

Кроме того, стоимость земельных участков колеблется в зависимости от степени развития инженерной и транспортной инфраструктуры [3, 4, 9].

В будущем Астрахань ожидают большие изменения в торговой сфере в лучшую сторону. Среди них, самое главное увеличение качества отпускаемых товаров, появление новых брендов в разных сегментах рынка, а также мгновенное развитие современных торгово-развлекательных центров, способных полностью удовлетворить и порадовать потребности населения.

Список литературы

1. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2007. Табл. 4.3, 4.4, 4.10. 2010. Табл. 5.3, 5.4, 5.10.
2. О состоянии экономики Астраханской области в 2000–2009 гг. ФСГС по Астраханской области. Комплексный аналитический доклад. Астраханьстат, 2009. С. 85.
3. Грабовый П. Г. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. М., 2012. 368 с.
4. Колчунов В. И., Скобелева Е. А., Купчикова Н. В. Сравнительный анализ уровня реализации функции города «жизнеобеспечение» в Центральном и Южном федеральных округах РФ // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. ЮГЗУ, 2014. № 1 (5). С. 22–26.
5. Федоров В. С., Ануфриев Д. П., Купчикова Н. В. Устойчивость развития функций «Жизнеобеспечение» в областях Центрального и Южного федеральных округов РФ // Перспективы развития строительного комплекса. Астрахань, 2014. С. 339–345.
6. Экономика и управление недвижимостью : учебник / под общ. ред. П.Г. Грабового. М. : Проспект, 2012. 124 с.
7. Оценка объектов недвижимости : учебник / под общ. ред. В. В. Григорьева. М. : ЮНИТИ, 2006. 657 с.
8. Торговая недвижимость в Астрахани. URL: <http://www.astrakhan.ru>
9. Торговые центры Астрахани: их настоящее и будущее. URL: <http://www.irn.ru>

УДК 69.003

РИСКИ МЕЖДУНАРОДНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СОГЛАШЕНИЙ НА СОВРЕМЕННОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Н. В. Купчикова, В. К. Лихобабин

Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)

Рассмотрены основные факторы уменьшения влияния рисков международно-правового регулирования на инвестиционные соглашения на современном рынке недвижимости.

Ключевые слова: *риски правового регулирования, международные инвестиционные соглашения.*

The paper describes the main factors reducing the impact of risks of international legal regulation on investment agreements in today's real estate market

Keywords: *risks of legal regulation, international investment agreements.*

В настоящее время регулирование прав в области инвестиций осуществляется с помощью сочетания международно-правового и внутреннего регулирования.

Под инвестиционным соглашением понимают договор вкладчика и других участников инвестиционного процесса, который содержит положение о вкладывании инвестиций для получения максимальной прибыли.

Самым распространенным видом инвестиционного договора считается концессионное соглашение. Согласно статье 1 ФЗ № 115 от 21.07.2005 г. «О концессионных договорах, заключаемых с российскими и иностранными инвесторами» выделяют предмет концессионного договора - выявление прав и обязательств для конкретных видов деятельности хозяйства, предоставление права на осуществление которых входит в полномочия органов государственной власти РФ, а также объектов государственной или муниципальной собственности.

В процессе интернационализации производства большую роль в поддержании стабильного инвестиционного климата в разных странах играет поддержание соответствий международным стандартам. Часть таких положений содержится в Договоре к Энергетической хартии 1994 г., Соглашении о партнерстве и сотрудничестве 1994 г. и в других контрактах.

Согласно Договору к Энергетической хартии, принятому в 1994 г., участниками являются государства СНГ. В нем предусмотрено поощрение и создание стабильных, равноправных и гласных условий для всех участников для осуществления капитальных вложений на их территориях. В эти условия входит обязательство предоставления справедливого и равного режима, а также обеспечение необходимой защиты и безопасности в любой период времени по отношению к инвестициям вкладчиков других договаривающихся сторон. Ни одна из договаривающихся сторон не имеет право препятствовать путем незаконных или запрещающих мер по регулированию, поддержанию, применению, владению или распоряжению инвестициями. Согласно статье 10 данного Договора каждая из сторон должна соблюдать все обязательства, принятые ею по отношению к вкладчику или инвестициям вкладчика другой договаривающейся стороны.

Для многих стран играет значительную роль участие в многосторонних международных соглашениях, направленных на обеспечение защиты прав инвесторов и снижение возможных рисков, связанных с вкладыванием инвестиций в других государствах.

Некоторые документы были приняты международными организациями, деятельность которых связана с осуществлением капитальных вложений. К ним относятся: Кодекс либерализации движения капиталов Организации по экономическому сотрудничеству и развитию (ОЭСР) 1992 г., Кодекс либерализации текущих невидимых операций ОЭСР 1992 г. и Руководство по регулированию прямых иностранных инвестиций Международного банка реконструкции и развития (МБРР) 1992 г.

Основными многосторонними конвенциями в области инвестирования считаются Сеульская конвенция об утверждении Многостороннего агентства по гарантиям инвестиций 1985 г. и Вашингтонская конвенция 1995 г.

Помимо двусторонних контрактов по отношению к странам СНГ, имеются также Соглашение о сотрудничестве в области инвестиционной деятельности 1993 г. и Конвенция о защите прав инвесторов, принятая в 1997 г. Последняя подразумевает предоставление вкладчикам из стран СНГ национального режима, кроме изъятий, устанавливаемых законодательством страны-реципиента, предусмотрение ряда государственных гарантий.

На сегодняшний день двусторонние международные соглашения включают более подробное регулирование отношений. Непосредственно в этих контрактах формируются необходимые принципиальные направления, влияющие на инвестиционный климат.

Для нашей страны действуют несколько десятков двусторонних соглашений о взаимном поощрении и защите инвестиций с Австрией, Италией, Германией, Канадой, Японией, Швецией, Египтом, Индией, Чехией, Литвой и другими государствами.

Россия является правопреемником СССР, поэтому для нее действуют двусторонние контракты о содействии и защите капиталовложений, заключенные СССР.

Согласно п. 1 статьи 3 Типового соглашения, утвержденного Правительством РФ в 2001 г., существует такая формула режима недискриминации: «Каждая Договаривающаяся Сторона обеспечивает на своей территории справедливый режим капиталовложениям инвесторов другой Договаривающейся Стороны в отношении управления и распоряжения ими».

Суть принятия двусторонних соглашений заключается в том, что с помощью такого контракта каждая страна, заключившая его, получает способность обеспечить реализацию прав своих граждан в другом государстве. При этом для иностранного вкладчика инвестиций важно предоставление соответствующей защиты и безопасности в целях предотвращения рисков. Существование этих гарантий воспринимается, как направленность принимающей страны исполнить обязательства по сохранности иностранной собственности и не принимать мер по ее незаконному изъятию.

Помимо этого, возможность регулирования предоставляет определенную гарантию использования предусмотренного договором режима для вложений вне зависимости от изменений в стране – партнере по контракту на будущий период.

Все контракты учитывают принципы о порядке решения споров между государствами, заключившими такое международное соглашение, по отношению к его объяснению и использованию. По заявлению одного из участников возможно проведение консультации по имеющимся проблемам.

Разрешение споров осуществляется с помощью переговоров. В случае неурегулирования споров один из участников одной может передать это решение на рассмотрение в третейский суд. Контракты с Кореей и Турцией, например, предусматривают, что спор передается в третейский суд, в случае неразрешения его по дипломатическим каналам в течение полугодия.

Специальное внутреннее законодательство об иностранных капиталовложениях имеется в некоторых странах. В первую очередь, они принимались в странах, наиболее заинтересованных в притоке иностранных капиталовложений, например, в государствах Азии, Африки и Латинской Америки, в социалистических странах.

Во многих западных странах (США, Франция, Великобритания, Япония) отсутствуют специализированные законодательные акты об иностранных капитальных вложениях. К ним имеет место использование общего законодательства, регулирующего производственную деятельность, антitrustовское законодательство, налоговое, валютное, банковское и т.д.

В государствах Латинской Америки были приняты специальные законы об иностранных инвестициях. Согласно им устанавливается порядок перевода прибылей за границу и иные условия иностранных инвестиций. К примеру, такой закон действует в Мексике с 8 мая 1973 г.

В странах, активно проводящих политику привлечения иностранных инвестиций и применения его в целях решения вопросов экономического развития, используется подробное регулирование правового режима иностранных капиталовложений. К таким странам относятся, к примеру, Китай, Польша, Венгрия, Литва, Латвия, Эстония. В Китае принят ряд нормативных актов, касающихся создания фирм, основанных на китайских и иностранных инвестициях или же полностью принадлежащих иностранному капиталу. В смешанных компаниях доля инвестиций иностранных вкладчиков должна составлять не менее четверти. Максимальная величина не оговаривается. В китайских комментариях к соответствующему законодательству подчеркивается, что ограничение по минимуму участия должно способствовать серьезным и значительным иностранным инвестициям.

Во внутреннем законодательстве России и других государств СНГ имеется тенденция перехода от принятия специализированных законов об иностранных капиталовложениях (законов о концессионных контрактах с иностранными лицами и иных аналогичных актов) к принятию законодательств об инвестициях в общем. В этом проявляется стремление к применению инвестиций в реальные сектора экономики независимо от их происхождения.

В связи с тем, что в России в 1999 г. были приняты новые законы об иностранных капиталовложениях и о деятельности инвестирования, также произошло сближение этих законодательных актов. Особым действующим законом в России является ФЗ от 9 июля 1999 г. «Об иностранных инвести-

циях в РФ». В нем определены главные гарантии прав иностранных вкладчиков инвестиций. Большое количество отсылочных норм, под которыми понимаются отсылки к другим законодательным и иным нормативным актам, является его характерной особенностью.

Так, в рамках внутреннего законодательства осуществляется полное регулирование иностранных капиталовложений. Их положение определено нормами конституционного, административного, налогового, таможенного, гражданского, земельного и иного законодательства. Гражданское законодательство действует для фирм с иностранными капиталовложениями в таком же объеме, как и для организаций всех форм собственности. Таким же образом к гражданским правоотношениям этих организаций с их контрагентами, как внутренними, так и иностранными, используются те же положения гражданского законодательства, что и к правовым отношениям других юридических лиц. Этим объясняются отсылочные нормы к гражданско-правовым определениям и к гражданскому законодательству в Законе об иностранных капиталовложениях 1999 г. и в ФЗ от 25.02.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Необходимость субъектов в привлечении иностранных капитальных вложений, низкая эффективность федеральных законодательных актов в этой сфере и другие причины привели к развитию правового регулирования на уровне субъектов Федерации. Необходимость применения этих нормативных актов субъектами Федерации исходит из положений Конституции России и контрактов РФ с субъектами Федерации о разделении полномочий между страной и ее субъектами.

В субъектах России принимают разные законодательные и другие нормативные акты. Иногда в этих актах имело место регулирование, не входящее в полномочия субъектов РФ. Принимались нормы, противоречащие федеральным законодательным актам, что сформировало дополнительные проблемы для иностранных вкладчиков инвестиций.

Помимо нашей страны специализированные законные акты об иностранных капитальных вложениях были утверждены в ряде других стран: Азербайджан, Молдавия, Украина, Таджикистан, Туркменистан (1992 г.), Армения, Казахстан (1994 г., 1999 г.), Белоруссия (1993 г.), Грузия, Киргизия, Узбекистан (1991 г., 1994 г., 1996 г.).

В Хозяйственный кодекс Украины 2003 г. вошли нормы об иностранных инвестициях.

Особую заинтересованность имеют применяемые в Казахстане акты, поддерживающие государственную прямые инвестиции, на основании которых были выделены особые сферы экономики, где вкладчикам должны предоставляться специальные привилегии, законы об утверждении специального государственного органа по капитальным вложениям. в 2000 г. в Ка-

захстане был принят Указ, по которому были утверждены «Правила о предоставлении льгот и преференций при заключении контрактов с инвесторами, осуществляющими инвестиционную деятельность в приоритетных секторах экономики»; Закон Казахстана от 08.01.2003 г. «Об инвестициях» распространяется на капиталовложения вне зависимости от их происхождения.

Особую роль в регулировании иностранных капиталовложений имеют законы о недрах и недропользовании, о нефти и других природных ресурсах, принятые в России, в других странах СНГ (Азербайджане, Казахстане и др.). В России действует Закон РФ от 21.02.1992 г. «О недрах», в Казахстане – Закон от 27.01.1996 г. «О недрах и недропользовании».

Каждая страна устанавливает определенный порядок допуска иностранных инвестиций. В одних государствах действует разрешительная система (в Индии), в других - установлен в принципе свободный доступ капитала. Смысл разрешительной системы заключается в том, что вкладчику выдается предварительная лицензия на ведение инвестиционной деятельности. Достоинством этой системы в том, что она создает благоприятные условия для контроля над деятельностью иностранного вкладчика. При этом введение дополнительных ограничительных условий для доступа капитальных вложений создает большие возможности для коррупции административного аппарата, ведающего выдачей разрешений.

При любой системе страна, осуществляющая прием капитала, может определять запреты и ограничения для ведения иностранными вкладчиками отдельных типов деятельности или для ведения такой деятельности на конкретных территориях.

Правовое положение иностранных капитальных вложений в развивающихся государствах выделяется большим многообразием, что поясняется существенными отличиями в политике этих государств в отношении иностранных инвестиций. В одних государствах иностранный капитал ограничивался, попадая под государственный контроль, а иногда национализировался, в других - поощрялся посредством предоставления различных льгот и гарантий. Для политики развивающихся стран по отношению к иностранному капиталу характерны частные колебания и перемены. Это поясняется в большей степени тем, что указанные страны, испытывая острый недостаток ресурсов для инвестиций, вынуждены привлекать средства извне. Но иностранные монополии предоставляют вложения на таких условиях, которые часто идут порознь с национальными интересами этих стран.

Правовой режим иностранного имущества определяется в первую очередь законодательством внутри развивающихся стран (горным законодательством, законами о разработке природных богатств, специальными инвестиционными кодексами). В этой области международного частного права нормы этого законодательства непосредственно контролируют отношения между иностранными частными вкладчиками и государством, принимающим капитальные вложения, то есть прямой метод регулирования.

К специализированным направлениям по ограничению иностранных инвестиций относятся:

а) утверждение специализированного контроля государства за допуском иностранных денежных средств для добычи природных ресурсов;

б) препятствия иностранным средствам в специальные, особо важные для производства отрасли;

в) установление обязательной доли участия национального государственного или частного капитала в организациях, создаваемых иностранными компаниями;

г) мероприятия, нацеленные на применение определенной части прибылей иностранных фирм для внутренних нужд развивающегося государства (налогообложение, ограничения при переводе прибылей за границу и т. п.);

д) определение концессионной политики.

Законодательство об инвестициях некоторых стран Азии и Африки предполагает обычно несколько режимов для иностранных капиталовложений, при этом льготный режим применяется для компаний, требующих крупные инвестиции и создаваемых в сферах производства, в которых наиболее заинтересована развивающаяся страна. Основные льготы, предоставляемые специализированным режимом:

- отсутствие таможенных пошлин при перевозке оборудования и сырья для строительства и деятельности организации;
- полное или частичное освобождение от выплаты налога на прибыль;
- вывоз товаров без пошлин;
- возможность полного или частичного отвода прибыли за границу;
- выполнение гарантий в случае национализации.

Особенности вопросов, решаемых в инвестиционных договорах, с неизбежностью ставят проблему определения их правовой природы. В юридической литературе были высказаны самые различные точки зрения, связанные с правовой природой инвестиционных договоров.

Сторонники одной позиции относят договоры инвестиций к отрасли административного права. Но эти взгляды носят различный характер. Наиболее последовательно позицию об административно-правовом характере договоров инвестиции представляет в своих трудах В. П. Мозолин. Он не принимает договорную природу инвестиционных контрактов, основываясь на том, что правовой базой для выдачи необходимых документов являются бланкетные полномочия, предоставляемые страной своим правительственным органам, а также решения специального характера, принимаемые высшими органами страны по соответствующим иностранным капитальным вложениям. Из этого подхода следует признание «безграничной» свободы страны в изменениях или досрочном прекращении инвестиционного контракта. Критики такого подхода считают, что это, в общем, противоречит целям заключения контрактов и понятию соглашения (договора).

Другую точку зрения отстаивает М. И. Кулагин. Он полностью разделяет и поддерживает отнесение инвестиционных контрактов к административно-правовому типу. Является ошибкой сравнение разнородных понятий – содержание контракта и его форма. Это неправильное сравнение приводит автора (Мозолина) к неоправданному отрицанию договорного характера контракта о гарантиях и концессионных договоров. В основу своей позиции М.И. Кулагин задает понятие административного контракта, нашедшего обширное использование в практике Франции. В роли критического замечания к этому подходу можно выделить неопределенность понятия административного контракта в отечественной правовой системе.

Сторонники второй позиции исходят отнесения инвестиционных контрактов к гражданско-правовой природе. Эта позиция была сформирована на основании трудов Л. А. Лунца, Н. Н. Вознесенской и Н. Г. Дорониной. Эти авторы рассматривают инвестиционные контракты как разновидности гражданско-правовых договоров, имеющих определенную специфику. Уязвимость такой позиции состоит в том, что сущность инвестиционных контрактов не ограничивается сугубо частноправовыми проблемами. М. И. Кулагин справедливо замечает, что главное содержание инвестиционных контрактов в части обязанностей страны состоит в предоставлении страной иностранному вкладчику инвестиций дополнительных гарантий, а также дополнительных привилегий (налоговых, таможенных и др.). Часто государство обеспечивает инвестору стабильность инвестиционного режима. Данные права и привилегии относятся к публично-правовыми, а гражданский контракт не может заключаться по поводу публичных прав.

Другая позиция заключается в равенстве инвестиционных контрактов и международных договоров, включении этой области в рамки международного публичного права. Эту позицию поддерживают зарубежные авторы (Л. Сон, Р. Бакстер, Б. Уортли, Нуогугу). В итоге этой позиции за иностранными вкладчиками признается положение субъекта международного публичного права. Эта точка зрения подверглась сильной критике в литературе. Л. А. Лунц считал, что доктрина, по которой контракт между частным лицом, иностранным предприятием и государством выводится из области гражданского права и переносится в сферу международного публичного права, имеет своей предпосылкой положение о возможности для частноправового предприятия и для отдельного физического лица быть субъектом международно-правовых отношений – положение, прямо противоречащее принципам государственной независимости.

Проблемы, с которыми сталкиваются исследователи при анализе вопросов инвестиционных договоров, неизбежно приводят к возникновению разных смешанных подходов, ориентированных на поиск компромиссного решения между разными позициями на правовую природу инвестиционных договоров.

К примеру, А. Г. Богатырев пишет, что из-за трудности и комплексности отношений регулирования сложно прямолинейно отнести инвестиционные договоры к категории договоров и соглашений международного публично-правового типа или административного и гражданского типа. Далее он предполагает рассмотрение инвестиционных контрактов как «промежуточный институт», относящийся к области международного частного права, причем в правильном восприятии автором международного частного права как совокупной сферы, находящейся на границе пересечения международного публичного права и национального права.

А. Н. Ошенков предлагает разграничить два следующих способа решения проблемы. Инвестиционные договоры заключают как страны, имеющие специальное законодательство в сфере инвестиций, так и конструируя свои связи с иностранными вкладчиками индивидуально. Последние закладывают в условия соглашения определенные гарантии публично-правового характера в качестве своих обязательств перед иностранным вкладчиком инвестиций. В тех ситуациях, когда внутренним законодательством в сфере инвестирования учтены все гарантии прав, и каждый особый случай не требует использования особых норм, к примеру, введения специального режима, дело имеется с договорами, соглашениями по гражданским правам и обязательствам.

В отечественной литературе настоящего времени все больший интерес получает позиция сторонников цивилистической трактовки правовой природы инвестиционных договоров. На примере концессионных соглашений доказывается, что если сначала они рассматривались как административные контракты, то сейчас концессионные соглашения «впитали» в себя много гражданско-правовых аспектов, что подразумевает пересмотрение теоретического подхода к изучению данного вопроса. При этом большую роль авторы уделяют на положения ФЗ от 30 декабря 1995 г. № 225-ФЗ «О соглашениях, о разделе продукции» (Закон о СРП). Это единственный закон федерального уровня, регулирующий деятельность инвестиционных контрактов.

Согласно взгляду С. А. Сосны, «Закон о СРП...» стал первым законом в России о пользовании ресурсами, отражающим гражданско-правовой, контрактный тип отношений между страной и частным пользователем».

В абзаце 2 п. 3 ст. 1 Закона говорится о том, что права и обязанности сторон контракта о разделе товара, имеющие гражданско-правовой характер, определяются на основании настоящего ФЗ и гражданского законодательства РФ.

Согласно п. 1 ст. 17 закона о СРП, изменения в контракте допускаются только с согласия участников, а также по требованию одной из сторон в результате значительных изменений обстоятельств в соответствии с ГК РФ.

В п. 1 ст. 20 данного закона говорится о том, что каждая сторона несет ответственность за невыполнение или несоответствующее исполнение

своих обязательств по контракту в соответствии с условиями договора с соблюдением гражданского законодательства РФ.

Тщательное исследование современных трудов показывает, что авторами движут скорее аргументы политической необходимости, чем желание установить научную истину. Основная цель, которая при этом преследуется, – поставить иностранного вкладчика на одну плоскость со страной, закрыть государству возможности применять свои публично-правовые функции на данной территории. Добиться установленной задачи легче всего с помощью применения гражданско-правовых институтов, поэтому исследователи проблемы так настаивают на цивилистической трактовке СРП. В частности, С. А. Сосна выделяет то, что существует только один метод преодолеть такую для российской экономики ситуацию - приравнять частное лицо, пользующееся природными ресурсами, с правами страны, сделать страну ответственной перед частным лицом в такой же степени, в какой последнее ответственно перед государством. Речь идет о равноправии предпринимательских, коммерческих связей между страной и частным лицом. Н. Н. Вознесенская считает, что благодаря закону о СРП определены гражданско-правовые способы защиты их интересов от вмешательства органов власти. Этот закон должен стать значимым фактором в достижении «финансируемости» энергетических проектов России.

Выше были задеты вопросы классификации инвестиционных контрактов. Так была отмечена неправильность ограничения области инвестиционных договоров только концессионными. Не менее интересным является вопрос о соотношении понятий «концессионный контракт» и «соглашение о разделе продукции». По мнению С. А. Сосны, эти понятия отличаются. Он считает, что несмотря на распространенное мнение, что СРП – это измененная концессия, отличающаяся от классической только системой расчетов вкладчика с государством, это разные соглашения. По концессии данный товар принадлежит инвестору, и он расплачивается со страной за право пользования ресурсами установленными законодательством налогами, сборами и иными платежами. Исходя из закона о СРП, вкладчику принадлежит только часть произведенного товара, а следовательно, исключается возможность аналогичного порядка расчета.

Как известно, с экономической точки зрения СРП имеют особую специфику, так как расчеты вкладчика инвестиций с государством осуществляются в натуральной форме, посредством передачи определенной части добываемого природного ресурса. Но вопрос о признании СРП самостоятельным правовым институтом остается открытым. С правовой позиции важна природа отношений, имеющих между вкладчиком инвестиций и государством, а именно создание специального правового режима деятельности инвестора. Порядок осуществления подсчетов с позиции юридической класси-

фикации не является принципиальным. По главным правовым характеристикам СРП вполне могут считаться особой разновидностью концессионных договоров.

Наиболее верным считается подход, применяемый в проекте ФЗ «О концессионных договорах, заключаемых с российскими и иностранными инвесторами». Согласно ст. 5 этого законопроекта, типами концессионных соглашений считаются концессионный договор, соглашение о разделе продукции и соглашение предоставления услуг. Выделяют разновидности концессионных договоров по принадлежности произведенной продукции и порядку подсчетов между государством и вкладчиком. Концессионный договор подразумевает возможность предоставить вкладчику права собственности на произведенный товар и полученную прибыль при сохранении общего режима налогообложения. При заключении СРП произведенный товар пропорционально делится между государством и вкладчиком, переходя в собственность каждой из участников. Важным элементом СРП является предоставление особого (специального) налогового режима. В договоре о предоставлении услуг товар, полученный в итоге работы вкладчика, является собственностью страны, а инвестору выплачивается вознаграждение.

Характерными свойствами инвестиционного контракта обладает концессионное соглашение, регулируемое ФЗ от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». Согласно указанному закону, по концессионному соглашению одна сторона, именуемая концессионером, обязана за свой счет создать или реконструировать определенное этим контрактом имущество, право собственности, на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне, именуемой концедентом, осуществлять деятельность с применением объекта концессионного контракта, а концедент обязуется предоставить концессионеру на период, указанный в этом договоре, права владения и пользования объектом концессионного договора для ведения указанной деятельности.

В сфере капитальных вложений в строительство, в том числе с использованием иностранных инвестиций, важным является договор долевого строительства. При инвестировании нередко применяется контракт простого товарищества (глава 55 ГК РФ). Такая форма инвестирования известна российскому и зарубежному праву. Данный учредительный контракт можно отнести к одной из договорных форм инвестирования.

Договор доверительного управления иностранной организацией, производственным объединением аналогично включен в эту категорию. При этом иностранные капитальные вложения могут выражаться в оказании услуг, доступности информации, техники, опыта управления.

Договор доверительного управления ценными бумагами регулирует правоотношения с ценными бумагами, денежными средствами, направленными для капиталовложений в ценные бумаги.

Контракт подряда с иностранными вложениями и концессионный договор имеют общую особенность. Она заключается в презумпции выполнения работ подрядчика, установленной Гражданским кодексом, так как вкладчик-концессионер осуществляет работы за свой счет и на свой риск. Общие особенности подряда и концессионного соглашения можно выявить и в субъектном составе.

Важно определить также такой вид контрактов в сфере иностранных капиталовложений, как соглашение о коммерческом сотрудничестве с участием страны, именуемый сервисным контрактом. Это соглашение (услуги исследования иностранного вкладчика), выделяют как разновидность инвестиционного контракта, но оно не может быть видом концессии, так как право собственности на готовую продукцию возникает не у инвестора, а у государства. Это контракт, в соответствии с которым страна предоставляет вкладчику на срочной основе права на осуществление отдельных видов деятельности и на использование недрами в целях осуществления работ по поиску и разведке месторождений полезных ископаемых и подготовки их к эксплуатации. Этот контракт подразумевает также право вкладчика на добывающую деятельность в последствии.

Рассмотренные типы инвестиционных контрактов используются в мировой практике длительное время. Имеющийся в международном инвестиционном праве опыт применяется для привлечения иностранных капиталовложений в экономику РФ. При этом в российские законы возникает необходимость введения определения инвестиционного соглашения, его главных условий, способов, типов в зависимости от практических аспектов осуществления инвестиционной деятельности, совершенствуя при этом инвестиционные правоотношения.

УДК 69.003.13

ОЦЕНКА СТЕПЕНИ РИСКА ПО ПРОЕКТУ ЭКСПЕРТНЫМ ПУТЕМ

Ю. И. Убогович, Р. А. Джуманкулова

Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)

Дана оценка рискам, из трех существующих стратегий выбрана стратегия расширения, разработана стратегия конкурентного потенциала. Рассмотрены мероприятия по реализации управленческих решений с целью повышения доходности, а именно обеспечение более низких издержек на производство и сбыт товара, предоставление потребителям уникальных услуг и концентрация на сегменте, рассмотрена система бюджетирования.

Ключевые слова: инвестиционно-строительный проект, экспертная оценка, риски, конкурентная стратегия.

In this article we assess the risks, of the three existing strategies chosen expansion strategy, developed strategy competitive potential. Are considered the measures to implement manage-