



## **ДОГОВОРНЫЕ ФОРМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА**

- ▶ *Понятие и виды инвестиционных договоров.*
- ▶ *Учредительные договоры.*
- ▶ *Договоры долевого участия.*
- ▶ *Инвестиции в форме капитальных вложений.*
- ▶ *Соглашения о разделе продукции.*

**Презентация Татьяны Оникиенко и Кукановой Дарьи**

# ВАЖНЫЕ ПОНЯТИЯ

Инвестициями являются все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, вкладываемых в объекты предпринимательской и других видов деятельности, в результате которой образуется прибыль, доход или достигается социальный эффект.

Под инвестиционной деятельностью понимается совокупность практических действий государства, физических и юридических лиц по реализации инвестиций.



# Понятие и виды инвестиционных договоров

**Инвестиционный договор** – собирательное понятие. Нередко под инвестиционным договором понимается соглашение, в котором определяются условия взаимоотношений инвестора и других участников инвестиционного процесса по поводу размера вкладываемых средств, порядка их вложения, взаимодействия участников инвестиционного процесса при реализации инвестиционного проекта, порядка пользования объектом инвестиций, отношений собственности на созданный объект, распределения доходов от эксплуатации объекта и др.





Классификация инвестиционных договоров в своей основе содержит классификацию различных видов инвестиций.

В качестве одного из наиболее используемых оснований деления инвестиций, а следовательно, и инвестиционных договоров, выделяют их зависимость от объекта размещения. Такими объектами вложения, в частности, могут выступать:

- уставный капитал;
- оборудование предприятия, включая его переоснащение и модернизацию;
- объекты, связанные с деятельностью инвесторов по расширению рынка, на котором присутствует предприятие, с целью получения большего влияния и расширения спроса и предложения.

# Учредительные договоры

Учредительный договор – договор, заключаемый между учредителями юридического лица при его создании. В учредительном договоре учредители обязуются создать юридическое лицо, определяют порядок совместной деятельности по его созданию, условия передачи ему своего имущества и участия в его деятельности.

**УЧРЕДИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"Роксана"**

г. Москва "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Граждане РФ:  
1. \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.)  
паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,  
выдан \_\_\_\_\_ (кем, когда)  
прописан: \_\_\_\_\_ (индекс, адрес).

2. Юридические лица, созданные в соответствии с законодательством РФ:  
1) \_\_\_\_\_ (указать организационно-правовую форму)  
" \_\_\_\_\_ " в лице директора \_\_\_\_\_,  
действующ \_\_\_\_\_ на основании устава;

2) \_\_\_\_\_ (указать организационно-правовую форму)  
" \_\_\_\_\_ " в лице директора \_\_\_\_\_,  
действующ \_\_\_\_\_ на основании устава;

договорились создать в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом Российской Федерации "Об обществах с ограниченной ответственностью" общество с ограниченной ответственностью "Роксана" (далее - общество).

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

2.1. Основной целью деятельности общества является получение прибыли в интересах участников общества путём насыщения потребительского рынка товарами, работами и услугами. Виды деятельности, которыми вправе заниматься общество, предусмотрены в его уставе.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЩЕСТВА

3.1. Полное официальное наименование общества на русском языке - общество с ограниченной ответственностью "Роксана", сокращенное наименование на русском языке - ООО "Роксана".

**УЧРЕДИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"Роксана"**

г. Москва

"\_\_" \_\_\_\_ г.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Граждане РФ:

1. \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.)

паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_ (кем, когда)

прописан: \_\_\_\_\_ (индекс, адрес).

2. Юридические лица, созданные в соответствии с законодательством РФ:

1) \_\_\_\_\_ (указать организационно-правовую форму)

" \_\_\_\_\_ " в лице директора \_\_\_\_\_,

действующ \_\_\_\_\_ на основании устава;

2) \_\_\_\_\_ (указать организационно-правовую форму)

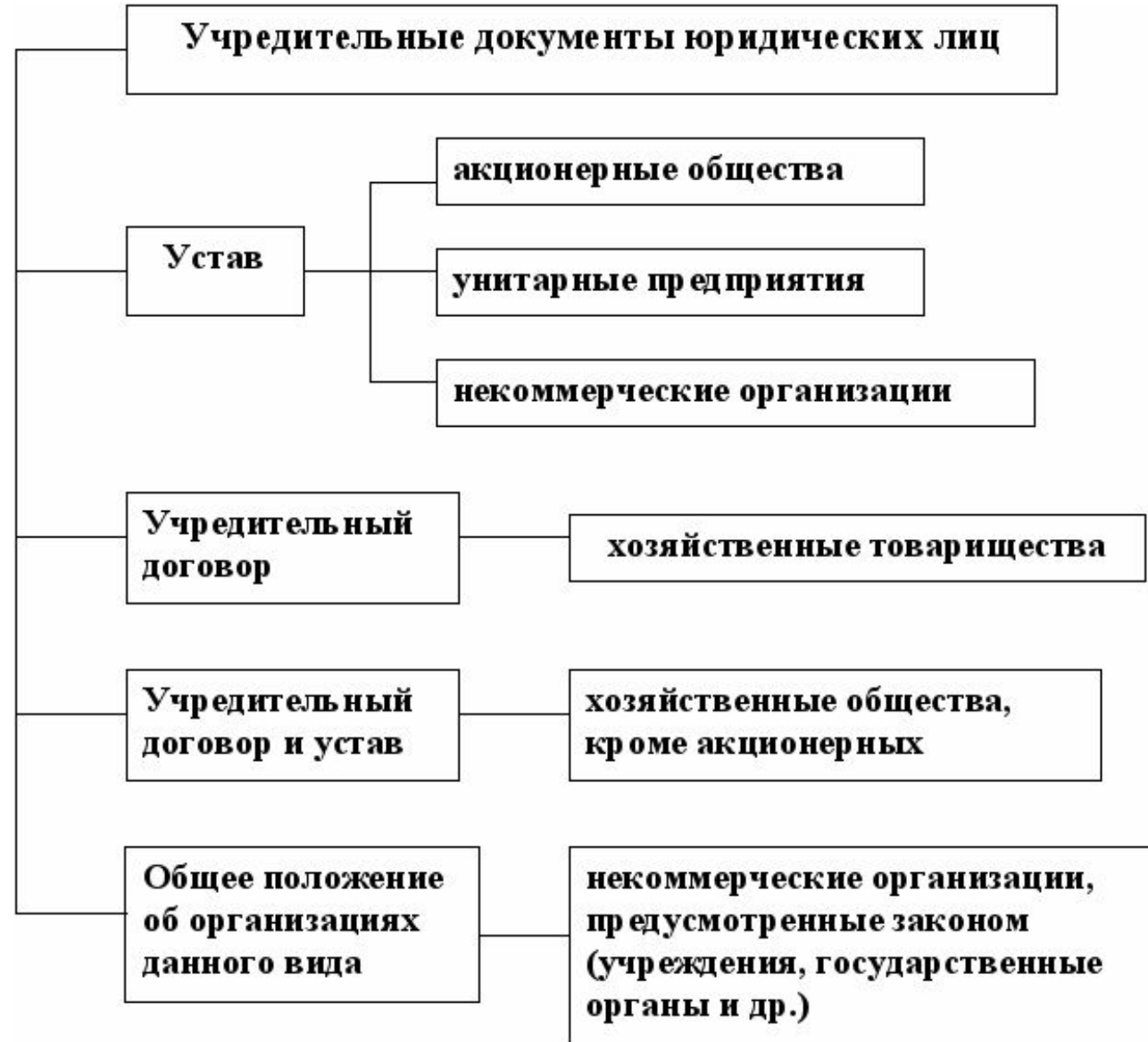
" \_\_\_\_\_ " в лице директора \_\_\_\_\_,

действующ \_\_\_\_\_ на основании устава;

договорились создать в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и федеральным законом Российской Федерации "Об обществах с ограниченной ответственностью" общество с ограниченной ответственностью "Роксана" (далее - общество).

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

2.1. Основной целью деятельности общества является получение прибыли в интересах участников общества путём насыщения потребительского рынка товарами, работами и услугами. Виды деятельности, которыми вправе заниматься общество, предусмотрены в его уставе.



# *Договоры долевого участия*

Правоотношения между дольщиком и застройщиком регулируются ФЗ №214. Согласно этой норме, при покупке квартиры в строящемся доме в обязательном порядке должен быть заключен договор долевого участия (ДДУ). Говоря простыми словами – это письменное соглашение между застройщиком и участником долевого строительства, по которому первый обязуется построить многоквартирный дом за счет средств второго.







Сам договор долевого участия становится легитимным и обретает юридическую силу только тогда, когда составлен в соответствии с определенными правилами и подчинен целому ряду условий. Основным из них является то, что заключенный договор подлежит обязательной государственной регистрации. Такая процедура - своего рода «подушка безопасности» для дольщика. Ведь только после ее прохождения документ считается заключенным, а, следовательно, одна из сторон – участник долевого строительства – в случае неисполнения обязательств другой стороной – застройщиком - может требовать восстановления нарушенных прав.

# ОСНОВНЫЕ РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ДДУ И ДОГОВОРОМ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

- В ДДУ стороной-участником долевого строительства может быть только одно лицо. В договоре инвестирования позволительно быть инвесторами сразу несколькими физическим и юридическим лицам.
- По ДДУ расплатиться возможно только денежными средствами. При заключении договора инвестирования в качестве оплаты могут выступать любое имущество или права на него.
- ДДУ начинает свое действие только после государственной регистрации. В то время как для договора инвестирования такая процедура обязательной не является.
- Участник долевого строительства получает по каждому отдельному ДДУ один отдельный объект. При договоре инвестирования одним соглашением может быть предусмотрена покупка сразу нескольких объектов с последующим их использованием в коммерческой деятельности (например, с целью сдачи в аренду или перепродажи).
- При ДДУ дополнительно заключается и регистрируется договор уступки, что при договоре инвестирования невозможно.

# Инвестиции в форме капитальных вложений

Основной задачей и базой для развития предприятий служат реальные инвестиции, которые преимущественно осуществляются в форме капитальных вложений. **Капитальные вложения** – это затраты на развитие основного капитала путем строительства новых и реконструкции действующих предприятий, приобретение необходимых элементов капитала, позволяющих эксплуатировать создаваемые мощности. Аналогичное понятие капитальных вложений дается в Федеральном законе от 2 января 2000 г. № 22-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".



# КЛАССИФИКАЦИЯ

- **Оборонительные** – направлены на минимизацию риска при покупке сырья, комплектующих, на защиту от конкурентов и т.п.;
- **Наступательные** – связаны с поиском новых разработок и технологий, в целях поддержания высокого уровня конкурентоспособности;
- **Социальные** – направлены в основном, на улучшение условий труда и досуга персонала, поддержание его здоровья;
- **Обязательные** – необходимость в них в основном обусловлена требованиями государства в части безопасности продукции, экологических стандартов и других условий деятельности;
- **Представительские** – связаны с поддержанием положительного имиджа фирмы.

# Соглашения о разделе продукции



В соответствии со ст. 2 Закона "О соглашениях о разделе продукции" соглашение о разделе продукции является договором, в соответствии с которым Российская Федерация предоставляет субъекту предпринимательской деятельности (инвестору) на возмездной основе и на определенный срок исключительные права на поиски, разведку, добычу минерального сырья на участке недр, указанном в соглашении, и на ведение связанных с этим работ, а инвестор обязуется осуществить проведение указанных работ за свой счет и на свой риск. Соглашение определяет все необходимые условия, связанные с пользованием недрами, в том числе условия и порядок раздела произведенной продукции между сторонами соглашения.

Анализ данного определения позволяет выделить особенности соглашения о разделе продукции. Прежде всего, объектом соглашения являются исключительные права на поиски, разведку, добычу минерального сырья. Права могут предоставляться либо только на геологическое изучение недр, включая поиски и оценку месторождений полезных ископаемых, либо только на их разведку и добычу, в том числе на использование отходов горнодобывающего производства и перерабатывающих производств, на строительство и эксплуатацию подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых (например, подземных резервуаров для хранения газа) и на некоторые другие работы. Но недра могут предоставляться в пользование и для геологического изучения и для добычи полезных ископаемых одновременно. Причем добыча может производиться как непосредственно по завершению геологического изучения, так и параллельно с ним. Такие права пользования называются совмещенными.

|      | Уголь   | Железо  | Красный камень   | Золото  | Лазурит   | Алмаз   | Изумруд   | Кварц   |
|------|---|---|--|---|---|---|---|---|
| Руды |  |  |  |  |  |  |  |  |