

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВНУТРІШНІХ СПРАВ**

Сумська філія

Кафедра соціально-економічних дисциплін

ТЕКСТ ЛЕКЦІЇ

з навчальної дисципліни «Основи інвестиційної діяльності»
вибіркових компонент
освітньої програми першого (бакалаврського) рівня вищої освіти

081 Право (право)

за темою — **«ІНВЕСТИЦІЙНІ ДОГОВОРИ ТА ПРИНЦИПИ ЇХ
УКЛАДАННЯ»**

Суми 2023

ЗАТВЕРДЖЕНО

Науково-методичною радою
Харківського національного
університету внутрішніх справ
Протокол від 30.08.2023 № 7

СХВАЛЕНО

Вченою радою Сумської філії
Харківського національного
університету внутрішніх справ
Протокол від 29.08.2023 № 8

ПОГОДЖЕНО

Секцією Науково-методичної ради
ХНУВС з гуманітарних та соціально-
економічних дисциплін
Протокол від 29.08.2023 № 7

Розглянуто на засіданні кафедри соціально-економічних дисциплін
Протокол від 29.08.2023 № 2

Розробник:

Доцент кафедри соціально-економічних дисциплін Сумської філії ХНУВС,
кандидат економічних наук Петровська С.А.

Рецензенти:

1. Доцент кафедри соціально-економічних дисциплін Сумської філії ХНУВС,
кандидат економічних наук Парфентій Л.А.
2. Доцент кафедри маркетингу ННІ бізнесу, економіки та менеджменту
Сумського державного університету, доктор економічних наук, професор
Пімоненко Т.В.

План лекції

1. Способи реалізації інвестиційних проєктів.
2. Договірні відносини в процесі реалізації проєктів.
3. Види інвестиційних договорів.

Рекомендована література (основна, додаткова), інформаційні та навчальні ресурси в Інтернеті

Нормативна література

1. Господарський кодекс України від 16.01.2003 року № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 року № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
3. Про господарські товариства : Закон України від 19.09.1991 року № 1576-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1576-12>.
4. Про захист іноземних інвестицій на Україні : Закон України від 10.09.1991 року № 1540а-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540%D0%B0-12>.
5. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 року № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>.
6. Про інститути спільного інвестування : Закон України від 05.07.2012 року № 5080-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>.
7. Про концесію : Закон України від 03.10.2019 року № 155-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20>.
8. Про режим іноземного інвестування : Закон України від 19.03.1996 року № 93/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93/96-%D0%B2%D1%80>.
9. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг : Закон України від 12.07.2001 року № 2664-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2664-14>.
10. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки : Закон України від 23.02.2006 року № 3480-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15>.
11. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

Основна

12. Степанова А.А. Інвестування в схемах і таблицях: [Електронний підручник] Ч. 1. Київ : Ліра-К, 2021. 103 с. URL: <https://asinvest.prima.pp.ua/asinvest1/index.html>.
13. Степанова А.А. Інвестування в схемах і таблицях: [Електронний підручник] Ч. 2. Київ : Ліра-К, 2021. 103 с. URL:

<https://asinvest.prima.pp.ua/asinvest2/index.html>.

14. Менеджмент інвестиційної діяльності: підручник / [М.П. Бутко, І.М. Бутко, М.Ю. Дітковська та ін.] ; за заг. ред. М.П.Бутка. К. : Центр учбової літератури, 2018. 480 с. URL: <https://cul.com.ua/preview/miv.pdf>.

15. Задоя А.О. Міжнародна інвестиційна діяльність: навчальний посібник [Електронний ресурс] Дніпро: Університет імені Альфреда Нобеля, 2018. 122 с. URL: http://shron1.chtyvo.org.ua/Zadoia_Anatolii/Mizhnarodna_investytsiina_diialnist.pdf.

16. Петухова О.М. Інвестування: навч. посібник. К.: Центр учбової літератури, 2018. 335 с.

17. Сазонець І.Л., Федорова В.А. Інвестування: підручник. К.: Центр учбової літератури, 2016. 311 с.

18. Карпінський Б.А., Ши́ра Т.Б. Інвестиції: термінологічний словник: навч. посібник. К.: Професіонал, 2014. 464 с.

Додаткова

19. Федоров Г.О. Інвестиційна діяльність в Україні: історико-правовий аналіз. *Право і суспільство*. 2019. № 4. С. 230-236. URL: <http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/handle/123456789/6062>

20. Алексєєв І.В., Федевич Л.С. Вплив інвестування господарських об'єднань на рівень розвитку національної економіки. *Актуальні проблеми економіки*. 2016. № 8. С. 103-112.

21. Атаманчук Л. Сучасний стан правового забезпечення іноземного інвестування в Україні. *Юридична Україна*. 2016. № 11-12. С. 46-51.

22. Вакалюк В.А. Правове регулювання інвестиційної діяльності в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2017. №16. С. 122-126.

23. Ванькович Д.В., Демчишак Н.Б., Луковська Ю.М. Діагностування стану інвестиційного клімату в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 1. С. 11-18.

24. Павленко І., Варяниченко О., Навроцька Н. Міжнародна торгівля та інвестиції. К.: Центр навчальної літератури, 2017. 256 с.

25. Петровська С.А. Інвестиційна привабливість як один із чинників економічної безпеки України // Сучасні проблеми правового, економічного та соціального розвитку держави: тези доп. VI Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 1 грудня 2017 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. – Харків, 2017. – С. 426–428.

26. Sabadash V.V., Petrovska S.A., Petrovskyi M.V. Formation of the organizational and economic mechanism for attracting investment to the region. *Mechanism of Economic Regulation*. 2017. № 2. P. 50–61.

Інформаційні ресурси

1. <https://www.nau.ua> – Інформаційно-пошукова правова система «Нормативні акти України (НАУ)».
2. <https://www.nssmc.gov.ua> – Офіційний сайт Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України.
3. <https://bank.gov.ua> – Офіційний сайт Національного банку України.
4. <https://www.kmu.gov.ua> – Урядовий портал.
5. <https://rada.gov.ua> – Офіційний веб-портал Верховної Ради України.
6. <http://www.mon.gov.ua> – Офіційний сайт Міністерства освіти і науки України.

1 Способи реалізації інвестиційних проєктів

Вибір способу освоєння інвестицій залежить від виду інвестиційного проєкту, що реалізується, та джерел його фінансування.

Реалізація інвестиційних проєктів здійснюється за допомогою підрядного, господарського чи змішаного способу.

Підрядний спосіб — це організаційна форма виконання робіт, виробництва продукції та надання послуг самостійними, постійно діючими фірмами, будівельно-монтажними організаціями на підставі договорів підряду з підприємствами та організаціями-замовниками. У такий спосіб можуть виконуватися будь-які види робіт: будівельні, монтажні, пусконаладжувальні, науково-дослідні, проєктно-дослідні, ремонтні тощо. При підрядному способі в будівництві об'єктів беруть участь ДВІ юридичні сторони — замовник і підрядник.

У разі підрядного способу ведення робіт усі суб'єкти інвестиційної діяльності, як юридичні, так і фізичні особи, можуть вступати в договірні відносини. Як правило, договір укладають дві юридичні особи — замовник (інвестор) і підрядник.

Замовник — це суб'єкт інвестиційної діяльності (юридична або фізична особа), який має фінансові кошти і на вимогу підрядника надає гарантії своєї платоспроможності. Замовником може виступати держава, міністерство, відомство, корпорація, асоціація, об'єднання, підприємство, установа чи приватна особа. В умовах ринку замовник часто є одночасно інвестором. Але це не обов'язково: наприклад, функції інвестора (фінансування проєкту) здійснює держава (або міністерство чи корпорація), а замовником може бути конкретне підприємство чи установа.

Проєктуванням у будівництві займаються проєктно-дослідні організації та фірми. Це так звані **проєктувальники**. Проєктування має три етапи: передпроєктні роботи, власне проєктування і післяпроєктний етап.

Підрядником можуть бути: будівельно-монтажні чи проєктно-будівельні промислові підприємства та організації або їх об'єднання; окремі фізичні особи, які набули в установленому порядку право на участь у здійсненні підприємницької діяльності в цілому та в будівництві. зокрема: фірми-посередники, які беруть на себе функції з координації робіт і мають право на таку діяльність (ліцензію або сертифікат).

Підрядник здійснює прийняті на себе за угодою роботи з дотриманням наступних умов:

- виконання робіт у суворій відповідності із завданням замовника;
- проведення робіт на свій ризик;
- здійснення робіт під наглядом та контролем замовника.

Підрядник може залучати до виконання комплексу, виду або частини робіт інші організації та фірми (субпідрядників). Договори, які при цьому укладаються, називаються **субпідрядними**. Ці договори не звільняють підрядника від відповідальності перед замовником за виконання робіт з необхідною якістю і в терміни, передбачені договором підряду.

В останні роки в інвестиційній сфері через спад виробництва інвестор для реалізації проєктів усе частіше використовує **господарський спосіб**.

У сучасних умовах у ряді випадків інвестор змушений самостійно виконувати будівельні та монтажні роботи через необґрунтовано високі монопольні ціни, що їх диктують будівельні фірми на підрядному ринку. Отже, **господарський спосіб** — це така організаційна форма, за якої інвестиційні проєкти реалізуються безпосередньо інвестором без залучення підрядника. При цьому функції інвестора, замовника та підрядника поєднуються в одній юридичній особі, яка називається забудовником і яка водночас є розпорядником коштів, оперативним керівником і виконавцем будівельно-монтажних робіт.

Змішаний спосіб є комбінацією підрядного й господарського способів. Звичайно підрядником виконуються складні матеріаломісткі види будівельно-монтажних робіт (наприклад, монтаж каркасу будівлі зі збірних залізобетонних конструкцій), а забудовником — більш трудомісткі роботи (наприклад, оздоблювальні).

Вибір певного способу реалізації проєктів обґрунтовується інвестором у його бізнес-плані.

2 Договірні відносини в процесі реалізації проєктів

Договір — це угода (домовленість) сторін, яка регулює організаційно-економічні та правові відносини між суб'єктами інвестиційної діяльності. Він визначає відповідальність учасників угоди та юридично закріплює їх зобов'язання.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 9 Закону України "Про інвестиційну діяльність"

основним правовим документом що регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є **інвестиційний договір (угода)**.

Інвестиційний договір є різновидом господарсько-правового договору, який має специфічні предмет і мету.

Предметом такого договору є інвестиція в будь-якій незабороненій законодавством України формі. Це можуть бути передбачені законодавством форми інвестицій та інвестиційної діяльності (інноваційна діяльність, капітальні вкладення в основні фонди, корпоративна форма, лізинг, придбання незабороненого законами України рухомого та нерухомого майна, створення підприємств, що повністю належить інвестору, чи придбання останнім у власність діючого підприємства повністю, придбання майнових прав). Предметом інвестиційного договору можуть бути також дії, послуги тощо, що надаються (виконуються) учасниками інвестиційної діяльності та спрямовані на забезпечення вкладення інвестицій.

Мета інвестиційного договору – це той безпосередній господарсько-правовий результат, якого намагаються досягти сторони у процесі його укладання та виконання. Інвестиційний договір спрямований на досягнення кінцевої мети інвестування – здійснення інвестицій та досягнення в результаті цього певного результату – одержання прибутку чи досягнення певного соціального ефекту.

Інвестиційні договори укладаються у письмовій формі.

Будь-який договір можна умовно розділити на чотири частини:

- преамбулу (ввідну частину);
- предмет договору;
- додаткові умови договору;
- інші умови договору.

У *преамбুলі* зазначаються такі відомості: найменування договору; дата підписання договору; місце підписання договору; повне фірмове найменування контрагента: посади, прізвища, імена та по-батькові осіб, які укладають договір.

Предмет договору містить: визначення предмету договору (тобто про що конкретно домовляються сторони): зобов'язання сторін за договором: ціну' договору, порядок розрахунків тощо: строки виконання своїх зобов'язань; строк дії договору; відповідальність сторін; способи забезпечення зобов'язань.

Додатковими умовами договору можуть бути: підстави зміни або розірвання договору в односторонньому порядку: умови конфіденційності інформації; порядок вирішення суперечок між сторонами: особливості зміни осіб за договором тощо.

Інші умови договору включають: законодавство, що регулює відносини сторін: особливості узгодженості між сторонами (особи, повноважні давати інформацію і вирішувати питання щодо виконання договору; строки і способи зв'язку між сторонами); реквізити сторін (поштові реквізити; адреса

підприємства; банківські реквізити сторін; вивантажувальні реквізити); кількість екземплярів договору: підписи сторін.

Договори можуть бути як короткими, тобто з мінімумом умов (предмет договору, що включає найменування і кількість товару; його ціну; вимоги до якості, строк поставки, умови платежу), так і дуже змістовними з великою кількістю додаткових умов.

Основна умова при укладанні будь-якого договору — необхідність чітко знати, які цілі потрібно досягти при його реалізації, і уточнити найбільш важливі моменти, пов'язані з його оформленням, підписанням і виконанням.

Замовник здійснює координацію робіт, передбачених у генеральному договорі, з роботами, передбаченими іншими договорами, укладеними ним особисто.

Загалом **відносини щодо вкладення іноземних інвестицій** опосередковуються за допомогою інвестиційного договору з особливим суб'єктним складом.

Цей договір має такі **характерні ознаки**:

1) особливий суб'єктний склад: однією із сторін договору має бути іноземний інвестор;

2) предмет договору – іноземна інвестиція, що здійснюється в будь-якій незабороненій законодавством України формі, та розмір якої фіксується в договорі;

3) об'єкт інвестування, незаборонений законодавством України щодо іноземних інвестицій;

4) мета договору – здійснення іноземної інвестиції й отримання як результату прибутку (доходу) чи досягнення соціального ефекту;

5) необхідність дотримання письмової форми; оскільки інвестиційна діяльність є різновидом зовнішньоекономічної діяльності, то при укладенні інвестиційних договорів, які опосередковують здійснення іноземного інвестування, слід дотримуватися спеціальних вимог щодо форми та змісту договору, притаманних для зовнішньоекономічних контрактів, якщо законодавство про режим іноземного інвестування та спеціальні закони не передбачають іншого.

3 Види інвестиційних договорів

Залежно від кількості сторін та співвідношення прав і обов'язків кожної зі сторін інвестиційного договору розрізняють:

– **двосторонні;**

– **багатосторонні договори.**

У двосторонніх договорах сторони взаємно беруть на себе конкретні зобов'язання. У випадках, коли в договорі беруть участь три і більше учасники,

зміст такого договору становлять взаємні права та обов'язки сторін, а сам договір вважається багатостороннім.

За критерієм оплатності розрізняють:

1) **оплатні** інвестиційні договори, які мають місце за умови, якщо інвестиції здійснюються з метою отримання прибутку;

2) **безоплатні** інвестиційні договори, які мають місце за умови, якщо досягається певний соціальний ефект.

Наприклад, будівництво та облаштування приміщень для відпочинку працівників підприємства-інвестора.

За часом виконання розрізняють:

1) **інвестиційні договори з одноразовим виконанням**, які передбачають їх виконання шляхом здійснення однієї дії впродовж короткого проміжку часу;

2) **інвестиційні договори із тривалим виконанням**, які передбачають їх виконання впродовж тривалого часу.

За економічним змістом та юридичними ознаками розрізняють такі види інвестиційних договорів:

1) **договори про передання майна у власність, повне господарське відання або оперативне управління** з метою здійснення інвестиційної діяльності;

2) **договори про передання майна у користування** з метою здійснення інвестицій;

3) **договори про передання майнових прав**;

4) **договори про спільну підприємницьку діяльність**;

5) **договори про виробничу кооперацію**;

6) **договори, спрямовані на придбання майна у власність або майнових прав** із метою інвестиційної діяльності;

7) **договори про придбання (передачу) прав на використання інтелектуальної власності** з метою інвестиційної діяльності;

8) **договори на придбання майна у користування** з метою інвестиційної діяльності;

9) **договори про придбання (передачу) цінних паперів та інших корпоративних прав**;

10) **договори підряду на виконання проєктно-вишукувальних, будівельних та пов'язаних із ними робіт**;

11) **договори концесії**;

12) **договори про розподіл продукції**.

Залежно від інвестора розрізняють:

— інвестиційні договори **на державне інвестування**;

— інвестиційні договори **на іноземне інвестування**;

— інвестиційні договори **на інвестування національним суб'єктом**.

Залежно від ступеня ризику розрізняють:

— інвестиційні договори **із середнім ступенем ризику**;

- інвестиційні договори з **високим ступенем ризику**;
- інвестиційні договори **авантюрні (спекулятивні) щодо купівлі акцій**.

За напрямом інвестиційної діяльності виділяють:

- 1) **галузеві** інвестиційні договори;
- 2) **регіональні** інвестиційні договори;
- 3) **мегаполісні (спеціальні)** інвестиційні договори (у вільній економічній зоні та зоні зі спеціальним режимом інвестиційної діяльності).