійснення інвестором своєї діяльності;

- захист прав та законних інтересів інвесторів;
- взаємовигідність інвестицій (або оптимального поєднання загальнодержавних інтересів та інтересів інвесторів).

В.М. Шумілов [43, с. 231-232] до основних принципів поведження з інвестиціями відносить:

- свободу експорту інвестицій;
- свободу застосування захисних заходів при імпорті інвестицій;
- захист інвестицій;
- територіальність регулювання інвестиційної діяльності;
- державний та міжнародний контроль за рухом інвестицій;
- ненанесення шкоди інвестиціями економіці країни, що приймає;
- недопущення експропріації (націоналізації) іноземних інвестицій без відповідної компенсації;
- свободу переведення доходів та дивідендів від інвестицій за межі країни базування;
- усунення подвійного оподаткування;
- недискримінацію.

І.З. Фархутдінов [44, с. 75-80] виділяє такі принципи поведження з інвестиціями:

- забезпечення національної безпеки;
- свободи застосування захисних заходів;
- контролю за допуском іноземних інвестицій;
- ненанесення шкоди інвестиціями економіці країни, що приймає;
- захисту інвестицій;
- державного та міжнародного контролю за рухом інвестицій;
- усунення подвійного оподаткування.

М.С. Євтеєва поділяє всі принципи поведження з іноземними інвестиціями на абсолютні та відносні. До абсолютних вона відносить принципи справедливого та рівноправного поведження з іноземними інвестиціями, повного захисту та безпеки, дотримання зобов'язань щодо

інвестицій, звернення відповідно до міжнародного правом, а до відносним – принципи найбільшого сприяння та надання національного режиму [45, с. 11].

На думку R.V. von Mehren та P.N. Kourides, принципами міжнародних інвестиційних правовідносин є сумлінність та стабільність [46, с. 552]. З точки зору K.J. Vandeveld, ліберальний інвестиційний режим ґрунтується на трьох принципах [47, с. 628]:

- інвестиційний нейтралітет, відповідно до якого держава не повинна втручатися у транснаціональні інвестиційні потоки, та інвестиції не повинні зазнавати дискримінації на політичних підставах і, як наслідок, за ознакою національності;

- принцип інвестиційної безпеки, відповідно до якого держава має захищати приватні інвестиції;

- принцип сприяння ринку, відповідно до якого держава має забезпечувати функціонування ринку шляхом усунення «помилки» у його функціонуванні.

У Керівництві Світового Банку про правовий режим для прямих іноземних інвестицій 1992 року [48, с. 35-44] було закріплено такі принципи-положення:

- визнання права держави регулювати іноземні інвестиції на своїй території;

- сприяння держав здійсненню іноземних інвестицій;

- справедливий режим та за загальним правилом національний режим;

- недопущення накладання на інвестора невинуватих обмежень на здійснення платежів та переказів, пов'язаних з іноземними інвестиціями;

- визнання права держав на націоналізацію, експропріацію та перехід права власності, здійснюваних у громадських цілях та з виплатою адекватної компенсації;

- регулювання умов експропріації національним правом;

- сумлінне дотримання дво- та багатосторонніх інвестиційних договорів;

- вирішення спорів між державою та іноземним інвестором у національних судах держави. Однак сторони можуть вибрати інші способи вирішення спорів.

Чинне законодавство України також передбачає низку принципів цивільно-правового договору:

- юридична рівність сторін;
- економічна незалежність сторін;
- свобода договору;
- взаємодія договору та закону;
- застосування звичаїв ділового обороту;
- дотримання договірної дисципліни;
- визначення умов договору на розсуд сторін, крім випадків, коли зміст відповідної умови передбачено законом чи іншими нормативними актами;
- обов'язковість виконання;
- презумпція вини боржника.

Якщо уважно проаналізувати розглянуті *supra* принципи, то серед них можна виділити ті, на які вказують одночасно кілька авторів (щоправда, у різних формулюваннях). Це принципи свободи здійснення інвестиційної діяльності, національного режиму або режиму найбільшого сприяння, захисту прав та законних інтересів інвесторів. Свобода інвестиційного договору складається з наступних елементів:

- суб'єкти цивільного права вільні у укладанні договору, за винятком випадків, коли обов'язок укласти договір передбачений законом або добровільно прийнятим зобов'язанням;

- сторони мають право укласти договір, як передбачений, так і не передбачений законом або іншими правовими актами, але їм не суперечить;

- сторони мають право укласти договір, що містить елементи різних договорів (змішаний договір);

- сторони вільні у виборі умов договору, крім випадків, коли зміст відповідної умови передбачено законом чи іншим правовим актом.

Ряд запропонованих принципів, з нашої точки зору охоплюються принципом свободи здійснення інвестиційної діяльності. Зокрема, це стосується принципу свободи інвестиційного договору, вибору форм, способів та об'єкта інвестиційної діяльності, самостійного здійснення інвестором своєї діяльності, вільного вивезення інвестицій за межі держави тощо. Те саме можна сказати і щодо принципу недискримінації, або рівності прав інвесторів, який входить, на нашу думку, до змісту принципу надання іноземним інвесторам національного режиму та (або) режиму найбільшого сприяння.

Деякі принципи, на нашу думку, перебувають у суперечності один з одним. Це стосується, наприклад, принципів лібералізації регулювання та контролю чи розумного державного регулювання іноземних інвестицій.

З огляду на комплексний характер інвестиційних правовідносин, не можна не забувати і принципи профілюючих галузей права, насамперед господарського, адміністративного та міжнародного права. Вони також є принципами інвестиційного права, проте поширюються лише на певні види інвестиційних відносин (цивільні, адміністративні, податкові тощо). Перераховані вище принципи інвестиційного договору слід розглядати як спеціальні, призначені для регулювання будь-яких інвестиційних відносин, які поєднують приватно- та публічно-правові елементи.

Одним із способів пізнання різних інститутів, у тому числі цивільно-правового договору, служить аналіз їх функцій, які представляють один з найважливіших показників правових об'єктів. Функціональні прояви пов'язані безпосередньо з вираженням сутності таких об'єктів.

Це зумовило поширеність функціональних досліджень у юридичній літературі, у тому числі присвячених аналізу функцій договору. «Якщо хочеш знайти пояснення певного суспільного явища, то шукай функцію, яку воно виконує» [49, с. 114].

Дослідження функцій договору необхідно розглядати як необхідний напрямок досліджень, що має справді науковий характер. Варто зазначити, що проблема функцій цивільно-правового договору донедавна розглядалася стосовно однієї великої категорії цивільно-правових договорів – господарських договорів і, переважно, вичерпувалась постановкою і вирішенням питання про значення цивільно-правового договору.

У юридичній літературі, правозастосовній практиці поняття «функції договору» використовується у різних смислових значеннях. Існують різні підходи до розуміння функцій договору, один з них було запропоновано Г.Б. Анікєєвим, який вважав, що функція договору – це вираження основних цілей його використання, прояву договором основного, визначального призначення у соціалістичній економіці [50]. Подібний погляд виявляється і в інших роботах, так, наприклад, Н.М. Пархоменко під функціями договору розуміє вираз основних цілей використання договірної форми відносин між соціалістичними організаціями у сфері господарства, прояви основного призначення названого договору [51]. Як бачимо, науковці дотримуються положення, згідно з яким функція договору – це вираження основних цілей використання договору. Функції договору служать виразом його основного призначення, але водночас важко погодитися з тим, що функції договору виражаються через цілі його використання. Функції є основними напрямками дій самого об'єкта, вони представляють не форму діяльності, а саму діяльність. Мета висловлює кінцевий результат, який досягається у виконанні договору.

С.М. Мельничук зазначає: «поняття мети та функцій договору швидше співвідносяться як мета та засоби її досягнення» [52, с. 246].

Функції інвестиційного договору можна охарактеризувати стійким характером, а цілі визначаються самими сторонами договору і, як правило, вони різні в різних договорах. Договір може впливати на взаємини суб'єктів навіть тоді, коли його цілі не досягнуто. Мета інвестиційного договору – це суб'єктивно-бажане для його сторін виникнення, зміна або припинення їх

прав та обов'язків. Безперечно, що мета того чи іншого договору проявляється у його функціонуванні.

О.А. Красавчиковим виражалася інша позиція, він розглядав функції договору як «види на суспільні відносини» і виділяв такі функції: ініціативну, програмно-координаційну, інформаційну, гарантійну та захисну [53]. Ця позиція заснована на ототожненні функцій договору та видах впливу на суспільні відносини, що веде до обмеженого розуміння функцій договору. Цьому ж сприяють і подальші висновки, у яких ототожнюються договір та юридичний факт: «функція договору – це не форма (вираз, прояв і т.д.), а відомий вид дії (впливу) аналізованого юридичного факту на суспільні відносини.

Такий підхід веде до звуження поняття договору та, відповідно, властивих йому функцій.

В умовах ринкової економіки роль та місце інвестиційного договору в регулюванні майнового обороту змінилися, зазнав змін і характеру властивих йому функцій. Можна виділити такі функції договору, як встановлення юридичного зв'язку між учасниками у вигляді зобов'язання, визначення та юридичне фіксування мети, визначення фактичних дій які підлягають вчиненню сторонами, правової регламентації дій, що підлягають виконанню сторонами, охорони та захисту законних інтересів. Вираз мети та її юридичне закріплення вносить загальний сенс у взаємини сторін. П. Матюшко зазначала, що угода учасників інвестиційного договору спрямована на досягнення певного результату, права та обов'язки сторін, як правило, різні, але вони взаємно узгоджені та в сукупності дають єдиний результат [54].

Однією з основних функцій інвестиційного договору є правова регламентація дій, які підлягають виконанню сторонами за договором, надання їм статусу суб'єктивних прав та юридичних обов'язків. Проявом зазначеної функції є втілення контрагентами необхідних майбутніх дій як взаємних прав і обов'язків. В результаті реалізації такої функції

інвестиційний договір набуває характеру правового алгоритму юридично вираженої та обов'язкової програми взаємопов'язаних дій осіб.

Найважливішою функцією інвестиційного договору у господарському обороті виступає функція встановлення юридичного зв'язку між його сторонами у формі зобов'язальних правовідносин. Укладання договору ставить суб'єктів правовідносин у визначену юридичну залежність друг від друга. У юридичній літературі зазначалося значення договору регулювання зв'язків самого різноманітного змісту [55], необхідність здійснення яких спирається на механізм державного примусу. Значимість цієї функції договору визначається тим, що вона дозволяє особам, що вступили в інвестиційний договір, реалізувати свої права та захищати їх у разі потреби.

Важливою є функція охорони та захисту прав та інтересів сторін інвестиційного договору. Договір зобов'язує сторони до належного виконання його умов, він містить у собі можливість державного примусу до його дотримання.

Призначення договору як правового засобу упорядкування суспільних відносин виражається через функцію внесення правової організованості у взаємовідносинах договірних контрагентів. Договір виконує функцію забезпечення збалансованості виробництва та споживання товарів, робіт та послуг. Особливість договірного механізму дає змогу контрагентам коригувати зміст договірних зобов'язань з урахуванням зміни обставин.

У разі ринкової економіки інвестиційний договір представляє собою основну правову форму зв'язку учасників правовідносин. Функції інвестиційного договору як основні напрями правового впливу відображають роль і значення договору упорядкування відносин учасників цивільного обороту, що виражають сутність конкретного договору.

Висновки до розділу 1

Дослідження показало, що в науковому середовищі та в законодавстві відсутня єдність думок щодо поняття інвестиційного договору. У зв'язку з цим було запропоновано власне визначення інвестиційного контракту. Так, вивчивши дефініції інвестиційного контракту, які представлені в сучасних наукових працях, пропонуємо власне поняття інвестиційного договору - це договір, через який одна сторона (інвестор) бере на себе зобов'язання надати інвестиції, а інша сторона (організатор інвестування) зобов'язується за винагороду вкласти їх для реалізації інвестиційного проекту з метою отримання прибутку (чи інших результатів) у строки, визначені договором.

У процесі вивчення було виявлено ознаки інвестиційного контракту, за допомогою яких можна визначити, чи є та чи інша угода інвестиційним контрактом. Спрямованість інвестиційних контрактів може бути різною, наприклад, метою контракту бути придбання у власність майна, придбання об'єктів у тимчасове користування або виконання робіт та надання послуг. До специфіки контрактів відносяться їхня оплатність (міновий характер відносин), спеціальний об'єкт.

На основі різнобічного аналізу відносин, що складаються в інвестиційній діяльності виявлено залежність публічно-правових та приватно-правових інтересів сторін інвестиційного договору.

У рамках інвестиційного договору розвиток та зміцнення принципів сумлінності та свободи договору сприяють гармонізації приватно-правових та публічно-правових інтересів сторін даних правовідносин. Публічно-правові інтереси з цих позицій формують соціально-правову стабільність у суспільстві, де держава виступає гарантом безпеки інвестиційних правовідносин. Приватно-правові інтереси інвесторів консолідуються, набуваючи характер суспільно значимого інтересу, знаходять втілення у формуванні громадських об'єднань з метою здійснення, захисту прав, інтересів інвесторів.

РОЗДІЛ 2

ЕЛЕМЕНТИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ДОГОВОРУ

2.1 Сторони та предмет інвестиційного договору

Інвестиційний договір, як і будь який інший цивільний договір, потребує досягнення домовленостей між її учасниками. Відтак є доцільним встановити учасників інвестиційного договору, визначити їх права та обов'язки.

Вичерпний перелік суб'єктів інвестиційної діяльності закріплюється ст. 5 Закону України «Про інвестиційну діяльність». Так, згідно вказаного законодавчого припису суб'єктами (інвесторами і учасниками) інвестиційної діяльності можуть бути громадяни і юридичні особи України та іноземних держав, а також держави.

Необхідно відзначити, що інвестиційні відносини мають свою специфіку, оскільки в них беруть участь різні суб'єкти з різним правовим статусом. Інвестиційні відносини регулюються нормами двох правових систем публічно-правової та приватно-правової. У зв'язку з чим, інвестиційні відносини мають ряд властивих лише їм ознак, саме:

- однією зі сторін завжди виступає інвестор чи уповноважена їм особа;
- кошти, що передаються інвестором, повинні використовуватися іншою стороною суворо за цільовим призначенням;
- мета інвестицій - відшкодування інвестиційних витрат, а також отримання прибутку або досягнення іншого корисного ефекту.

Тією мірою, якою інвестиційні відносини є переважно майновими, заснованими на юридичній рівності сторін, вони підлягають регулюванню цивільним законодавством. У зв'язку з чим, інвестиційні відносини, можуть бути охарактеризовані як майнові та тісно пов'язані з ними немайнові суспільні відносини, що складаються в процесі інвестиційної діяльності та

виникають із цивільно-правових угод, договорів та операцій між суб'єктами інвестиційної діяльності.

Дослідники інвестиційного права пропонують різні підходи у встановленні кола учасників інвестиційної діяльності. Так, В.Ф. Мартиненко [56, с. 134], стверджуючи, що інтереси осіб, які беруть участь в процесі інвестування (як прямо, так і опосередковано) збігаються не завжди, наводить такий їхній поділ:

- великі інвестори – такі, що зацікавлені у вкладенні як своїх, так отриманих коштів у гарантований, реальний проект для отримання прибутків, що дозволять погасити витрати (в т. ч. управлінські, розрахунки з вкладниками) та дозволять досягнути певних власних інтересів (напр. створення ділової репутації);

- дрібні інвестори – переважно фізичні особи, які вкладають власні кошти з метою отримання реального прибутку (дивідендів) на найбільш оптимальних умовах;

- посередницькі структури – проводять обслуговування інвестиційного процесу;

- учасники інвестиційного процесу – надають роботи та послуги спрямованні на реалізацію інвестиційного проекту, заінтересовані в отриманні більшої частки від інвестицій, у зв'язку з чим можуть встановлювати завищені ціни на свої роботи, послуги;

- адміністрація – проводить регулювання потоків коштів, зацікавлена у збереженні інвестицій у своєму розпорядженні, спрямуванні отриманого доходу на реінвестування;

- трудовий колектив підприємницької структури, яка інвестується – намагаються отримати дохід через високі зарплати, соціальні витрати [57, 264].

В свою чергу, О.М. Вінник пропонує поділяти суб'єктів інвестиційної діяльності на:

- виконавців – осіб, які вчиняють практичні дії задля реалізації інвестиційного проекту;
- банки, фінансові установи – надають фінансові ресурси для інвестування;
- інвестиційні інституції, чільне місце серед яких надається інвестиційним компаніям та інвестиційним фондам – виконують роль фінансового посередника;
- органи державного регулювання інвестиційної діяльності;
- органи господарського управління (державного, регіонального, місцевого значення) [58, с. 72].

Виходячи із змісту ст. 5 Закону України «Про інвестиційну діяльність» законодавець умовно проводить поділ суб'єктів інвестиційних відносин на: інвесторів та учасників інвестиційних відносин.

Такий поділ є напевно найбільш доцільним та лаконічним, з погляду на те, що наявність інвестора є необхідною умовою виникнення інвестиційних відносин, а коло інших учасників вважаємо недоцільно обмежувати зважаючи на тенденції розвитку інвестиційної сфери.

Основна властивість суб'єкта інвестиційних правовідносин це юридична здатність до самостійних правових дій, включаючи право укладати інвестиційні договори, відповідати за свої вчинки. Оскільки фізичні та юридичні особи перебувають під владою та юрисдикцією держави, то їх статус визначається органами держави. Однак при цьому будь-який суб'єкт інвестиційних правовідносин постає як носій встановлених нормами інвестиційного права прав та обов'язків, отже, з поняттям суб'єкта права пов'язана характеристика його правосуб'єктності.

Інвестиційна правосуб'єктність як особлива юридична властивість є якісна міра показника суб'єкта. Кількісна міра це сукупність прав і обов'язків. Інакше висловлюючись, правосуб'єктність втілюється у сукупності прав і обов'язків. Права та обов'язки суб'єктів інвестиційного права неоднорідні.

Справді, права іноземного інвестора не співпадають із обсягом прав національного інвестора. Розрізнений і обсяг правоздатності. Також неоднакові підстави виникнення правоздатності. Для українських інвесторів, які здійснюють підприємницьку діяльність, необхідно обов'язково пройти процедуру реєстрації в органах податкової служби, і тільки після цього вони мають право здійснювати підприємницьку діяльність, що має інвестиційний характер. Водночас, відповідно до вимог Закону про іноземні інвестиції, встановлено специфічні правила для іноземних інвесторів.

Як видається, під суб'єктами інвестиційних відносин слід розуміти осіб, які своїми активними діями вступають у інвестиційні правовідносини. З правової точки зору не має значення, із власних чи позикових коштів здійснюють ці особи інвестування.

Одним з неодмінних учасників інвестиційного правовідносини є інвестор. В Законі України «Про інвестиційну діяльність» дано легальне визначення інвестора, під яким розуміється суб'єкт інвестиційної діяльності, який здійснює вкладення, як власних, так і позикових або залучених коштів у формі інвестицій та забезпечує їх цільове використання. Отже, основними суб'єктами інвестиційних правовідносин є: інвестори; особи, які використовують інвестиції, користувачі об'єктів інвестування; фінансові посередники, представлені інститутами, що забезпечують акумулювання тимчасово вільних коштів та їх найбільш ефективно розміщення, інші особи, що беруть участь в інвестиційних правовідносинах. Інвестор - суб'єкт інвестиційної діяльності, який здійснюючи вкладення інвестицій (власних, позикових або залучених коштів), забезпечує відповідно до чинного законодавства їх цільове використання. Незалежно від позиції вчених щодо суб'єкта як елемента правовідносини або зовнішніх до даних правовідносин факторів, що не входять до його складу, вони одностайні в тому, що без суб'єктів немає правовідносин. Відповідно за відсутності інвестора правовідносини неспроможні розглядатися як інвестиційні.

Далі – інвестор. Під інвесторами слід розуміти суб'єктів інвестиційного права, які здійснюють вкладення власних, позикових чи залучених коштів у формі інвестицій та їх цільове використання.

Інвестори, що вкладають власні кошти та надають результати інвестиційної діяльності, називаються індивідуальними інвесторами. Індивідуальні інвестори зазвичай переслідують власні цілі, але, крім того, вирішують завдання соціально економічного характеру. Індивідуальними інвесторами можуть бути фізичні чи юридичні особи, об'єднання фізичних чи юридичних осіб, органи державного та місцевого самоврядування.

Інвестори, які здійснюють свою діяльність за рахунок коштів інших фізичних та юридичних осіб з метою власників коштів та розподіляють результати інвестування між власниками, називаються інституційними інвесторами. Інституційний інвестор це фінансовий посередник, що акумулює кошти індивідуальних інвесторів та здійснює інвестиційну діяльність від своєї особи. До них відносяться: банки, інвестиційні компанії та фонди, пенсійні фонди, страхові компанії. Інвестори наділені такими правами: самостійно визначати обсяг, напрямок та необхідну ефективність інвестицій; на свій розсуд на договірній основі залучати інших фізичних та юридичних осіб, необхідних йому для реалізації інвестицій;

- володіти, користуватися та розпоряджатися об'єктами інвестування;
- передавати права на здійснення інвестицій та їх результати іншим фізичним та юридичним особам, а також органам державної влади та місцевого самоврядування;
- здійснювати контроль за цільовим використанням коштів;
- об'єднувати власні та залучені кошти із коштами інших інвесторів з метою спільного здійснення капітальних вкладень;
- здійснювати інші права, передбачені договором чи державним контрактом.

За рідкісними винятками, наприклад, для інвесторів, які планують інвестувати кошти в капітал кредитних організацій, є обмеження за

джерелами фінансових ресурсів, що інвестуються. Відповідно до закону «Про банки та банківську діяльність», заборонено використання залучених коштів для формування статутного капіталу банку [59].

За етапами інвестиційної діяльності інвестор виконує різні функції, у тому числі організаційну, інвестиційну, підприємницьку. Інвестор як основний учасник інвестиційних правовідносин є носієм певного обсягу прав та обов'язків у сфері інвестиційної діяльності.

У процесі інвестиційної діяльності інвестор на свій розсуд користується свободою здійснення інвестиційної діяльності, має право, наприклад, на купівлю акцій, а також на подальший їх продаж і т. д. Покладені на інвестора також обов'язки, зокрема, з дотримання антимонопольного законодавства та інших правил (обмежень), передбачених у імперативних нормах цивільного та адміністративного права. Всі ці права та обов'язки мають спеціальний характер і пов'язані з безпосереднім здійсненням інвестиційної діяльності. Наприклад, майнові права акціонера, що випливають із володіння акціями товариства, можуть бути поділені на дві категорії: 1) права, звернені до товариства (права вимоги до товариства), - право на дивіденди, право на ліквідаційну вартість, вимогу про викуп акцій; 2) права, звернені до третіх осіб, - право на розпорядження акціями, переважне право придбання додаткових акцій, що розміщуються.

Слід звернути увагу на те, що закони про інвестиційну діяльність містять спеціальні статті про права інвестора (ст. 5 Закону про інвестиційну діяльність, ст. 5 Закону про інвестиційну діяльність у формі капітальних вкладень). Насамперед вкладення (відчуження, передача) інвестицій (коштів, цінних паперів, майнових прав тощо) відбувається у межах цивільних правовідносин.

Аналіз чинного законодавства у сфері інвестиційних правовідносин дозволяє визначити, що основними правами інвестора є наступні: 1) рівне право з іншими інвесторами на здійснення інвестиційної діяльності. Право не забороненого законом інвестування визнається невід'ємним правом

інвестора, який охороняється законом; 2) право самостійного інвестиційного вибору. Інвестор сам визначає обсяги, напрями коштів як інвестицій; 3) право самостійного, заснованого на вільному волевиявленні, вибору осіб для реалізації інвестицій та укладання з ними на погоджених умовах договорів; 4) право контролю за цільовим використанням інвестиційних вкладень; 5) право володіння, користування та розпорядження відповідно до чинного законодавства цінними паперами; 6) право інвестора отримувати дивіденди з акцій.

Також слід відзначити, що інвестор може виступати у ролі замовника, кредитора, покупця (будівельної продукції, цінних паперів та інших об'єктів), а також виконувати функції забудовника

В інвестиційному процесі беруть участь і замовники, якими можуть бути інвестори, а також будь-які інші фізичні та юридичні особи, уповноважені інвестором (інвесторами) здійснювати реалізацію інвестиційного проекту, не втручаючись при цьому в підприємницьку та іншу діяльність інших учасників інвестиційного проекту, якщо інше не передбачено договором між ними.

У разі, якщо замовник не є інвестором, він наділяється правами володіння, користування та розпорядження на період у межах повноважень, встановлених зазначеним договором, та відповідно до чинного законодавства. Користувачами об'єктів інвестиційної діяльності можуть бути інвестори, а також інші фізичні та юридичні особи, державні та муніципальні органи, іноземні держави та міжнародні організації, для яких створюється об'єкт інвестиційної діяльності.

Інвестор, як головна фігура інвестиційного проекту, має право самостійно визначати обсяги, характер та ефективність інвестицій; контролювати їхнє цільове використання; володіти, користуватися та розпоряджатися результатами інвестицій (крім випадків, обумовлених у законодавстві); передачі частини повноважень іншим організаціям. Державне врегулювання інвестиційної діяльності, проведення інвестиційної політики,

спрямованої на соціально-економічний та науково-технічний розвиток України, забезпечується державними органами України в межах їх компетенції та здійснюється:

- відповідно до державних інвестиційних програм;
- прямим управлінням державними інвестиціями;
- запровадженням системи податків з диференціюванням податкових ставок та пільг;
- наданням фінансової допомоги у вигляді дотацій, субсидій, субвенцій, бюджетних позичок на розвиток окремих територій, галузей, виробництв;
- проведенням фінансової та кредитної політики, політики ціноутворення (у тому числі випуском в обіг цінних паперів), амортизаційної політики;
- відповідно до встановлених законодавством, що діє на території України, умовами користування землею та іншими природними ресурсами; антимонопольними заходами, приватизацією об'єктів державної власності, зокрема об'єктів незавершеного будівництва;
- експертизою інвестиційних проектів.

Держава в особі своїх органів також може вступати до інвестиційних відносин. Проте держава перебуває у дещо іншому становищі, ніж інші суб'єкти правових відносин, його правосуб'єктність має суттєві особливості, проти правосуб'єктності інших суб'єктів права, оскільки саме держава законодавчо закріплює підстави і порядок здійснення інвестиційної діяльності, визначає обсяг правомочностей інвесторів і встановлює їм певні обов'язки. Якщо за умов економіки закритого типу держава є єдиним і нероздільним власником і тому не може бути поставлена в один ряд з рештою суб'єктів права, то в умовах ринку держава стає таким самим суб'єктом, як і інші учасники ринкових відносин. Отже, державне регулювання інвестиційних відносин має бути спрямоване на створення оптимальних та найбільш прийнятних умов для функціонування законів ринку. Порушення об'єктивних ринкових законів може призвести до

негативних наслідків, тому економічна політика загалом та інвестиційна політика зокрема мають ґрунтуватися на основних засадах відкритої економіки, враховувати об'єктивні закономірності та відповідати сучасним вимогам розвитку суспільства.

У сучасних умовах держава, будучи основним і безумовним суб'єктом публічно-правових відносин, може брати участь у приватно-правових відносинах. Цивільним законодавством встановлюється, що держава виступає у цивільно-правових (приватно-правових) відносинах на рівних засадах з іншими учасниками цих відносин. Але законодавче закріплення рівності держави та інших учасників приватно-правових відносин не означає повної відмови України від свого імунітету, тому серед суб'єктів інвестиційних відносин держава посідає особливе місце.

Раніше лише щодо національних інвесторів у спеціальному законодавстві не було практично жодної норми, присвяченої їхньому правовому статусу. Хоча, звісно, передбачалося, що вони володіють усім комплексом прав, закріплених у Конституції України, у законодавчих і підзаконних актах, і навіть зобов'язані дотримуватися встановлених ними правових норм. Іноземним інвесторам поряд із визнанням їх рівних прав із національними інвесторами надавалися додаткові гарантії здійснення ними своєї діяльності, у тому числі гарантії від зміни законодавства, від експропріації, від незаконних дій державних органів та посадових осіб, гарантії використання доходів, використання власних валютних коштів, гарантії під час державної перевірки (розд. 2 Закону про іноземні інвестиції). Відносно встановлення національного режиму іноземних інвестицій, слід сказати, що у юридичній літературі не завжди однозначно це сприймається як позитивний момент.

Інвестиційним законодавством України закріплювалося особливе правове становище інвесторів, яким надавалися законодавчі гарантії забезпечення здійснення ними інвестиційної діяльності. Відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із

значними інвестиціями в Україні» [60], інвесторам надаються суттєві гарантії з боку України, у тому числі, захист від змін і доповнень законодавства і гласність у діяльності, пов'язаної з реалізацією інвестиційного проекту. Аналогічні положення містилися у спеціальних нормативних актах, що встановлюють особливості правового статусу затверджених інвесторів, які здійснюють діяльність у пріоритетних секторах економіки, зокрема інвесторів, які вкладають кошти у розвиток сільського господарства. Слід зазначити, що всі ці гарантії можуть надаватися як національним, так і іноземним інвесторам. Однак для іноземних інвестицій у пріоритетних секторах економіки та соціальної сфери можуть встановлюватись додаткові пільги.

На сьогоднішній день, незважаючи на зрівняння у правовому становищі іноземних та національних інвесторів, певні відмінності залишаються. Тим більше, що ці відмінності обумовлені спочатку не правовим режимом інвестицій, а приналежністю до їхнього національного чи іноземного інвестора. Іншими словами, є і будуть відмінності між іноземною приватною власністю та приватною власністю фізичних та юридичних осіб України.

З усього вищевикладеного можна зробити такі висновки:

- суб'єкт інвестиційного права – особа, яка здійснює інвестиційну діяльність і є носієм певного обсягу прав та обов'язків, правоздатність та дієздатність якого визначається на основі норм інвестиційного законодавства, що має юридичну здатність здійснювати права та виконувати юридичні обов'язки у певних сферах інвестування в об'єкти, дозволені чинним законодавством;

- основна властивість суб'єкта інвестиційного права - юридична здатність до самостійних правових дій, включаючи право укладати інвестиційні договори, відповідати за свої вчинки. Оскільки фізичні та юридичні особи перебувають під владою та юрисдикцією держави, то їх статус визначається органами держави. Однак при цьому будь-який суб'єкт

інвестиційного права постає як носій встановлених нормами інвестиційного права прав та обов'язків, отже, з поняттям суб'єкта права пов'язана характеристика його правосуб'єктності;

- інвестиційна правосуб'єктність як особлива юридична властивість є якісна міра показника суб'єкта. Кількісна міра це сукупність прав і обов'язків. Інакше висловлюючись, правосуб'єктність втілюється у сукупності прав і обов'язків. Права та обов'язки суб'єктів інвестиційного права неоднорідні.

2.2 Форма та зміст інвестиційного договору

Змістом будь-якого договору є його умови, що безсумнівно визначаються сторонами договору. Але перш ніж розглянути форму та зміст інвестиційного договору, слід розглянути загальні умови укладання будь-якого цивільного договору. Отже, почнемо з того, що в юридичній науці поділ умов договору можливо здійснити на істотні, звичайні та випадкові. Саме така класифікація притаманна усім договірним конструкціям передбаченим діючим законодавством.

Істотні умови – це такі, без яких договір не може вважатися укладеним. Тобто суттєвими визнаються умови, які необхідні та достатні для укладання договору. Щоб договір вважався укладеним, необхідно узгодити всі його істотні умови. Договір не буде укладений доти, доки буде узгоджено хоча б одну з його суттєвих умов. Тому важливо чітко визначити, які умови для цього договору є суттєвими. Коло суттєвих умов залежить від особливостей конкретного договору. Наприклад, ціна земельної ділянки, будівлі, споруди, квартири або іншого нерухомого майна є суттєвою умовою договору купівлі – продажу нерухомості, хоча для звичайного договору купівлі - продажу ціна продаваного товару істотною умовою не вважається.

На відміну від суттєвих, звичайні умови не потребують узгодження сторін. Звичайні умови – це такі умови, які передбачені у відповідних

нормативних актах та автоматично вступають у дію в момент укладання договору. Але це не означає, що звичайні умови діють всупереч волі сторін у договорі. Як і інші умови договору, традиційні умови ґрунтуються на угоді сторін. Передбачається, що якщо сторони досягли угоди укласти цей договір, то тим самим вони погодилися і з тими умовами, які містяться у законодавстві про цей договір. Разом з тим якщо сторони не бажають укласти договір на звичайних умовах, вони можуть включити до змісту договору пункти, які скасовують або змінюють звичайні умови, якщо останні визначені диспозитивною нормою. До звичайних умов відплатних договорів слід в даний час відносити ціну в договорі, якщо інше не вказано у законі та інших правових актах.

Випадковими називаються такі умови, які змінюють або доповнюють звичайні умови. Вони включаються до тексту договору за розсудом сторін. Їхня відсутність, як і відсутність звичайних умов, не впливає на дійсність договору. Однак, на відміну від традиційних умов, випадкові умови набувають юридичної чинності лише у разі включення в текст договору. Відсутність випадкової умови лише в тому випадку спричиняє визнання цього договору неукладеним, якщо зацікавлена сторона доведе, що вона вимагала узгодження цієї умови. В іншому випадку договір вважається укладеним і без випадкової умови (у цьому відмінність випадкової умови від суттєвої).

Різновидом випадкових умов є так звані «форс-мажорні» обставини (або, як їх ще називають обставини «непереборної сили») – обставини, які залежать від волі сторін, тобто. надзвичайні та неупереджені за даних умов (частина друга ст. 14-1 Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні») [61]. Цивільний кодекс України не містить поняття «форс-мажор», але ст. 617 Цивільного кодексу України підставою звільнення від відповідальності за порушення зобов'язання визначає випадок або непереборну силу. Такі умови, зазвичай, вказуються в договорі як обставини, що звільняють сторони від відповідальності, а іноді навіть виділяються в

договорі як окремий розділ, який так і називається – «форс-мажорні обставини». Звичайно, на практиці у тексті договору сторони навряд чи називатимуть умови випадковими. Зазвичай їх позначають іншими термінами, наприклад, «додаткові умови», або «особливі умови», або «спеціальні умови» і т. д.

Іноді в зміст договору включають обов'язки сторін. Тим часом права та обов'язки сторін складають зміст зобов'язальних правовідносин, заснованого на договорі, а не самого договору як юридичного факту, що породив ці зобов'язальні правовідносини.

Деякі автори відносять до істотних і ті умови, які закріплені в імперативній нормі закону. Однак найважливішою ознакою суттєвих умов є те, що вони обов'язково мають бути узгоджені сторонами, інакше договір не можна вважати укладеним. Цим вони і відрізняються від інших умов. Ті, що містяться в імперативній або диспозитивній нормі умови набувають чинності автоматично під час укладання договору без попереднього їх узгодження. Тому їх слід відносити до числа звичайних умов договору.

Таким чином, на практиці сторонам договору дуже важливо визначити, які саме умови в цьому договорі для них є суттєвими (що вимагає обов'язкового їхнього відображення в тексті договору); які умови, що відносяться до звичайних вони змінюватимуть порівняно з положеннями законодавства (якщо ці положення мають диспозитивний характер) і чи включатимуть до тексту договору так звані випадкові умови (особливі, спеціальні, додаткові), у тому числі «форс-мажорні обставини», що звільняють сторони від відповідальності у разі недотримання своїх зобов'язань за договором.

Отже, основні умови чітко прописані як вимоги договору, вони вважаються необхідними і достатніми, щоб вважати договір укладеним. Звичайні та випадкові - це умови є диспозитивними і можуть бути включені в договір. Якщо ж звичайні умови передбачаються законодавством і для їх застосування достатнє укладення самого договору, без їх безпосереднього

включення туди, то для випадкових характерним є вступ у дію виключно у випадку їх прямого передбачення договором.

Будь який договір укладається за певних умов – це так звані суттєві умови, які необхідні та достатні для укладання договору. До таких умов належать, перш за все, умови про предмет договору. Це умови, які названі у законі чи інших правових актах як суттєві, які необхідні для цього виду договору. А також умови, щодо яких за заявою однією зі сторін має бути досягнуто згоди. Договір не може вважатися укладеним без досягнення угоди з усіх істотних умов.

Умовами договору вважатимуться окремі узгоджені сторонами у межах договору положення, їх майбутні права та обов'язки. Їх слід відрізнити від пунктів договору. Пункти - це елементи тексту договору, які мають якийсь номер, якщо у договорі є нумерація, або просто є самостійна і закінчена частина узгодженого і затвердженого сторонами тексту. Тобто пункт – це просто елемент структури тексту. Пункт може містити умови договору, наприклад, «покупець зобов'язується сплатити вартість товару протягом трьох днів з моменту його отримання шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок продавця», а може й просто мати інформаційний характер: «Продавець має ліцензію №563782-2-А3 від 25.06.2011». В останньому у разі жодних прав та обов'язків такий елемент тексту договору не утворює, він лише інформує. Хоча закон нерідко і пред'являє до договорів вимоги наявності подібної інформації, але в цьому випадку він розглядає договір не просто як джерело прав та обов'язків, а й як якийсь інформаційний документ, що стосується взаємин сторін, а то й просто намагається заздалегідь захистити якусь із них, вказуючи необхідність отримання необхідної інформації від контрагента.

Одним із найважливіших у цьому сенсі питань про укладення договору є питання про його суттєві умови. Адже без їх узгодження договір не вважатиметься укладеним, а права та обов'язки такого договору не виникатимуть. Даний аспект укладання договорів тісно пов'язаний з такою

важливою ознакою зобов'язань, як їх визначеність. Обов'язкові правовідносини завжди мають бути гранично конкретними, оскільки вони ґрунтуються на зобов'язанні діяти саме боржника. І те, як саме боржник має діяти, зі змісту зобов'язання має бути зрозумілим. Щодо зобов'язань, що виникають із закону, самі норми закону покликані чітко конкретизувати предмет зобов'язання. Однак щодо договорів у законодавця немає можливості інакше забезпечити дотримання вимоги про конкретизацію змісту майбутнього зобов'язального відношення, окрім як безпосередньо поставивши у залежність від виникнення самих договірних відносин. З цією метою запроваджено категорію обов'язкового узгодження сторонами суттєвих умов – мінімально необхідних положень, що дозволяють визначити, що саме мають на увазі в кожній окремо взятій угоді.

Розглянемо питання істотних умов інвестиційного договору. Угода між інвестором і замовником оформляється у вигляді інвестиційного договору встановленого зразка згідно зі статтею 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність». Взагалі, це основний документ (інвестиційний кодекс в Україні відсутній), який визначає правові й економічні основи інвестиційної діяльності в країні. Також у разі потреби можна звернутися до постанови Кабінету Міністрів України № 112 «Про затвердження Положення про порядок державної реєстрації договорів (контрактів) про спільну інвестиційну діяльність за участю іноземного інвестора» [62].

Перед підписанням інвестиційного договору сторони укладають меморандум або угоду про наміри – письмовий виклад попередньо досягнутих усних домовленостей. Меморандум укладається до того, як буде створена юридична особа чи розпочато інвестиційний проект. У ньому зазначається, хто є учасники проекту, їхні зобов'язання і штрафи для сторін. Меморандум, як правило, не має сили в суді.

Для складання інвестиційного договору потрібна ґрунтовна участь усіх сторін. Причому кожній слід мати власного юриста, який подбає про захист її інтересів.

Важливі умови інвестиційного договору:

- предмет договору;
- цілі входження у партнерство;
- умови управління компанією та прийняття рішень;
- розмір і час отримання прибутків;
- мета й умови допуску нових партнерів;
- входження додаткових інвесторів;
- умови виходу з партнерства.

Разом з інвестиційним договором зазвичай ідуть ще два обов'язкових складових: статутні документи й трудові договори.

Статут або корпоративна угода регулює відносини між сторонами й визначає чотири основних блоки:

- ухвалення рішення щодо збільшення статутного капіталу. У разі самовільного збільшення статутного капіталу замовником інвестор може втратити практично всі свої дивіденди. Ця тема наочно розкрита у художньому фільмі «Соціальна мережа» про Марка Цукерберга і Facebook;

- ухвалення рішень щодо суттєвих операцій – на суми від половини вартості компанії чи її статутного капіталу. Фіксується розмір таких сум;

- розподіл дивідендів: скільки, коли і як часто отримує прибутки інвестор;

- призначення генерального директора та фінансового керівника/головного бухгалтера. Встановлюється порядок того, хто обирає виконавців обов'язків, яка для цього потрібна кількість голосів, як часто тощо.

Трудові договори формують юридичну базу для діяльності компанії. Рекомендується безстроковий трудовий договір із максимально гнучкими умовами. Потрібен такий, за яким один із партнерів не може звільняти співробітників в односторонньому порядку. При цьому він залишає право швидкого виходу з угоди зі збереженням своїх інтересів.

Отже, в інвестиційному договорі суттєвими слід вважати такі умови: предмет, ціна, термін.

Предметом інвестиційного договору є те, щодо чого сторони, власне, і укладають договір. Формулювання участі сторін у розділі «предмет договору» може бути різним, проте частіше всього суть зводиться до наступного: «Інвестор здійснює участь у фінансуванні інвестиційного проекту шляхом передачі інвестицій, а замовник реалізує їх з метою створення та передачі об'єкта нерухомості інвестору». Враховуючи, що на момент укладання договору об'єкт або ще не створений зовсім, або знаходиться у стадії будівництва, говорити про остаточну індивідуалізацію його не можна. Внаслідок цього у договорі мають бути зазначені: будівельна адреса об'єкта, номер корпусу, номер під'їзду, поверх/ поверховість об'єкта, орієнтовна нумерація квартир (або нежитлових приміщень), а також експлікація вищезазначених даних. Під нею розуміється графічне пояснення розташування всього об'єкта та поверхове – конкретних приміщень.

Враховуючи також положення, передбачені ст. 432 Цивільного кодексу України, єдиною істотною умовою інвестиційного договору, прямо передбаченим законом, буде його предмет. Положення таких договорів можуть бути частково виключені або доповнені іншими положеннями залежно від виду договору чи угоди, виду об'єкту інвестування та вимог законодавства. Крім того, в інвестиційному договорі має обов'язково міститися вказівка на мету отримання прибутку, яка є обов'язковою для зазначеного виду договору.

Отже, у предметі договору інвестування обов'язково має бути зазначено порядок, джерела, терміни та цілі фінансування, оскільки це є істотною умовою.

Ціна також є суттєвою умовою інвестиційного договору. Договірна вартість як ціна, узгоджена сторонами, - це жорстка вартість, постійна сума на весь період виконання договору.

Інвестор передає інвестиційні кошти замість майбутнього об'єкта в тій сумі або обсязі, який необхідний для реалізації проекту, а не як оплату дій замовника. Ціна інвестиційного договору є все те, що зобов'язується надати інвестор. Офіційною грошовою одиницею (валютою) України є гривня, відповідно всі розрахунки між сторонами за договором повинні проводитись у гривнях. Однак іноді на практиці у розділі «ціна» фіксується сума у іноземній валюті. У такому разі в договорі має бути вказано джерело інформації про курс цієї валюти до гривні. Як правило, це фіксується так: розрахунки в гривнях здійснюються еквівалентно курсу іноземної валюти за курсом Національного банку України на день оплати. У будь-якому випадку має бути чітко вказано загальний розмір інвестиційного внеску, а також ціна одного квадратного метра, якщо йдеться про інвестиційні договори, які укладаються у будівництві.

Ще однією із суттєвих умов інвестиційного договору є строк. Насправді порушення виконання зобов'язання у строк за інвестиційним договором - одне з найпоширеніших. У процесі будівництва можливі як об'єктивні, так і суб'єктивні обставини, що не дозволяють виконати зобов'язання в розумний термін, тому використовувати такий критерій як розумність представляється проблематичним. Термін може встановлюватися конкретною датою, місяцем, кварталом, хоча, як правило, встановлюється не конкретною датою календарної, а певним кварталом встановленого року. Від визначення терміну виконання зобов'язання залежить розподіл ризиків між сторонами, початок обчислення гарантійного строку, встановлення штрафних санкцій за невиконання умов договору.

Строк виконання може встановлюватися щодо здачі об'єкта державної приймальної комісії та передачі його разом з необхідними супровідними документами або моментом оформлення права власності на нерухомість інвестору залежно від того, як домовилися сторони. Однак при цьому слід обмежити становлення зазначених подій чіткою календарною датою (наприклад, не пізніше 31 січня 2021 року).

При визначенні терміну законодавець виходив з презумпції обов'язкової наявності терміну дії інвестиційного договору, оскільки після його припинення у суб'єкта інвестиційної діяльності має виникнути певний результат. Відсутність у вказаному договорі умови про строк дії чинності - є основою висновку про неукладення інвестиційного договору.

На підставі проведеного дослідження, можна прийти до висновку, що інвестиційний договір має бути укладений у письмовій формі, зміст інвестиційного договору повинен включати:

1) преамбулу. У преамбулі інвестиційного договору мають бути зазначені найменування договору, місце та час укладання, інформація про сторони, що укладають договір;

2) суттєві умови. У договорі обов'язково мають бути зазначені предмет, ціна, термін. У предметі обов'язково мають бути зазначені порядок, терміни та джерела фінансування. В інвестиційному договорі має бути зазначений термін дії інвестиційного договору;

3) звичайні умови. Тобто в договорі, крім істотних умов, можуть бути зазначені: наявність інвестиційного проекту, порядок передачі інвестицій, проведення відповідних торгів; права та обов'язки інвестора та замовника як сторін за інвестиційним договором.

2.3 Правові наслідки порушення умов інвестиційного договору

Будь-яке невиконання чи неналежне виконання боржником зобов'язання має негативно позначитися на його майні, у тому полягає суть визначених законодавством чи договором наслідків порушення договірної зобов'язання. Правові наслідки порушення інвестиційного договору слід розглядати з позиції покладених на суб'єктів інвестиційного договору обов'язків щодо виконання умов цього договору.

На сьогоднішній день, підставами виникнення більшості інвестиційних зобов'язань є різні договори, пов'язані з здійсненням інвестиційної

діяльності. Під інвестиційним зобов'язанням слід розуміти зобов'язання, матеріальним об'єктом якого з боку інвестора є інвестиції, а юридичним - дії інвестора щодо вкладення, використання інвестицій. При цьому у науковій літературі різних держав має місце ототожнення понять «інвестиційний договір» та «інвестиційне зобов'язання», що, з погляду національного законодавства, не вірно [63; 64, с. 187]. Термін «інвестиційне зобов'язання» слід розглядати як синонім поняття «договір» (стосовно правових систем інших держав), і додатково як обов'язок у межах договору, оскільки більшістю вчених він використовується лише у значенні відносних правовідносин без урахування структури цих правовідносин як зобов'язання. У свою чергу, це не дозволяє виявити всі закономірності та особливості, властиві інвестиційним зобов'язанням. Зміст інвестиційного зобов'язання визначається залежно від сфер вкладення інвестицій та виду договору, на підставі якого воно виникає.

За своєю правовою природою цей договір є збірним поняттям, що охоплює групу договорів, які наділені їх загальними ознаками, є вже відомими видами (типами) цивільно-правових договорів, наприклад, договір лізингу, будівельного підряду та ін. Воно включає в себе власне інвестиційні договори (договори інвестиційного характеру) та інвестиційні договори у широкому сенсі. Відмінною ознакою перших із зазначених договорів є предмет цього договору вкладення інвестицій. В інвестиційних договорах у широкому розумінні вкладення інвестицій є лише елементом договору на додаток до його предмету (ці договори регулюють порядок здійснення інвестиційної діяльності загалом і є підставами виникнення інвестиційних зобов'язань як складового елемента цих договорів та відповідно цивільних відносних правовідносин, що виникають з їхньої основи). На цій основі правове регулювання відносин із залучення (вкладання) інвестицій у ту чи іншу сферу має здійснюватися на основі одночасного та комплексного дослідження інвестиційного договору та виникати на основі інвестиційного зобов'язання.

Інвестиційні зобов'язання найтіснішим чином пов'язані з обов'язком інвестора внести інвестиції у той чи інший об'єкт. Слід погодитись з таким підходом авторів [65; 66, с. 124; 67, с. 233], які розглядають інвестиційні зобов'язання як форму, що опосередковує вкладення інвестицій, капітальних вкладень.

У той же час, доцільно говорити в цілому про інвестиційні умови договору, що опосередковують вкладення інвестицій, як умову, відповідно до якої інвестор зобов'язується вкласти інвестиції в той чи інший об'єкт (найчастіше в якесь підприємство). При цьому може виникнути проблема: як розглядати такі обов'язки інвестора: створення та збереження нових робочих місць протягом певного періоду часу, проведення заходів щодо захисту навколишнього середовища, збереження зобов'язань із виробництва конкретних видів продукції, товарів та послуг та забезпечення виробничо-господарської діяльності об'єкта, збереження профілю підприємства на певний термін. Для їх виконання необхідно забезпечити виробничу діяльність підприємства, тому воно потребує інвестицій. Джерелом інвестицій може бути прибуток (реінвестиції) у разі, якщо підприємство рентабельне. У цій ситуації інвестиційна діяльність здійснюється підприємством, рішення про реінвестування приймає власник (інвестор), який здійснює керівництво підприємством відповідно до умов конкурсу, але він безпосередньо інвестиції не вносить. У разі, якщо підприємство є нерентабельним (боржником), інвестор з метою виконання умов конкурсу може внести інвестиції за рахунок власних коштів на фінансування підприємства на власний розсуд, прямого обов'язку внесення інвестицій на ньому не лежить.

Таким чином, розглянуті нами інвестиційні умови договору, що опосередковують вкладення інвестицій, слід розглядати як безпосередньо інвестування і в широкому сенсі. За його першого значення інвестор зобов'язаний здійснити вкладення інвестицій в об'єкт (найчастіше підприємство). При виконанні інвестиційних умов у широкому сенсі інвестор

вносить інвестиції на свій розсуд. І в першому та в другому випадку інвестиції вносяться відповідно до інвестиційного проекту.

При виконанні названих умов договору, поряд із необхідністю здійснення інвестиційної діяльності можуть здійснюватися й інші дії інвестором, наприклад, дотримання законодавства про захист навколишнього середовища.

Розглянуті інвестиційні умови договору, що опосередковує вкладення інвестицій, дозволить виявити ці договори, узагальнити їх зміст, розподілити на групи з метою визначення їх правової природи та закріплення відповідного правового регулювання з метою створення сприятливого інвестиційного клімату.

Порушенням зобов'язання є його невиконання чи виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання).

У разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором чи законом, зокрема:

- припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором чи законом, або розірвання договору;

- зміна умов зобов'язання;

- сплата неустойки;

- відшкодування збитків та моральної шкоди.

За своєю суттю відповідальність за порушення договірних зобов'язань має більшою мірою компенсаційний характер (іноді превентивний, а також штрафний характер). Таким чином, основний сенс відповідальності за порушення договірних зобов'язань зводиться до відновлення втрат постраждалої сторони.

Відновлення втрат постраждалої сторони полягає у відшкодуванні збитків, під якими розуміється реальна шкода (витрати, які особа, чиє право порушено, зробила або має зробити для відновлення порушеного права, втрата чи пошкодження її майна) та втрачена вигода (неотримані доходи, які

є у особи, чиє право порушено, отримала б за звичайних умов цивільного обороту, якщо б її право не було порушено). Відшкодування збитків може здійснюватися як у грошовій формі, так і в натурі, а також комбінованим способом.

При виникненні спору пов'язаного з невиконанням, неналежним виконанням сторонами інвестиційного договору своїх зобов'язань, найбільшу складність представляє вирішення питань взаємовідносин між сторонами інвестиційного договору у процесі розірвання (припинення) договору та врегулювання взаємних претензій між зазначеними.

Укладання інвестиційного договору породжує для його учасників певні зобов'язання. Належне виконання цих зобов'язань є гарантією успішної реалізації зазначеного договору. Якщо зобов'язання не виконані або виконані не належним чином, говорять про їх порушення. З метою запобігання таких порушень та усунення їх наслідків встановлено цивільно-правову відповідальність, під якою розуміють передбачену законом майнову санкцію, яка може наступати у формі відшкодування збитків (ст. 22 ЦК України), сплати неустойки (ст. 549 ЦК України), і т. д. Серед цих форм цивільно-правової відповідальності особливе місце посідає відшкодування збитків. Оскільки відшкодування збитків можна застосовувати у всіх випадках порушення цивільних прав, за деякими винятками, передбаченими законом чи договором, цю форму відповідальності називають загальною мірою цивільно-правової відповідальності.

Розглядаючи особливості цивільно-правової відповідальності за невиконання, неналежне виконання інвестиційного договору, насамперед слід проаналізувати наступну ситуацію: покупець пакету акцій (власник) згідно з договором купівлі-продажу приймає зобов'язання перед ФДМУ виконати низку вимог, у тому числі вкласти кошти у реконструкцію заводу. У зв'язку з цим між підприємством та власником пакету акцій укладено інвестиційний договір, предметом якого є те, що виконуючи умови договору купівлі-продажу акцій, власник перераховує кошти на рахунок підприємства,

але залишає за собою право власності на всі вкладені інвестиції, а також право у будь-який час вимагати повернення внесених інвестицій (умова про право власності на кошти дуже суттєва і до речі така умова є стандартною у договорі, запропонованому ФДМ). Чи виникає у підприємства при отриманні коштів валовий дохід?

Відповідь на поставлені питання в цьому випадку наступна: якщо у договорі дійсно зазначено, що право власності на кошти залишається за власником підприємства, то слід брати до уваги, що нормами чинного цивільного законодавства України прямо встановлено два види договорів, що передбачають передачу коштів, без виникнення зобов'язання у сторони, що отримує, передати стороні, що передає будь-які товари (роботи, послуги):

- 1) договір дарування;
- 2) договір позики.

Відповідно до ст. 717 ЦК України, за договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати у майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатне майно (подарунок) у власність.

Договір, який встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника якусь дію майнового чи немайнового характеру, перестає бути договором дарування.

Як бачимо, договір дарування передбачає перехід права власності на «подарунок», при цьому дарувальник не може вимагати від обдарованого будь чого. Представлений нам договір не передбачає перехід права власності, але більш того навіть передбачає обов'язок повернути ці кошти.

Таким чином, інвестиційний договір, який не передбачає перехід права власності на гроші, не є договором дарування.

Відповідно до ст. 1046 ЦК України, за договором позики одна сторона (позикодавець) передає у власність другій стороні (позичальнику) кошти або інші речі, визначені родовими ознаками, а позичальник зобов'язується повернути позичальнику таку ж суму коштів (суму позики) або таку ж

кількість речей того ж роду і такої ж якості. Договір позики є укладеним з моменту передачі грошей чи інших речей, визначених родовими ознаками.

Як бачимо, хоча даний договір і передбачає повернення раніше отриманих коштів, але стороні, що отримала ці кошти переходить право власності на ці кошти, що прямо суперечить положенням представленого інвестиційного договору.

Отже, інвестиційний договір не є договором позики.

Фактично інвестиційний договір не має прямо сформульованих аналогів у Цивільному кодексі України, але це не призводить до недійсності цього договору, оскільки право на укладення таких договорів прямо встановлено ст. 6 ЦК України: ст. 6 «Акти цивільного законодавства та договір»:

1. Сторони мають право укласти договір, що не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства.

2. Сторони мають право врегулювати у договорі, передбаченому актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами.

3. Сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства та врегулювати свої відносини на власний розсуд.

Сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо у цих актах прямо зазначено про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства випливає з їхнього змісту чи суті відносин між сторонами.

4. Положення частин першої, другої та третьої цієї статті застосовуються і до односторонніх угод.

Коментована стаття містить норми, що конкретизують положення про свободу договору, та й взагалі будь-якої угоди (це випливає із ч. 4 ст. 6 ЦК України). З урахуванням спільних спроб підвищення ролі вільного

волевиявлення суб'єктів права, ЦК України спеціально визначає співвідношення актів цивільного законодавства та договорів.

Тобто ЦК України фактично проводить границі та виділяє укладення договорів, які взагалі не встановлені актами цивільного законодавства, та договорів, які встановлені такими актами.

Щодо договорів, не встановлених актами цивільного законодавства, то тут визначальним є те, що допускається вчинення будь-якого договору, який не суперечить принципам цивільного законодавства, зазначеним у ст. 3 ЦК України. У таких випадках особи мають право врегулювати свої відносини на власний розсуд. Таким чином, відбувається подолання прогалин у законодавстві, і договір постає як джерело цивільного права. Наприклад, норми права можуть бути встановлені корпоративним договором, яким визначаються правила поведінки членів відповідної корпорації, а також осіб, які вступають із цією корпорацією до цивільних правовідносин.

Якщо договір згадується в актах цивільного законодавства, але регламентований ними недостатньо детально, то сторони можуть врегулювати свої відносини, які не врегульовані цими актами. Тут також має місце подолання прогалин у законодавстві. Отже, й у такому разі окремі умови такого договору можуть створювати норми цивільного права.

Частина 3 ст. 6 ЦК України визначає співвідношення між актами цивільного законодавства та договором. Допустимість конкуренції договору та акту законодавства впливає з того, що зазначена норма встановлює ситуацію, за якої сторони у договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства та врегулювати відносини між собою на власний розсуд. Отже, особам надається право вибору: використовувати норми законодавства, що вже існують, для регламентації своїх відносин або встановити для себе правила поведінки на свій розсуд.

Разом з тим, слід звернути увагу на те, що хоча загальним правилом є право суб'єктів договору відступити від положень актів цивільного законодавства, проте з нього існують винятки. До таких випадків належать

такі ситуації: а) відступ від положення акту цивільного законодавства прямо заборонено таким актом; б) обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства впливає з їхнього змісту; в) обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства впливає із самої суті відносин між сторонами (наприклад, у договорі дарування не можна передбачити плату за подарунок, оскільки дарування за своєю суттю є безоплатним договором).

Таким чином, ця стаття прямо встановлює можливість укласти інші договори, ніж передбачені ЦК України, при цьому такі дії сторін не є правомірними, якщо в нормативних актах прямо передбачена така заборона, а також якщо законодавством передбачено укладання певної форми договорів, що не передбачають інших умов, прав, обов'язків сторін.

Отже, нам необхідно встановити, чи є пряма заборона на укладання «інвестиційних договорів» з умовою про відсутність права власності на інвестиції у сторони, що отримує.

Інвестиційна діяльність в Україні здійснюється відповідно до норм спеціального нормативного документа – Закону про інвестиції.

Відповідно до ст. 1 Закону про інвестиції, інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, внаслідок якої створюється прибуток (дохід) чи досягається соціальний та екологічний ефект.

Такими цінностями можуть бути:

- грошові кошти, цільові банківські вклади, паї, акції та інші цінні папери;
- рухоме та нерухоме майно (будинки, споруди, обладнання та інші матеріальні цінності);
- майнові права інтелектуальної власності;
- сукупність технічних, технологічних, комерційних та інших знань, оформлених як технічної документації, навичок і виробничого досвіду,

необхідні організації тієї чи іншої виду виробництва, але з запатентованих («ноу-хау»);

- права користування землею, водою, ресурсами, будинками, спорудами, устаткуванням, і навіть інші майнові права;

- інші цінності.

Інвестиції у відтворення основних фондів та на приріст матеріально-виробничих запасів здійснюються у формі капітальних вкладень.

Крім того, у ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» вказує, що об'єктами інвестиційної діяльності може бути будь-яке майно, у тому числі основні фонди та оборотні кошти у всіх галузях та сферах народного господарства, цінні папери, цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права (виходячи з умов наданого інвестиційного договору, інвестиції мають цільовий характер).

Далі, згідно зі ст. 7 Закону України «Про інвестиційну діяльність», всі суб'єкти інвестиційної діяльності незалежно від форм власності та господарювання мають рівні права щодо здійснення інвестиційної діяльності, якщо інше не передбачено законодавчими актами України.

Розміщення інвестицій у будь-які об'єкти, крім тих, інвестування у які заборонено чи обмежено цим Законом, іншими актами законодавства України, визнається невід'ємним правом інвестора та охороняється законом.

Інвестор самостійно визначає цілі, напрями, види та обсяги інвестицій, залучає для їх реалізації на договірній основі будь-яких учасників інвестиційної діяльності, у тому числі шляхом організації конкурсів та торгів.

За рішенням інвестора права володіння, користування та розпорядження інвестиціями, а також результатами їх здійснення можуть бути передані іншим громадянам та юридичним особам у порядку, встановленому законом. Взаємини за такої передачі прав регулюються ними самостійно з урахуванням договорів.

Інвестор має право володіти, користуватися та розпоряджатися об'єктами та результатами інвестицій, включаючи реінвестиції та торговельні операції на території України, відповідно до законодавчих актів України.

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність», основним правовим документом, що регулює взаємини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є договір (угода).

Укладання договорів, вибір партнерів, визначення зобов'язань, будь-яких інших умов господарських взаємин, які не суперечать законодавству України, є виключною компетенцією суб'єктів інвестиційної діяльності.

Втручання державних органів та посадових осіб у реалізацію договірних відносин між суб'єктами інвестиційної діяльності понад свою компетенцію не допускається.

Зміст наведених вище норм однозначно дає можливість встановити, що інвестор діє на підставі договору, при цьому він самостійно:

- розміщує інвестиції у будь-які об'єкти;
- визначає цілі, напрями, види та обсяги інвестицій;
- приймає рішення про передачу права володіння, користування та розпорядження інвестиціями;
- приймає рішення про можливість передачі результатів інвестицій іншим громадянам та юридичним особам на підставі договору;
- володіє, користується та розпоряджається об'єктами та результатами інвестицій, включаючи реінвестиції та торговельні операції на території України.

У межах цих повноважень укладання договорів, вибір партнерів, визначення зобов'язань, будь-яких інших умов господарських взаємин, що не суперечать законодавству України, є виключною компетенцією суб'єктів інвестиційної діяльності.

Таким чином, норми чинного законодавства не передбачають прямих заборон на право інвесторів та суб'єктів укладати договір на здійснення

інвестицій без переходу права власності на суму інвестицій та подальше повернення інвестованої суми.

Також Закону України «Про інвестиційну діяльність» не встановлює будь-яких обов'язкових встановлених форм цивільно-правових договорів.

Таким чином, чинне законодавство не містить обмежень, передбачених ст. 6 ЦК України, відповідно сторони інвестиційного договору мають право передбачити у цьому договорі умови про наявність права власності на інвестиції лише в інвестора та умову про повернення суми інвестицій.

Отже, для забезпечення прав та свобод учасників інвестиційних відносин органами державної влади розробляються примірні та типові договори, які містять базовий перелік прав сторін за договором. Проте, звісно доцільним є визначення сукупності правомочностей безпосередньо сторонами шляхом їх узгодження та закріплення в договорі. Таким чином, контрагенти можуть визначити, укріпити свій правовий статус в конкретних ситуаціях, з урахування усіх обставин, що мають значення при укладенні правочину.

Відповідальність за інвестиційним договором може наступати як майнова, так і інша передбачена діючим законодавством або ж договором (ст. 20 Закону України «Про інвестиційну діяльність»). Тобто, фактично у випадку передбачення аналогічної умови в договорі контрагент може застосувати до порушника виключно ті заходи впливу, що передбачені діючим законодавством. У випадку із законодавчо врегульованими договорами, такими як лізинг, концесія, питання притягнення порушника до відповідальності є досить забезпеченим. Проте, досить проблемним може виявитись притягнення до відповідальності у менш нормативно впорядкованих правочинах або ж у не поіменованих договорах. Відтак, сторонам слід належним чином самостійно передбачити можливість небезпеки та вжити усіх заходів для мінімізації можливості порушити умови контракту та передбачити достатньо жорсткі заходи впливу до порушника (санкції).

Висновки до розділу 2

Коло інвесторів, що є суб'єктами інвестиційних правовідносин, можна визначити, виходячи з нормативно-правових актів про інвестиційну діяльність, тобто актах, які містять норми, спеціально призначені для регулювання відносин, пов'язаних з вкладенням капіталу, передусім – відносин цивільно-правового характеру. Суб'єкти інвестиційного права, як власники мають наявність автономії волі сторін, проте зрештою їхня автономія волі підпорядкована волі держави як органу управління інвестиційними процесами. Це зумовлено тим, що ніякий приватний інтерес у суспільстві не може бути правомірно реалізований без зацікавлення в ньому інших приватних осіб та суспільства загалом.

Поняття суб'єкта інвестиційних правовідносин безпосередньо пов'язане з оцінкою предмета інвестиційного права. Загальнотеоретичне визначення суб'єкта інвестиційного договору пов'язані з констатацією суб'єктивного права участі у відносинах, регульованих правовими нормами. Відповідно, носії прав і обов'язків, встановлених правовими нормами, характеризуються як суб'єкти інвестиційного договору.

Під суб'єктами інвестиційних правовідносин слід розуміти осіб, які своїми активними діями вступають в інвестиційні правовідносини, що є предметом регулювання як основного (профільюючого) галузевого законодавства, так і спеціальних актів, що регламентують безпосередньо інвестиційні відносини, і при цьому саме від їхнього волевиявлення залежатиме виникнення та припинення відповідних інвестиційних правовідносин.

РОЗДІЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРЕМИХ ВИДІВ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ДОГОВОРІВ

3.1. Інвестиційні договори в будівництві

Вкладення грошей у будівництво є одним із основних фінансових інструментів, що існують на ринку. Привабливі ціни, цікаві комерційні пропозиції та обіцянки розстрочки призводять до стабільного попиту на інвестування під час забудови земельних ділянок [68, с. 11].

Законодавець визначає інвестиції як майнові чи інтелектуальні цінності, що вкладаються у підприємницьку чи іншу діяльність. Результатом такої діяльності є одержання певного виду прибутку.

Для пересічної людини найбільша ймовірність зіткнутися з інвестиціями – вкласти гроші у будівництво багатоквартирного будинку, щоб потім отримати квартиру. Варіант привабливий, тому розглянемо, як зробити так, щоб мінімізувати ризики та отримати довгоочікувані квадратні метри та/або фінансовий прибуток.

Чинне законодавство України прямо не передбачає такого виду договорів, як інвестиційний договір у будівництві або договір інвестування у будівництво.

Ще до прийняття нового Цивільного кодексу України можливість укладення договорів в інвестиційній діяльності передбачалася статтею 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р.

Відповідно до статті 9 Закону «Про інвестиційну діяльність», договір є основним документом, який регулює відносини між суб'єктами інвестиційної діяльності (при цьому суб'єктами інвестиційної діяльності визнаються як інвестор, так і виконавець завдання інвестора).

Відповідно до статті 6 Цивільного кодексу України, його сторони мають право укласти договір, який не передбачений, але відповідає

загальним засадам цивільного законодавства. Теоретично громадянського права договори такого роду зазвичай називають неназваними.

Таким чином, незважаючи на відсутність в українському законодавстві правового інституту договору інвестування у будівництво, укладання такого договору є легітимним.

З 1 січня 2004 року набрав чинності Закон України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операції з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. (далі – Закон про управління майном) [69], який породив дуже багато питань. Відразу слід зазначити, що дія Закону про управління майном поширюється на фінансування та будівництво житла.

Зазначений вище Закон про управління майном, передбачає, що залучення коштів юридичних та фізичних осіб до управління з метою фінансування масового будівництва житла здійснюється на підставі укладання договору управління майном з банком чи іншою фінансовою установою (управителем) (стаття 4 Закону про управління майном).

Виникає питання, чи є залучення коштів для фінансування будівництва, у тому числі за інвестиційним договором, фінансовою послугою і, чи можуть такі договори укладатися іншими суб'єктами, ніж банки та фінансові установи.

Слід зазначити, що позиції державних органів з цього питання відрізняються. Так, Комітет Верховної Ради України з питань фінансової та банківської діяльності зазначав, що залучення коштів для фінансування будівництва житла за договорами пайової участі, інвестиційними та іншими договорами має певні обмеження у зв'язку з тим, що вони мають ознаки довірчого управління.

Водночас, Державний комітет України з питань регуляторної політики та підприємництва (на сьогоднішній день - Державна регуляторна служба України) наголошував, що Закон про управління майном не забороняє використання інших договірних форм (крім інституту довірчого управління

майном) з метою врегулювання взаємин між забудовниками та фізичними особами – набувачами житла.

Також зазначений Закон не забороняє укладати договори пайової участі у будівництві безпосередньо між фізичними особами – набувачами житла та забудовником (нагадаємо, що відповідно до українського законодавства, забудовник може поєднувати в собі функції замовника, генпідрядника та інвестора або залучати для виконання цих функцій спеціалізовані організації.

Міністерство юстиції України у листі від 13 серпня 2004 р. № К-157-19 роз'яснило, що у разі коли управління майном здійснюється при будівництві житла та операціях з нерухомістю необхідно керуватися нормами Закону про управління майном, в інших випадках необхідно застосовувати положення Цивільного кодексу України [86].

Таким чином, питання необхідності участі фінансової установи не врегульоване законодавством України однозначно. У принципі при залученні інвестицій у масове будівництво участь фінансової установи є логічною з погляду захисту інтересів інвесторів.

Практика також пішла шляхом визнання договорів управління майном як єдино можливий спосіб залучення інвестування в житлову нерухомість, і будівельні компанії уникають укладання інвестиційних договорів при здійсненні будівництва житла. Хоча таке тлумачення норм вищезгаданого Закону про управління майном є спірним, як обговорювалося вище, мова йде про інвестиційні договори лише стосовно комерційної (нежитлової) нерухомості.

Закон про інвестиційну діяльність не визначає правову природу інвестиційного договору. Таким чином, інвестиційні договори структуруються як договори інших видів. Тому нерідко, говорячи про правову природу інвестиційних договорів, їх відносять або до договорів про спільну діяльність, або до договорів будівельного підряду, купівлі-продажу (попередній договір), агентських договорів, договорів про надання послуг.

На наш погляд, віднесення інвестиційних договорів до договорів про спільну діяльність навряд чи можна вважати обґрунтованим.

Зі змісту відносин між інвесторами-учасниками та будівельними організаціями видно, що учасники не мають права на управління спільними справами підприємства, не мають права на частину доходів, отриманих в результаті спільної діяльності, не мають невідчужуваного права на ознайомлення з будь-якими документами, що належать до спільної діяльності, а також інших атрибутів, властивих спільній діяльності (простому товариству) відповідно до глави 77 Цивільного кодексу України.

Також проблемою спільної власності є те, що вироблена в результаті спільної діяльності продукція (тобто об'єкт нерухомості) є спільною частковою власністю учасників, якщо інше не встановлено договором чи законом. Таким чином, для того, щоб уникнути незрозумілих питань із розподілом власності, у договорі необхідно передбачити, що об'єкт нерухомості стає власністю інвестора. Крім того, режим спільної діяльності є досить несприятливим з погляду оподаткування.

Що ж до кваліфікації інвестиційного договору як попереднього договору купівлі-продажу чи як договору підряду, тут виникають складнощі.

При використанні форми попереднього договору неясним залишається можливість сплачувати кошти за таким договором, можливість передбачити зобов'язання щодо здійснення будівництва тощо. Крім того, після завершення будівництва необхідно буде укласти основний договір купівлі-продажу об'єкту нерухомості.

У разі використання форми договору підряду необхідно пам'ятати про застосування обов'язкових норм ЦК (ст. 875-886 ЦК) та Господарського кодексу України (далі – ГКУ) щодо договорів підряду у будівництві (глава 33 ГКУ) [70].

Стаття 317 ГКУ визначає, що господарські відносини у сфері матеріально-технічного забезпечення капітального будівництва регулюються відповідними договорами підряду, якщо інше не передбачено

законодавством чи договором сторін. На нашу думку, фінансування можна розглядати як «матеріальне» забезпечення будівництва. Визначення ж інвестиційного договору як агентського або договору надання послуг може звужити правову суть договору. Як правило, інвестиційний договір не зводиться до здійснення посередницьких функцій у будівництві, а регулює ширший спектр відносин між інвестором та будівельною організацією (замовником будівельних робіт), а також є підставою виникнення права власності на об'єкт нерухомості.

У зв'язку з цим варто зауважити, що інвестиційний договір прямо не передбачений як документи, на підставі яких здійснюється реєстрація права власності на об'єкти нерухомості чинним законодавством України. У той самий час, реєструючі органи розглядають інвестиційний договір як договір, яким здійснюється перехід права власності і, отже, здійснюють таку реєстрацію.

При виборі виду інвестиційного договору слід враховувати й податкові наслідки, що виникають із укладання договору певного виду.

Раніше з податкової точки зору найбільш вигідним було укладення договору пайової участі у будівництві, оскільки суми, отримані забудовником від інвесторів, не вважалися доходом і, відповідно, не оподатковували прибуток.

Однак, цього року Державна податкова адміністрація змінила свою думку, встановивши загальний порядок оподаткування для таких договорів. При цьому для забудовника є вкрай не вигідним те, що дохід підлягає оподаткуванню в момент його отримання, тобто в момент внесення інвестиційних коштів.

Податкове законодавство також оперує терміном «довгострокові договори». Стосовно описуваної ситуації довгостроковий договір у будівництві – це, по суті, той самий договір підряду, укладений терміном понад 9 місяців. При цьому інвестором за таким договором може бути лише юридична особа, для якої об'єкт нерухомості, що зводиться, входить до

складу основних фондів (використовуватиметься в ході здійснення господарської діяльності такої юридичної особи-інвестора), а виникнення доходу підрядника (забудовника) прив'язується до завершення певних етапів будівництва.

У податковому плані значний інтерес становить така схема: будівельна компанія здійснює залучення інвестиційних коштів шляхом розміщення облігацій. Отримані в такий спосіб кошти не включаються до оподаткованого доходу підприємства. Надалі облігації підлягають обміну на відповідну частку у новозведеній нерухомості.

Щодо змісту інвестиційного договору у сфері будівництва, слід відзначити, що найважливішим моментом є визначення предмета такого договору. Воно має бути максимально чітким і містити не лише визначення загального метражу та кількості кімнат, але й чітке місцезнаходження приміщення у будівлі, стан приміщення (наявність міжкімнатних перегородок, елементів оздоблення, сантехнічного обладнання, батарей опалення тощо) [71, с. 15].

В інвестиційному договорі також слід прописати права та обов'язки як інвестора (інвестиційної організації), так і забудовника (підрядника).

На нашу думку, до основних прав інвестора слід віднести право здійснення контролю за цільовим використанням коштів, спрямованих на фінансування будівництва, право поступатися своїми правами за договором третім особам або залучати третіх осіб для участі у такому фінансуванні, право вимагати передачі об'єкта закінченого будівництва (його частини) відповідно до умов інвестиційного договору.

У той самий час інвестор зобов'язаний здійснювати інвестування у вигляді, порядку й у терміни, передбачені інвестиційним договором. Підрядник, своєю чергою, зобов'язаний використовувати отримані від інвестора кошти за призначенням, забезпечити будівництво об'єкта нерухомості, його введення в експлуатацію та передачу інвестору

закінченого об'єкта або його частини відповідно до умов інвестиційного договору.

Особливістю інвестиційних договорів також і те, що з моменту їх укладання часто неможливо точно визначити суму витрат за будівництво і, відповідно, суму інвестицій. У будь-якому випадку рекомендується визначити граничну суму інвестицій, вказавши при цьому, що ціна інвестиційного договору є остаточною і може бути змінена лише за результатами обміру БТІ, а також включити положення про те, що у разі подорожчання будівництва інвестор не несе зобов'язань щодо його оплати.

Ризик перевищення кошторису будівництва має бути покладено на забудовника, який може нести його як за рахунок власних коштів, так і шляхом залучення інших інвесторів. У разі вибору другого варіанта, слід зазначити, що за неможливості залучення додаткового інвестування такий ризик покривається за рахунок коштів інвестора.

Безумовно, в інвестиційному договорі слід звернути увагу на те, хто й у які терміни зобов'язується забезпечити оформлення права власності інвестора на орендований ним об'єкт нерухомості. На наш погляд такий термін має бути прив'язаний не до дати завершення будівництва, а до моменту введення в експлуатацію. В інвестиційному договорі слід встановити обов'язок забудовника з передачі інвестору всіх документів для оформлення права власності на об'єкт нерухомості.

Слід звернути увагу і на те, як у договорі врегульовані наслідки його розірвання – хто, у які терміни, в якому еквіваленті поверне інвестору раніше сплачені ним кошти. Грошові суми, що стягуються із забудовника на користь інвестора, не віднесені до об'єктів індексації, тому у разі, наприклад, різкого падіння курсу гривні по відношенню до валюти, згаданої в укладеному договорі, повернуть саме гривневу суму без будь-яких збільшень. Щоб цього не сталося, у договорі варто зазначити, що сума, що повертається компанією, повинна бути обчислена в тому ж валютному еквіваленті, що і при внесенні

коштів. Так інвестор принаймні буде застрахований від коливань валютного ринку та втрат на обмінних операціях.

Включенню до інвестиційного договору підлягають положення, що визначають відповідальність забудовника (підрядника) у разі виявлення інвестором недоліків об'єкта нерухомості, а також обов'язки щодо їх усунення у визначені терміни.

Особливу увагу варто приділити питанню наявності у будівельної організації-збудовника прав на земельну ділянку, на якій здійснюватиметься будівництво.

Документи, що засвідчують право власності чи оренди на відповідну ділянку, слід, на наш погляд, перевірити ще до укладення інвестиційного договору. Крім того, до інвестиційного договору як гарантійні заяви та поруки слід включити положення, що гарантують наявність належним чином оформлених прав на земельну ділянку, на якій перебуватиме об'єкт нерухомості. Подібні гарантії також мають стосуватися наявності всіх необхідних дозволів і погоджень на здійснення будівельних робіт.

На довершення зазначимо, що з ведення будівельних робіт нерідко потрібно здійснення додаткових платежів певні потреби, як-от, наприклад, внески у певні фонди озеленення міста, охорони пам'яток культури тощо. Тому в інвестиційному договорі також слід закріпити, хто несе зобов'язання щодо «суспільного навантаження», тобто зобов'язання щодо здійснення додаткових платежів у зв'язку із здійсненням будівництва.

Слід провести перевірку компанії-збудовника, детально проаналізувати всі положення інвестиційного договору, перевірити наявність усіх документів на здійснення будівництва, а також документів на земельну ділянку, на якій здійснюватиметься будівництво об'єкта нерухомості. Враховуючи той факт, що інвестор часто не має необхідних знань ні у сфері права, ні у сфері будівництва, ми вважаємо, що при цьому доцільне залучення висококваліфікованих фахівців.

Слід звернути увагу на такий момент, як механізм здобуття права власності. В Україні є різні схеми інвестування. Так, за одними схемами ми стаємо первинними власниками новоствореного майна, за іншими – іншими власниками, як і за інвестдоговору.

Це пов'язано з тим, що продавець (фонд) за інвестиційним договором, *de jure*, є таким самим інвестором, як і потенційний покупець. Так, між замовником будівництва та фондом підписано інвестиційний договір, метою якого є отримання останнім квартири у власність. Покупець підписує аналогічний договір із фондом, з метою у майбутньому також отримати квартиру, але вже від нього.

Після введення будинку в експлуатацію та присвоєння поштової адреси фонд реєструє на себе право власності і тільки після чого реалізує квартиру інвестору шляхом підписання договору купівлі-продажу квартири. Тільки після настання вищезазначених факторів (введення в експлуатацію та реєстрація права власності), фонд зможе передати право власності покупцю. Ось тому інвестор стає другим власником нової квартири.

Отже, при укладанні інвестиційного договору в будівельній сфері, слід звернути увагу на :

1) перша універсальна порада за будь-яких схем інвестування - акцентувати увагу на репутації суб'єктів будівництва, у тому числі й фонду, їх досвіді у будівництві, успішності реалізації проектів, як довго вони існують на ринку тощо;

2) на стадію будівництва об'єкта (у сьогоднішніх реаліях краще інвестувати в об'єкт із високим ступенем готовності);

Також слід перевіряти дозвільні документи на будівництво. В іншому випадку можуть виникнути труднощі з отриманням документів, що встановлюють право, або неотримання їх взагалі.

Що у договорі має бути передбачено:

1) Детально прописано характеристики квартири та розташування самого будинку (кадастровий номер земельної ділянки, на підставі яких

дозвільних документів будується, будівельна адреса будинку, номер черги/секції, номер квартири, поверхове її розташування, поверховість об'єкта, кількість кімнат, загальна/житлова площа кв. м) і т. п.);

2) Експлікація квартири та поверху повинні бути невід'ємними доповненнями до договору;

3) Строки завершення будівництва та підписання договору купівлі-продажу квартири;

4) Матеріальна відповідальність фонду за порушення умов договору, у тому числі за його розірвання;

5) Порядок та термін повернення внесених коштів при «виході» з інвестпроекту;

6) Можливість дострокового розірвання договору у разі невиконання договірних зобов'язань фондом;

7) Порядок та строки усунення виявлених недоліків;

8) Передбачено максимальне допустиме збільшення площі квартири (проектної від фактичної). Все що більше – ви не повинні доплачувати.

В Україні, на жаль, поки що немає надійних механізмів інвестування в нерухомість, що будується. Характерна наявність ризиків зі сторони інвестування, що пов'язано з припиненням побудови житла, недобудовою тощо. Також відсутня судова практика позитивного вирішення справ за позовами інвесторів [72]. Слід наголосити на недоліках та перевагах інвестиційного договору.

Так, до недоліків можна віднести:

- найбільший ризик для інвестора – це банкрутство замовника чи продавця (фонду);

- нечітка законодавча регламентація;

- відсутність контролю над замовником, генпідрядником з боку третіх осіб;

Існують ризики перенесення термінів будівництва на невизначений термін (втім, як і за будь-яких схем інвестування);

Не встановлено термін підписання договору купівлі-продажу квартири, як от прив'язка до факту отримання фондом права власності;

Інвестиційний договір ніде у реєстрах не «світиться», що збільшує можливий ризик подвійного перепродажу квартир;

Фонд має право залучати інвестиції до отримання необхідного пакета дозвільної документації на будівництво;

Додаткові витрати під час реєстрації договору купівлі-продажу квартири (податки, мита, нотаріальні витрати та ін.);

Переваги інвестиційного договору в будівельній сфері:

- оптимізація оподаткування для забудовника/фонду;
- проста розуміння схема (наприклад, порівняно з облігаційною схемою).

Отже, у підсумку зазначимо, що успіх отримання заповітної квартири у власність гарантує не сам механізм залучення коштів та не ідеальні умови договорів, а гарна ділова репутація та порядність забудовника.

Сьогоднішній спосіб інвестування шляхом підписання інвестиційних договорів – це більш новий спосіб вкладень у об'єкт, що будується, а час покаже ефективність і надійність даного механізму або його фіаско.

3.2. Інвестиційні договори в сфері навколишнього природного середовища

В останні десятиліття спостерігається глобалізація світової економіки, зовнішні зв'язки країн посилюються, і з переходом до вищого рівня окремо взятої країни відбувається їхнє абсолютне і відносне розширення. Реформи переходу економіки передбачали отримання швидких відчутних результатів, поліпшення життя, створення промисловості, конкурентоспроможної з передовими західними виробництвами, гідне входження Росії у світову економіку. За десять років реформ очікуваного результату не було досягнуто: економіка відкинута за основними соціально-економічними показниками

далеко назад. Великі надії покладалися на іноземні інвестиції, з вливанням яких очікувалося бурхливе зростання ВВП країни з прикладу економічного розвитку Китаю. Замість інтенсивного надходження капіталу в реформовану економіку України фактично відбувся відтік капіталу, що в десятки разів перевищує іноземні інвестиції.

У процесі глобалізації світової економіки на поверхню виринає безліч загальнолюдських проблем. Однією з найважливіших проблем, що виникли наприкінці ХХ століття, є екологічна загроза, яка зависла над світом як «дамоклів меч». Від своєчасності та ефективності вирішення цієї проблеми залежить як наше майбутнє, так і майбутнє наступних поколінь планети Земля.

Першим кроком на шляху вирішення цієї проблеми є заклик учасників Римського клубу про міжнародне співробітництво у вирішенні екологічних проблем людства.

Наступним кроком була конференція ООН з навколишнього середовища та розвитку, проведена у Стокгольмі у 1972 році.

Черговим етапом у вирішенні глобальної проблеми людства була конференція в Ріо-де-Жанейро 1992 року, яка проголосила 27 принципів сталого розвитку людства, які лягли в основу конкретних дій в галузі екології, що здійснюються в різних країнах, у тому числі й України, яка вже визначила свою Концепція з початку стійкого розвитку [73].

На третій міжнародній конференції з охорони навколишнього середовища, що проходила в Кіото в 1997 році, було досягнуто угоди, згідно з якими всі країни повинні зменшити свої викиди парникових газів до 2008-2012 років. рівня 1990 року [74]. Ця конференція стала останнім етапом міжнародного руху з охорони навколишнього середовища в ХХ столітті.

У разі економічної кризи, відсутності коштів у бюджеті України на екологічні проекти особливо актуально залучення іноземних інвестицій із метою вирішення наявних проблем. Обґрунтування економічної привабливості екологічно спрямованих проектів для інвесторів та

відповідність їх вимогам міжнародних інвестиційних інститутів ставить питання про розробку чи вдосконалення методики бізнес-планування з урахуванням екологічного аспекту [75].

За сучасних умов природне середовище потребує чималих інвестицій. Відсутність бюджетних коштів, спрямованих на покращення довкілля, зумовила пошук нових джерел фінансування природоохоронних заходів, спрямованих на ліквідацію впливу забруднення, забезпечення екологічної безпеки, відновлення та підтримання належного стану природних ресурсів. Одним із джерел є застосування екологічних інвестицій, що проявляється у підписанні інвестиційних угод.

Щодо угод в екологічній сфері, то зараз обговорюється їх класифікація, визначення, напрямки, безпосередня роль у регулюванні екологічних відносин.

У результаті деякі автори говорять про договори у сфері природокористування, деякі схиляються до ліцензійно-дозвільних засад, а деякі говорять про «меліоративні» договори, метою яких є виконання відновлювально-відтворювальних робіт [76].

Крім того, слід зазначити, що укладення екологічних правових договорів здійснюється не лише з комерційною метою, а й з суспільними (громадськими) екологічними інтересами та з метою забезпечення екологічного добробуту [77, с. 37].

Так, вважаємо слушною думку М.В. Краснової, яка підкреслила особливості екологічних договорів. Отже, ознакою останнього є: еколого-правові угоди, які є інструментами регулювання публічного права у сферах природних ресурсів, охорони навколишнього середовища та екологічної безпеки, включаючи адміністративні та ліцензійні принципи, які не поширюються на майнові та особисті немайнові об'єкти. При реалізації цих договорів норми цивільного права є вторинними щодо спеціальних норм публічного права, вони існують в еколого-правових договірних відносинах суб'єктів публічного права. У юридичній науковій літературі досліджуються

різні види еколого-правових договорів, серед яких: земельно-правові, лісо-правові, надро-правові, водно-правові, атмосферо-охоронні, охоронні, у сфері забезпечення екологічної безпеки, правочини щодо оренди природних ресурсів, як от купівля-продаж, міна, дарування тощо [78, с. 8].

Мета дослідження полягає у визначенні ролі іноземних інвестицій в екологічному аспекті програми сталого розвитку.

Досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі задачі:

1. Проаналізувати основні економічні характеристики, що визначають положення України як реципієнта іноземних інвестицій.

2. Провести аналіз динаміки надходження іноземних інвестицій у російську економіку як один з факторів подолання економічної кризи

3. Проаналізувати глобальні екологічні проблеми та визначити програму сталого розвитку як нову парадигму економічної науки.

4. Проаналізувати різні форми співробітництва України із іноземними інвесторами у сфері екологічних проектів.

5. Провести порівняльний аналіз існуючих методів оцінки інвестиційних проектів у міжнародній та вітчизняній практиці.

6. Удосконалити методіку складання бізнес-плану для екологічно спрямованих інвестиційних проектів за співпраці з іноземними інвесторами.

Для довгострокового сталого економічного розвитку необхідний перехід до екологічного типу відтворення та циркулярної економіки, що потребує підвищення питомої ваги екологічних інвестицій у загальному обсязі інвестицій інноваційного типу [79]. Пріоритетними напрямками таких інвестицій є:

1) підвищення ефективності використання ресурсів, що призводить до їхньої економії (наприклад, ефективне використання енергії, скорочення відходів, їх переробка);

2) заміна традиційних технологій чистими або низьковуглецевими технологіями (наприклад, відновлювані джерела енергії);

3) формування самостійного сегменту ринку інноваційних технологій у сфері промислового відтворення сировини широкому спектру напрямів.

Тому, розглядаючи аналізовані підходи, визначені екологічними угодами, зазначимо, що інвестиційна угода у сфері екологічних інвестицій є різновидом екологічної угоди, оскільки має ті самі характеристики, що й остання. Тобто, метою підписання інвестиційного договору є реалізація суспільних інтересів, метою, перш за все, є забезпечення екологічного благополуччя, зменшення та усунення техногенного негативного впливу на навколишнє середовище, охорона природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки, інвестування в навколишнє середовище для нинішнього та майбутніх поколінь. Суб'єктом може бути фізична чи юридична особа, або країна, представлена державним адміністративним органом. Об'єктом за цим договором може бути як усе середовище, так і окремі його компоненти [80].

Головним проявом впливу екологічного фактору визнається у світі перехід до «зеленої» економіки, неможливий без побудови ефективного механізму «зеленого» фінансування. Суть цього механізму полягає не так у здатності збільшити традиційні джерела фінансування «зелених» інвестицій, що у можливості знайти нові (інноваційні, нетрадиційні) джерела фінансування інвестицій [81].

Доцільність запуску подібного економічного перетворення країни обґрунтовується передбачуваною специфікою впливу «зеленої» економіки на економічне зростання, якою визнаються: стимулюючий ефект «зелених» інвестицій (насамперед у системи водо-, тепло-, електропостачання та каналізації, екологічний транспорт та будівництво, альтернативні джерела енергії) та зростаюча інноваційна активність економічних суб'єктів, а також інклюзивність моделі зростання «зеленої» економіки, що дозволяє найповніше врахувати та інтегрувати в економічну політику країни не лише екологічні, а й соціальні імперативи. Саме тому ідеї зеленої економіки, яка поступово обіцяє стирати соціальні відмінності, примножувати природні

ресурси та покращувати стан навколишнього середовища, викликають все більший інтерес.

Модернізаційні ривки вимагають великих фінансових витрат, тому перешкодою на шляхи побудови «зеленої» економіки визнаються дефіцитом фінансування, а також нераціональним розподілом капіталів та інституційними помилками.

Для досягнення результату необхідна консолідація суспільства та об'єднання сил як держави, так і бізнесу. Відкритим залишається питання (і кожна країна тут шукає своє шлях), як повинні поєднуватись зусилля всіх на благо спільної справи [82].

Справедливим також варто визнати твердження, що досі відсутня ефективна модель фінансування «зеленого» зростання, оскільки сам процес формування цієї моделі ще завершено. Тут слід брати до уваги еволюцію поглядів на роль «зеленого» інвестування та, відповідно, підходів до фінансування «зеленої» економіки, що сталася за час формування та розвитку ідеї «зеленого» економічного зростання. Якщо спочатку «зелені» інвестиції розглядалися як загальна економічна доцільність інвестування у запобігання забруднення довкілля та їх фінансування передбачалося здійснювати переважно за рахунок багатосторонніх фінансових інститутів (включення екологічних проблем у стратегії та програми), то сьогодні загально визнаною є позиція, згідно з якою кожна країна має розробити власну стратегію фінансування сталого розвитку. Причому ця стратегія має враховувати всі джерела фінансових коштів (державні та приватні, внутрішні і міжнародні), а завдання суспільства - мобілізувати та значно збільшити вже існуючі джерела, у тому числі за рахунок активного залучення нетрадиційних механізмів фінансування.

Які є ускладнення щодо «зелених» інвестицій в Україні та складності пошуку пріоритетів?

Рішення країною завдання побудови ефективного механізму фінансування «зелених» інвестицій викликає необхідність формування

чітких уявлень про те, що власне є «зеленими» інвестиціями, а також виділення пріоритетів.

Як показали підсумки дискусій, експертна думка щодо зазначеної проблеми формується за кількома напрямками.

По-перше, це розгляд проблеми фінансування «зелених» інвестицій. у контексті загальніших питань, пов'язаних із поняттям «зелена» економіка, середовищем регулювання «зеленої» економіки та ціною «зеленої» економіки. Тут виділяються наступні обмеження, що стримують «зелені» інвестиції: 1) відсутність серед залучених до цього заінтересованих осіб єдиного розуміння того, що мається на увазі під «зеленою» економікою; 2) відсутність об'єктивних даних, що характеризують «зелену» економіку як явище та процес, що у результаті ускладнює як моделювання розвитку подій у цій сфері, і регулювання; 3) відсутність узгодженої позиції щодо джерел фінансування «зеленого» економічного зростання (за рахунок бізнесу / за рахунок державних програм / за рахунок споживачів); 4) відсутність визначеності щодо того, на яких проблемах варто концентруватися в першу чергу: локальних (модернізація та підвищення конкурентоспроможності національної економіки) чи глобальних (виконання вимог міжнародних угод) [83; 84].

По-друге, це розгляд проблеми фінансування «зелених» інвестицій виключно з позиції пошуку джерел фінансування природоохоронних заходів та екологічних інвестицій, можливих комбінацій та поєднання інтересів всіх учасників інвестиційного процесу. Тут виділяються такі обмеження:

1) зарубіжний досвід пропонує ряд інструментів, спрямованих на зниження негативного впливу економічної діяльності на природне середовище, серед яких: платежі за екосистемні послуги, податки (і штрафи) на забруднення, що торгуються квоти на викиди, спеціальні тарифи на електроенергію з відновлюваних джерел, спеціальні депозити для фінансування процесу рециклування відходів, відмова від субсидування галузей і виробництв, що завдають шкоди біосфері, «зелені» облігації,

«зелені» кредити. Але, будучи формально ринковими, ці інструменти не можуть бути реалізовані без політичного рішення та підтримки держави; 2) представлені сьогодні як «інноваційні» інструменти фінансування природоохоронних заходів насправді такими не є, оскільки інноваційність більш застосовна не до процесу фінансування, а до процесу відбору проектів, до їх підготовці з метою зниження трансакційних витрат; 3) кращою практикою у сфері екологічних інвестицій в даний час визнається створення приватно-державного партнерства (для координації зусиль, ресурсів та програм усіх учасників), але як визначити, який досвід варто визнати найкращою практикою та тиражувати?

По-третє, це розгляд проблеми фінансування «зелених» інвестицій виключно з позиції побудови індивідуальної стратегії розвитку бізнесу та проблем корпоративного управління. Як обмеження у цій сфері ідентифікуються щонайменше три елементи: 1) нечіткість (незавершеність, незбалансованість) державної політики у сфері регулювання переходу національного бізнесу до «зеленої» економіки. Як мету держава обрала перехід на найкращі доступні технології (НДТ), але регламентація процесу переходу нині характеризується низкою нестиківок; 2) інформаційна закритість державних відомств, які відповідають за вирішення завдань, конвертують державні гроші на конкретні рішення у сфері екології та економіки, що виступає фактором невизначеності для бізнесу; 3) відсутність єдиної позиції національного бізнесу щодо переходу до «зеленої» економіки. Стратегії підприємств у цій галузі значно різняться в залежності від сектора економіки, розміру компанії, форми власності, регіонального розміщення, ринків збуту, на які націлена компанія, і можуть як набувати форми відстороненості від вирішення екологічних проблем (як аргумент висувається зростання витрат виробництва і, відповідно, зростання ціни кінцевого споживача), і розглядатися невід'ємним елементом корпоративної політики, що зумовлює необхідність структурної перебудови та адаптації виробництва до нових цілей сталого розвитку. Окремі компанії сприймають

модель «зеленого» розвитку як спосіб підвищення конкурентоспроможності бізнесу, розширення можливості компанії із залучення зовнішнього фінансування.

У ситуації, що склалася, виділення пріоритетних напрямів фінансування «зелених» інвестицій, що консолідує суспільство в модернізаційному ривку, виявилось практично неможливим як у сфері державного управління, так і у сфері ухвалення бізнес-рішень [85].

Ресурсний потенціал інвестиційної діяльності залежить від динаміки основних джерел її фінансування. Екологічні інвестиції, спрямовані, зазвичай, не так на отримання прибутку, але в погашення негативних екстерналій від господарської діяльності економічних суб'єктів, досить рідко в Україні фінансуються з допомогою кредитних ресурсів. Важливу роль у підвищенні їх обсягу грають бюджетні кошти, що спрямовуються як у формі бюджетних видатків на реалізацію державних програм захисту навколишнього середовища, так і у вигляді бюджетних інвестицій у межах державно-приватного партнерства при реалізації великих інфраструктурних проектів.

Крім того, обсяг «зелених» інвестицій залежить не тільки від динаміки макроекономічних показників, що відображають джерела їх фінансування, а також від готовності держави та суб'єктів господарювання інвестувати в основні засоби, тобто від обсягу ресурсів, що спрямовуються в реальні інвестиції [86]. У зв'язку з цим для оцінки ресурсного потенціалу «зелених» інвестицій залучено також три показники джерел інвестицій в основний капітал:

- бюджетні інвестиції;
- власні кошти;
- кредитні та позикові кошти.

Кореляційно-регресійний аналіз впливу даних показників на обсяг екологічних інвестицій виявив існування між ними мультиколінеарної залежності, що не дозволило побудувати багаторфакторну модель ресурсного

потенціалу Були побудовані однофакторні моделі, що відображають вплив кожного з показників обсягу екологічних інвестицій. Розраховані коефіцієнти кореляції за всіма аналізованими показниками позитивні, тобто всі вони більшою чи меншою мірою надають прямий вплив на обсяг екологічних інвестицій. При цьому найбільший вплив мають показники бюджетних інвестицій в основний капітал та власні кошти, спрямовані на інвестиції в основний капітал. Вони були відібрані для моделювання ресурсного потенціалу екологічних інвестицій.

Враховуючи високу частку власних коштів у фінансуванні інвестицій в охорону навколишнього середовища та раціональне використання природних ресурсів в Україні, їх величина грає ключову участь у прийнятті рішень бізнесу щодо обсягу екологічних інвестицій. Отже, стимули, що дозволяють розширити це джерело фінансування, будуть привабливими для суб'єктів господарювання.

Це доводить як незацікавленість суб'єктів господарювання у здійсненні інвестицій у захист довкілля і раціональне використання природних ресурсів, і неефективність діючої в Україні системи екологічного регулювання. Отримані моделі ресурсного потенціалу екологічних інвестицій, свідчать про неможливість в умовах чинного інституційного середовища забезпечити обсяг фінансування, необхідний для формування в Україні циркулярної економіки середньострокової перспективи

Висновки до розділу 3

Під час аналізу інвестиційних договорів у сферах будівництва та навколишнього природного середовища звернуто увагу та основні складові характеристики вказаних договорів, що іменується істотними умовами. Висвітлено правову природу інвестиційних договорів в аналізованих сферах регулювання. Крім того окреслено ознаки договорів та передумови їх укладення, вказано на основні стримуючі фактори розвитку та впровадження

інвестицій у будівництво та навколишнє середовище, серед яких недосконалість законодавчого регулювання та фрагментарність наукової складової досліджуваної сфери, обмеженість фінансування та відсутність активізації процесів екологізації, що потребує підвищення ефективності його використання. Мова йде про систему мотивації екологічного інвестування національної економіки, яка повинна включати поряд зі штрафними санкціями також стимулювання раціонального використання наявного потенціалу природних ресурсів для забезпечення сталого розвитку. Окреслено заходи убезпечення майбутнього інвестора від придбання проблемного активу у будівництві (репутація забудовника, кількість побудованого житла, строк праці на ринку, перевірка дозвільної документації).

ВИСНОВКИ

На підставі проведеного дослідження, можна зробити такі висновки:

1. Встановлено, що інвестиційне законодавство України складається з широкої та розгалуженої системи нормативно-правових актів, які в свою чергу, досить часто є взаємосуперечливими. Основним нормативно-правовим актом, що регулює інвестиційну діяльність є Закон України «Про інвестиційну діяльність». Для впорядкування інвестиційних правовідносин, Закон передбачає укладення інвестиційного договору. Нажаль у чинному законодавстві немає визначення дефініції та сучасних ознак такого договору. Під інвестиційним договором слід розуміти угоду між двома або більше учасниками інвестиційної діяльності, спрямованої на виникнення, здійснення та припинення інвестиційних правовідносин.

Доцільно, для впорядкування інвестиційних правовідносин приведення законодавчих актів у відповідність до міжнародних актів та потреб сучасних ринкових відносин, шляхом внесення певних змін та доповнень.

2. Інвестиційна діяльність реалізується через певні правові форми, однією з найпоширеніших є договір. У даній роботі досліджується система договорів, які укладаються між суб'єктами інвестиційної діяльності та іншими учасниками інвестиційного процесу. Зроблено висновок про те, що під категорією «інвестиційний договір» розуміється безліч різних договорів.

Вважаємо за необхідне виділення інвестиційного договору як окремого виду, а також для закріплення правової природи інвестиційного договору в законі та більш конкретного врегулювання правовідносин, виникаючих під час укладання інвестиційних договорів у зв'язку зі складнощами, які виникають у правозастосовчій практиці щодо питання визначення правової природи конкретного договору та застосування до нього відповідних положень цивільного законодавства.

3. Аргументовано, що юридичні засоби та способи, які використовуються у регулюванні інвестиційної діяльності є однією з важливих характеристик інвестиційного договору. Охарактеризовано різні види принципів інвестиційного договору враховуючи зарубіжних фахівців цієї сфери дослідження, найактуальніші серед яких: принципи свободи здійснення інвестиційної діяльності, національного режиму або режиму найбільшого сприяння, захисту прав та законних інтересів інвесторів тощо.

Обґрунтована необхідність використання новітніх підходів до виявлення особливостей реалізації принципів інвестиційного договору з метою вироблення на їх основі подальших рекомендацій для правотворчих та правозастосовних органів. Зосереджено увагу на функціях інвестиційного договору, які є основними напрямками дій об'єкта та являють собою не форму діяльності, а саму діяльність. Найважливішими функціями інвестиційного договору у господарському обороті виступають: функція встановлення юридичного зв'язку між його сторонами у формі зобов'язальних правовідносин; функція охорони та захисту прав та інтересів сторін інвестиційного договору; функція внесення правової організованості у взаємовідносинах договірних контрагентів; функція забезпечення збалансованості виробництва та споживання товарів, робіт та послуг тощо.

4. Суб'єктами інвестиційного договору є насамперед суб'єкти цивільного права з цивільно-правовою правосуб'єктністю, серед яких основними є інвестори. Центральне місце серед учасників договору належить інвестору, тобто особі, що вкладає майно (причому як власне, так і залучене) як інвестицій, що визначає об'єкти вкладення, порядок використання інвестицій та контролює їх цільовий характер. Ознаками інвестора є таке: 1) виступає ініціатором всіх інвестиційних процесів; 2) забезпечує будівництво необхідними фінансовими ресурсами, не повною мірою відображають специфіку його правового становища; 3) незалежно від характеру джерела інвестування, інвестор є власником інвестицій.

При вступі у вже існуючі відносини (будівництво об'єкта вже розпочато) у інвестора перша ознака не проявляється, однак, це не впливає на сутність відносин, що виникають між ним і замовником, і його правовий статус ідентичний з правовим статусом інвестора, що самостійно визначає інвестиційний проект і залучає для його реалізації окремого суб'єкта (замовника).

5. Встановлено, що кваліфікуючими умовами інвестиційного договору є мета та специфіка предмету угоди, які містять дві складові інвестиційних відносин: матеріальну (інвестицію) та правову (дії, спрямовані на інвестування). Права та обов'язки сторін інвестиційної угоди зазвичай визначаються в самому договорі. При цьому перелік загальних прав та обов'язків цих договорів визначається чинним законодавством, а основний перелік прав та обов'язків, у тому числі інвесторів та інших учасників інвестиційної діяльності, визначений Законом України «Про інвестиційну діяльність».

Інвестиційні договори, як правило, укладаються в простій письмовій формі. Чинне законодавство для окремих видів операцій (у тому числі інвестиційних) передбачає обов'язок вчинення дій нотаріального посвідчення або реєстрації (наприклад, договорів з іноземними інвесторами щодо спільної діяльності).

Доведено, що у змісті інвестиційного договору в роботі пропонується виділяти такі умови: 1) істотні умови: про предмет - послугу з реалізації інвестиційного проекту, тобто провадження діяльності із забезпечення об'єкта інвестування; про розмір і склад інвестицій, що передаються; про об'єкт інвестування (наприклад: житловий будинок, квартира, частини житлового будинку, квартири); про винагороду замовника за провадження зазначеної діяльності; 2) звичайні умови: про термін; про порядок передачі інвестицій; про якість та її гарантії; порядок оформлення прав власності на об'єкт інвестування.

6. Розгляд змісту зобов'язання, що виникає з інвестиційного договору, дозволяє виявити такі основні обов'язків сторін. Відповідно до укладеної угоди інвестор зобов'язується: а) передати інвестиції замовнику у розмірі, складі та у строк, встановлений договором; б) виплатити замовнику винагороду, що входить до загального складу інвестицій, якщо інше не встановлено договором; в) прийняти від замовника збудований об'єкт інвестування.

7. Здійснено аналіз інвестиційних договорів у сфері будівництва. Окреслено істотні умови вказаного договору та зосереджено увагу на позитивних та негативних сторонах реалізації інвестиційних договорів у будівництві, ризиках інвесторів. Основними обов'язками замовника необхідно вважати: а) замовлення проектно-кошторисної документації на об'єкт інвестування; б) відведення земельної ділянки для будівництва об'єкта нерухомості та отримання дозволу органів місцевого самоврядування на будівництво; в) залучення необхідних осіб для будівництва об'єкта та укладання з ними договорів підряду; г) здійснення контролю над ходом будівництва об'єкта, включаючи функції технічного нагляду; д) приймання від підрядника збудованого об'єкта житлового будівництва; е) надання інвестору закінченого будівництвом об'єкта у встановлений договором строк; ж) передача інвестору всіх необхідних правовстановлюючих документів для реєстрації права власності.

Виконання зобов'язання, що виникло з інвестиційного договору, тягне за собою виникнення речового права власності інвестора на об'єкт нерухомого майна, і слід визнати доцільним існуючу практику оформлення передачі побудованого об'єкта від замовника інвестору за допомогою підписання сторонами акту приймання-передачі, в якому можуть бути відображені недоліки. При цьому висвітлено основні фактори стримування розвитку інвестування у будівництво, серед яких ризик інвесторів щодо неотримання у власність об'єктів, які ними профінансовані на початку будівництва, та відсутність судової практики захисту порушених прав

інвесторів, серед яких: зупинка будівництва, недобудова внаслідок відсутності коштів у забудовника тощо.

8. Проаналізовано особливості інвестиційних договорів у навколишньому природному середовищі. Акцентовано увагу на їх характеристиці, основних ознаках, проблемних питаннях впровадження в Україні, а також перспективах реалізації з урахуванням позитивного зарубіжного досвіду у досліджуваній сфері. Актуальним питанням залучення іноземних інвестицій в екологічну сферу є міжнародне фінансування, що потребує відповідності принципам соціально-екологічної відповідальності, що передбачає забезпечення безпеки виробництва, у тому числі екологічної, а також запобігання та мінімізація ризиків діяльності підприємств. Вказано на стримуючі фактори впровадження екологічних (зелених) інвестицій, серед яких: вплив міжнародного співтовариства та громадськості на формування екологічної політики владними структурами України; відсутність екологічної складової в політичних програмах владної та парламентських опозиційних партій; необхідність значних ресурсів для реалізації природоохоронних заходів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Мобиус М. Руководство для инвестора по развивающимся рынкам: пер. с англ. Москва. Инвестиционная компания «Афон», АОЗТ «Гривна», 1995. С. 19-20.
2. Гитман Л.Дж., Джонк М.Д. Основы инвестирования: пер. с англ. Москва. Издательство «Дело», 1997. С. 55-56.
3. Фархутдинов И.З. Международное инвестиционное право: теория и практика применения. Москва: Волтерс Клувер, 2005. С. 109-110.
4. Лисица В.Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Новосибирск, 2010. 50 с.
5. Дервякин А.А. Правовое регулирование инвестиционных отношений в России: историко-правовой анализ: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Саратов, 2010. 22 с.
6. Речка К.М. Концепції інвестицій в історії економічної думки. Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) №1(25), 2014. С. 209-212.
7. Кайдаш О.В. Сутність категорії «інвестиції» the essence of the category “investments”. Східна Європа: економіка, бізнес та управління. 2019. Вип. 2 (19). С. 3-9.
8. Про режим іноземного інвестування: Закон України від 19 березня 1996 р. № 93/96-ВР. Дата оновлення: 13.02.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
9. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560-ХІІ. Дата оновлення: 13.11.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>.
10. Про Державну програму заохочення іноземних інвестицій в Україні: Закон України від 19.03.1996р. №19. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3744-12#Text>.

11. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44 URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
12. Про інвестиційні фонди та інвестиційні компанії: Указ Президента України від 28.03.95р. № 55/94. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/55/94#Text>.
13. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 5 липня 2012 року № 5080-VI. Дата оновлення: 01.07.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text>.
14. Про акціонерні товариства: Закон України від 17 вересня 2008 року № 514-VI. Дата оновлення: 06.10.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/514-17#Text>.
15. Про господарські товариства: Закон України від 19 вересня 1991 року № 1576-XII. Дата оновлення: 03.07.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1576-12#Text>.
16. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23 лютого 2006 р. № 3480-IV. Дата оновлення: 05.08.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15#Text>.
17. Доронина Н.Г. Регулирование инвестиций как форма защиты экономических интересов государства. *Журнал российского права*. 2005. № 9. С. 66-78.
18. Яценко А.В. Формування інвестиційної політики зі стратегічних позицій розвитку України. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. № 8. С. 12-17. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/8_2010/5.pdf.
19. Про фінансовий лізинг: Закон України від 4 лютого 2021 року № 1201-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1201-20#Text>.
20. Про угоди про розподіл продукції: Закон України від 14 вересня 1999 року № 1039-XIV. Дата оновлення: 16.10.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1039-14#Text>.

21. Підгаєць С.В. Проблеми розвитку механізму концесії як форми державно-приватного партнерства. *Економіка та управління підприємствами*. 2017. Вип.7. С. 192-198.

22. Безродна С.М. Інвестування: компендіум / С.М. Безродна, Н.В. Миськова. Чернівці, 2013. 200 с. URL: http://repository.kpi.kharkov.ua/bitstream/KhPI-Press/34021/1/Bezrodna_Investuvannia_2013.pdf.

23. Мартиненко В.Ф. Державне управління інвестиційним процесом в Україні: Монографія. Київ. Вид-во НАДУ, 2005. 296 с. URL: http://academy.gov.ua/NMKD/library_nadu/Monografiy/a60371e0-a98e-4a61-973d-5c98c91fc938.pdf.

24. Про цінні папери та фондовий ринок: Закон України від 23 лютого 2006 року № 3480-IV. Дата оновлення: 05.08.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15#Text>.

25. Бобровська О.Ю. Публічне управління інвестиціями в умовах ринкових трансформацій: навч. посіб. / О.Ю. Бобровська, Т.О. Савостенко, А.Б. Кондрашихін. 2-ге вид., допов. Дніпро: ГРАНІ, 2018. 238 с. URL: http://www.dridu.dp.ua/vidavnictvo/doc/tutorials_PUI.pdf.

26. Про принципи розміщення конкурентоспроможного виробництва сільськогосподарської продукції по природно-економічних зонах залежно від ринкової кон'юнктури: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. № 607-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/607-2001-%D1%80#Text>.

27. Попондопуло В.Ф. Коммерческое (предпринимательское право). учеб. для вузов по спец. «Юриспруденция». Москва: Юристь. 2004. 437 с.

28. Антипова О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем) / О.М. Антипова. Москва: Волтерс Клувер, 2010. 129 с.

29. Сергеев А.П., Терещенко Т.А. Инвестиционный договор: непоименованный договор или экономическое понятие? / Закон. 2011. № 6. С. 43-48.
30. Хозяйственное право: курс лекций: [учеб. для юрид. и экон. фак. и вузов: в 2 т.] / рук. автор. коллектива и отв. ред. В.С. Мартемьянов. Москва. БЕК, 1994. т. 2. 170 с.
31. Сокол П.В. Инвестиционный договор в жилищном строительстве. Москва. Ось 89, 2004. С. 90;
32. Перепелкина Е. Инвестиционный договор как отдельный вид гражданско-правового договора. URL: [http : // www.lawfirm. ru / article / indeos. php? id =363](http://www.lawfirm.ru/article/indeos.php?id=363).
33. Шищенко М.С. Проблема соотношения долевого участия в строительстве и инвестиционного Договора. Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 1. С. 22.
34. Потерухин М.В., Соотношение договора участия в долевом строительстве с договором инвестирования. Семейн. и жилищ. право. 2010. № 3. С. 35.
35. Симсон О. Критерии квалификации инвестиционных договоров. *Підприємництво, господарство і право*. 2001. № 1. С. 30.
36. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. Київ, 2011. Т. 1. 808 с.
37. Вінник О.М. Інвестиційне право: навч. посіб. Лекцій. Київ: Юрид. думка, 2005. 568 с.
38. Жорнокуй Ю.М. Інвестиційне право: підручник. Харків: Схід.-регіон. центр гуманітар.-освіт. ініціатив, 2011. 192 с.
39. Коссак В.М. Правові засади іноземного інвестування в Україні. Львів, 1999. 244 с.
40. Врублевська К.М. Питання законодавчої та правової інституціоналізації регулювання відносин інноваційного інвестування. Господарсько-правове забезпечення інноваційного інвестування: проблеми

та пропозиції: матеріали круглого столу (Харків, 16 лист. 2017р.). Харків, 2017. С. 30-35.

41. Богатырев А.Г. Инвестиционное право. Москва: Рос. право, 1992. 272 с.

42. Мороз С.П. Принципы инвестиционного права. *Журнал российского права*. 2003. № 3. С. 55-61.

43. Шумилов В.М. Международное публичное экономическое право: Учеб. пособие. Москва: НИМП, 2001. 288 с.

44. Фархутдинов И.З. Международное инвестиционное право: теория и практика применения. Москва. Волтерс Клувер, 2005. 432 с.

45. Евтеева М.С. Международные двусторонние инвестиционные соглашения (понятие и предмет регулирования): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2002. 20 с.

46. Von Mehren R.B., Kourides P.N. International Arbitration Between States and Foreign Private Parties: the Libyan Nationalization Cases // *American Journal of International Law*. 1981. Vol. 75.

47. Vandeveld K.J. The Political Economy of a Bilateral Investment Treaty // *The American Journal of International Law*. 1998. Vol. 92.

48. Legal Framework for the Treatment of Foreign Direct Investment. Washington, 1992. Vol. 2.

49. Коломенская Е.В. Функциональный подход к исследованию договора. *Журнал российского права*. 2005. № 5. С. 113-124.

50. Анікєєв Г.Б. Особливості реалізації захисної функції юридичної допомоги на підставі договору. *Форум права*. 2012. № 2. С. 28-33. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2012-2/12agbnpd.pdf>.

51. Пархоменко Н.М. Договір у системі права України: автореф. дис. на здобуття канд. юрид. наук: спец. 12.00.03/ Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ, 1998. С. 176-177.

52. Мельничук С.М. Правові форми реалізації функцій сучасної держави Україна: загальнотеоретична характеристика. Монографія. Івано-Франківськ: Видавець Кушнір Г.М., 2018. 436 с.

53. Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции. Межвузовский сборник научных трудов / [редкол.: Верб С.А., Кириллова М.Я., Красавчиков О.А. (отв. ред.) и др.]. Свердловск, 1980. С. 3-20.

54. Матюшко П. Правові особливості договорів інвестиційного характеру. *Юридичний журнал*. 2006. № 10. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2445>.

55. Ковальчук М.О. Істотні умови інвестиційного договору. Правова система України в умовах європейської інтеграції: погляд студентської молоді. Збірник тез доповідей XIII Всеукраїнської студентської конференції (Тернопіль, 8 квітня 2016 року). Тернопіль, 2016. С. 163-167.

56. Мартиненко В.Ф. Державне управління інвестиційним процесом в Україні: навч. посіб. Київ. НАДУ, 2008. 300 с.

57. Підприємницьке право України: підруч. для вищ. закл. освіти МВС України / О.М. Бадурка, О.П. Гетьманець, Д.В. Задихайло [та інш.]; за ред. Р.Б. Шишка. Харків. Еспада, 2000. 480 с.

58. Вінник О.М. Інвестиційне право: навчальний посібник. Київ: Юридична думка, 2005. 568 с.

59. Про банки та банківську діяльність: закон України від 7 грудня 2000 року № 2121-III. Дата оновлення: 05.08.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>.

60. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні: Закон України від 17 грудня 2020 року № 1116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text>.

61. Про торгово-промислові палати в Україні: Закон України від 2 грудня 1997 року № 671/97-ВР. Дата оновлення: 17.03.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-%D0%B2%D1%80#Text>.

62. Про затвердження Положення про порядок державної реєстрації договорів (контрактів) про спільну інвестиційну діяльність за участю іноземного інвестора: Постанова Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 р. № 112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/112-97-%D0%BF#Text>.

63. Рим Т.Я. Становлення інвестиційного законодавства України у сфері будівництва. Науковий вісник публічного та приватного права. Збірник наукових праць. Випуск 6. Том 1. Київ: Науково-дослідний інститут публічного права, 2018. С. 147-152.

64. Луців Б.Л., Кравчук І.С., Сас Б.Б. Інвестування: Підручник. Тернопіль: Економічна думка, 2014. 544 с.

65. Дуфенюк О., Яструбецька Л. Проблеми визначення джерел інвестиційних ресурсів в умовах розвитку ринкових форм господарювання. Вісник Львівського університету. Серія економічна. 2007. Вип. 37. С. 417-421.

66. Гриньова В.М., Каюда В.О., Лепейко Т.І., Каюда О.П. Проблеми розвитку інвестиційної діяльності: моногр. /за ред. Гриньової В.М. Харків: Вид-во ХДЕУ, 2002. 464 с.

67. Інвестиційна активність підприємств з виробництва продукції з високою доданою вартістю в умовах обмежених ринків: парадигма та механізми забезпечення: монографія / Н.Ю. Брюховецька, І.П. Булесєв та ін.; НАН України, Ін-т економіки пром-сті. Київ, 2019. 388 с.

68. Кафарський В.В. Інвестиційні договори в Україні: поняття, види, зміст, правове регулювання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Київ. 2006. 18 с.

69. Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операції з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 року № 978-IV. Дата оновлення: 01.12.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>.

70. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#top>.

71. Січевлюк В.А. Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2003. 20 с.

72. Чи реально інвесторам в Україні захиститись від будівельних афер?. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/chi-realno-investoram-v-ukrayini-zahistitis-vid-budivelnih-afer.html>.

73. Декларація Ріо-де-Жанейро щодо навколишнього середовища та розвитку від 3-14 червня 1992 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_455#Text.

74. Кіотський протокол до Рамкової конвенції Організації Об'єднаних Націй про зміну клімату. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_801#top.

75. Латишева О.В. Екологічні інвестиції: сучасний стан та перспективи їх впровадження в Україні для забезпечення сталого розвитку держави. Економічний вісник Донбасу. 2018. № 1(51). С. 59-65.

76. Лозицька К.О. Юридична природа інвестиційних договорів в сфері інвестування в навколишнє природне середовище. *Науковий вісник Ужгородського національного університету Серія Право*. Випуск 25. 2014, С. 119-123.

77. Краснова М.В. Договори в екологічному праві України: Навч. посібник. Київ. Алерта. 2012. 216 с.

78. Краснова М.В. Юридичні засади договорів в екологічному праві. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2010. №85/2010. С. 6-9.

79. Рилєєв С.В., Романчук А.Л. Екологічні інвестиції в Україні: теоретичний аспект. URL: http://www.rusnauka.com/9_SNP_2015/Economics/7_189588.doc.htm.

80. Inderst G., Kaminker Ch., & Stewart F. (2012). Defining and Measuring Green Investments: Implications for Institutional Investors. Asset Allocations. OECD Working Papers on Finance, Insurance and Private Pensions. OECD Publishing, 24, 55 [in English].

81. Vyshnitskaia O.I. (2013). Ekologichni investytsii: sutnist, klasyfikatsia, pryntsyipy ta napriamy realizatsii [Environmental investments: essence, classification, principles and directions of realization]. Visnyk Sumskoho derzhavnoho universytetu. Seria Ekonomika – Bulletin of Sumy State University. Economy, 2, 51-58 [in Ukrainian].

82. Чигрин О.Ю., Красняк В.С. Теоретико-прикладні аспекти розвитку екологічного інвестування в Україні. Маркетинг і менеджмент інновацій. 2015. № 3. URL: <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/42738>.

83. Blahoi V.V. (2013). Ekologichne spriamovane investuvania [Environmental oriented investments]. Visnyk tekhnichnoho universytetu «Kharkivskiy politekhnichnyi instytut». Zbirnyk naukovykh prats. Seria: Tekhnichnyi prohres i efektyvnist vyrobnytstva – Bulletin of the National Technical University «Kharkiv Polytechnic Institute». Collection of scientific papers. Series: Technical progress and efficiency. Kharkiv: NTU «KHPI», 66, 71-75 [in Ukrainian].

84. Латишева О.В. Екологічні інвестиції: сучасний стан та перспективи їх впровадження в Україні для забезпечення сталого розвитку держави. Економічний вісник Донбасу № 1(51). 2018. С. 59-65.

85. Екологічні інвестиції: глобальний тренд, який вже в Україні. URL: <https://ua.cfaukraine.org/ekologichni-investytsiyi-globalnyj-trend-yakuj-vzhe-v-ukrayini/>.

86. Петренко І.П. Екологічні інвестиції та джерела їх фінансування в Україні. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Економіка і менеджмент. 2018. Вип. 32. С. 62-68.

