## Содержание

Ситуация 1. Организация заключения инвестиционного договора

Ситуация 2. Заключение инвестиционного договора

Ситуация 3. Оформление доверенности для заключения инвестиционного договора

Ситуация 4. Проект инвестиционного договор

Задача 1.

Задача 2.

Задача 3.

Список использованной литературы

**Ситуация 1. Организация заключения инвестиционного договора**

Общество с дополнительной ответственностью «Спектр» и иностранная фирма провели переговоры о совместном инвестировании средств в строительстве комплекса по производству минеральных удобрений и достигли соглашения по всем вопросам.

Организуйте заключение инвестиционного договора.

Решение.

1.Убедиться, что договор заключает со стороны контрагента лицо, имеющее на это право. Попросить представить доверенность от лица уполномоченного заключать договор, либо устав (если договор заключается руководителем организации).

2.Оформить свои полномочия. Получить доверенность на заключение договора:

ДОВЕРЕННОСТЬ

г.Хабаровск "01"февраля2009г

Настоящей доверенностью Общество с дополнительной ответственностью «Спектр» в лице директора Дмитриева Леонида Николаевича, действующего на основании п. 21 Устава, доверяет представителю компании Петрову Николаю Николаевичу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(паспортные данные, полный адрес по месту жительства)

заключить инвестиционный договор с Обществом с ограниченной ответственностью «Инофирма» на строительство комплекса по производству минеральных удобрений, для чего доверяется вести от имени Общество с дополнительной ответственностью «Спектр» дела во всех организациях, учреждениях и предприятиях, получать все необходимые документы, расписываться и совершать все действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Доверенность действительна по "01"февраля 2010г.

Подпись

Заверительная подпись должностного лица, печать

Примечание. Заверить доверенность данного содержания вправе нотариус.

3. Выяснить правовой титул имущества инофирмы. На основании устава выяснить, является ли ООО «Инофирма» собственником имущества предприятия, либо имущество принадлежит предприятию на основе правохозяйственного ведения, либо оперативного управления.

4. Собрать информацию о партнере. Попросить представить следующие документы на стадии подготовки контракта:

- Учредительные документы (устав, учредительный договор, свидетельство о регистрации), заверенные нотариально.

- Выписку из бухгалтерского баланса о размере уставного капитала, размере активов и кредиторской задолженности на момент заключения Контракта.

- Справку банка, где Инвестору-Застройщику открыт расчетный счет.

А также выяснить, сколько лет занимается предпринимательской деятельностью, с кем работают, кто являются основными партнерами. По возможности собрать все сведения касающиеся данного предприятия.

5. Разработать и предложить проект договора, в котором должны быть проработаны основные условия инвестиционного договора, а именно:

1) предмет инвестиционного договора;

2) характеристики объекта недвижимого имущества;

3) срок действия инвестиционного договора;

4) условия использования земельного участка в период реализации инвестиционного договора и после его завершения;

5) объем имущественных прав сторон инвестиционного договора на результаты реализации инвестиционного проекта, с указанием местонахождения, площади и иных характеристик, позволяющих однозначно определить этот объект недвижимого имущества;

6) график реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами;

7) суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта;

8) график финансирования инвестиционного проекта;

9) порядок и сроки перечисления инвестором проекта денежных средств, общий объем которых определяется по результатам аукциона;

10) банковские гарантии, предоставляемые инвестором проекта перед заключением инвестиционного договора;

11) условия страхования рисков, связанных с реализацией инвестиционного проекта;

12) охранные обязательства, если предметом инвестиционного договора является объект культурного наследия;

13) требования к порядку привлечения строительных организаций

4) ответственность сторон за неисполнение условий инвестиционного договора…"

6. Предусмотреть способы обеспечения исполнения обязательств контрагентом. Необходимо в договоре предусмотреть: неустойку, залог, задаток, удержание имуществ и т.д. при ненадлежащем выполнении своих обязательств.

Например: включению в инвестиционный договор подлежат положения, определяющие ответственность застройщика (подрядчика) в случае обнаружения инвестором недостатков объекта недвижимости, а также обязанности по их устранению в определенные сроки.

7. Оформите договор. Обязательно печать и подпись юридического лица. Заверено нотариально (в 2х-4х экземплярах).

**Ситуация 2. Заключение инвестиционного договора**

Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» обратилось к иностранному акционерному обществу с предложением о совместном строительстве жилого дома. В процессе переговоров было достигнуто соглашение о том, что ООО «Эдельвейс» предоставит под строительство жилого дома земельный участок, а акционерное общество инвестирует в строительство финансовые средства. Заключить инвестиционный договор.

Решение:

Правильный выбор схемы осуществления инвестиционной деятельности в области строительства если не гарантирует, то существенно увеличивает шансы на успех. Инвестиционный контракт - своего рода "кодекс" для конкретных участников инвестиционной деятельности. Поэтому нет нужды обосновывать его важность. Не следует также забывать, что права по инвестконтракту могут быть переданы, уступлены иным образом (безвозмездно или возмездно), заложены и т.д.

При этом при составлении данных документов, в обязательном порядке нужно неукоснительно соблюдать все требования действующего законодательства и актов местного значения. В противном случае, могут быть негативные последствия вплоть до признания заключенных Вами договоров недействительными.

Поэтому представляю один из вариантов инвестиционного договора на строительство объекта недвижимости жилищного назначения:

инвестиционный договора

на строительство объекта недвижимости

жилищного назначения на территории Хабаровского района

Настоящий Контракт заключен в г. Хабаровске "01"февраля 2009 г.

между:

- Обществом с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» в лице Директора Петрова Петра Петровича, действующего на основании Устава

- Закрытым акционерным обществом «Инофирма» в лице директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании[[1]](#footnote-1) Устава, именуемыми в дальнейшем соответственно «Заказчик», и «Инвестор-Застройщик» или «Стороны» при совместном упоминании.

Статья 1. Термины и их толкование

Для целей настоящего Контракта применяются следующие термины и толкования:

1.1. Инвестиционный проект - совокупность организационно-технических мероприятий по созданию Инвестиционного объекта с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) из различных источников в форме проведения предпроектных, проектных, подготовительных строительных, пусконаладочных работ, работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформления имущественных прав.

1.2. Инвестиционный объект (Объект) – содержащийся в Описании Инвестиционного проекта перечень зданий жилого, смешанного назначения, транспортные и (или) инженерные сети и сооружения, на создание которых Инвестор-Застройщик направляет собственные и (или) привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. Инвестор-Застройщик - юридическое или физическое лицо, наделенное в соответствии с действующим законодательством правами на застройку земельного участка, которое от своего имени или группы юридических и физических лиц направляет собственные и (или) привлеченные средства на реализацию инвестиционного проекта, а также объединения юридических лиц, создаваемые на основе договора простого товарищества.

1.4. Строительная площадка - свободный земельный участок либо земельный участок с расположенными на нем строениями, предоставляемый Инвестору-Застройщику в аренду на период строительства объекта или в собственность.

1.5. Общая площадь объекта - сумма площадей всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного) и встроенно-пристроенных помещений.

1.6. Общая площадь квартир - общая площадь жилых и подсобных помещений квартир, включая площади летних помещений, определяемая согласно СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания».

1.7. Общая жилая площадь объекта - общая жилая площадь квартир.

1.8. Общая нежилая площадь объекта - общая площадь нежилых помещений, в том числе: площадь полезная, площадь общего пользования (л/клетки, площадки, лифты и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроено-пристроенных гаражей - стоянок, подвальных помещений, чердаков, площади встроено-пристроенных помещений.

1.9. Пусковой комплекс - здание, законченное строительством как часть инвестиционного Объекта и предъявляемое к приемке Приемочной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.10. Учетная регистрация - регистрация инвестиционных контрактов, дополнительных соглашений и изменений к ним в порядке, устанавливаемом Правительством Хабаровского края, а также договоров о привлечении финансовых средств населения в строительство жилья, заключенных в рамках зарегистрированного Контракта.

Статья 2. Предмет[[2]](#footnote-2) Контракта

2.1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта, предусмотренного п. 1.1. Контакта, строительства Инвестиционного объекта, указанного в п. 1.2 Контракта, на земельном участке Общества с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» площадью \_\_\_\_\_\_ га по адресу[[3]](#footnote-3): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с ориентировочным объемом инвестиций в текущих ценах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор-Застройщик обязуется за счет собственных (привлеченных) средств произвести новое строительство Объекта по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, размер общей площади \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе общей площади квартир \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе площадь встроенно - пристроенных помещений \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Ориентировочный срок ввода объекта[[4]](#footnote-4) в эксплуатацию \_\_\_\_\_\_г

2.3. На момент заключения Контракта земельный участок и находящиеся на нем сооружения свободны от имущественных прав третьих лиц.

Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. Соотношение раздела имущества по итогам реализации Контракта устанавливается между Сторонами в пропорции:

Заказчик:

- \_\_\_ % общей площади квартир;

- \_\_\_ % общей нежилой площади;

- \_\_\_ % площади подземных помещений, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые);

- 100%[[5]](#footnote-5) инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства, за исключением относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Инвестору:

- \_\_\_ % общей площади квартир;

- \_\_\_ % общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые).

3.2. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Заказчику, Инвестору-Застройщику и привлеченным третьим лицам по итогам реализации Контракта, определяется на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

3.3. Все строения и сооружения на земельном участке передаются собственником (пользователем) Инвестору-Застройщику в течение месяца с момента освобождения по акту приемки - передачи на период строительства и реконструкции.

3.4. При завершении строительства Объекта раздел недвижимого имущества (возведенные здания и сооружения, исключая право пользования земельным участком, которое будет установлено и оформлено после государственной регистрации права (доли в праве) на здание каждому участнику уточняется по экспликациям и техническим паспортам БТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора-Застройщика на основании утвержденного проекта (ТЭО) и натурных обмеров БТИ и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется Актом о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса) согласно условиям Контракта.

3.5. Если в процессе реализации проекта Инвестор-Застройщик обеспечит выход площадей по Объекту в размерах больших, чем предполагается Контрактом, то дополнительная площадь распределяется в тех же соотношениях, что и основная площадь (п. 3.1), если иное не определено дополнительным соглашением, которое заключается после выпуска соответствующего распорядительного документа.

3.6. Оформление прав Сторон на созданное в результате реализации проекта имущество, предусмотренных п. 3.1 Контракта, производится в установленном законом порядке после сдачи Объекта в эксплуатацию и выполнения Сторонами принятых обязательств с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту и приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса).

3.7. По соглашению Сторон право на имущественную долю (часть доли) Заказчика может быть выкуплена Инвестором-Застройщиком в установленном порядке. При этом оформляется дополнительное соглашение к Контракту, которое заключается после выпуска соответствующего распорядительного документа.

3.8. Права на земельный участок, указанный в п.2.1, подлежат оформлению Инвестором-Застройщиком на период проектирования и строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Хабаровского края.

Статья 4. Сроки и содержание этапов работ

4.1. Первый этап.

Содержание работ этапа.

4.1.1. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проекта (ТЭО).

4.1.2. Отселение жителей, вывод арендаторов и собственников.

4.1.4. Получение разрешения на строительство и его регистрация в территориальном отделе Главного управления архитектурно-строительного надзора Хабаровского района. Начало этапа - дата подписания настоящего Контракта.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на строительство.

Продолжительность этапа - не более \_\_\_\_ месяцев с даты подписания Контракта.

4.2. Второй этап.

Содержание работ этапа - производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ.

Окончание этапа - дата утверждения акта Приемочной комиссии о приемке Объекта в эксплуатацию.

Продолжительность этапа - не более \_\_\_\_ месяцев с даты подписания Контракта[[6]](#footnote-6).

4.3. Третий этап.

Содержание работ этапа.

4.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий.

4.3.2. Подписание Сторонами Акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Оформление имущественных прав Сторон по контракту.

Начало этапа - дата утверждения акта Приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

Окончание этапа и выполнение Контракта в целом - оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Продолжительность этапа - не более 3 месяцев.

4.4. В случае несоблюдения Заказчиком обязательств по п. 5.1 сроки реализации этапов могут изменяться по требованию Инвестора-Застройщика, что оформляется дополнительным соглашением к Контракту.

Статья 5. Обязанности Сторон

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. В течение 30 дней с момента подписания Контракта подписать Протокол о разграничении ответственности Сторон для инженерного обеспечения инвестиционного проекта (Приложение №\_\_\_к Контракту).

5.1.2. Не осуществлять с момента подписания Контракта в отношении земельного участка, указанного в п. 2.1 Контракта, и расположенных на нем строений и помещений, за исключением случаев, установленных действующим законодательством, приватизации, сдачи в аренду, продажи жилых и нежилых площадей и земельных участков, а также изменения договоров найма жилых площадей и дополнительной регистрации граждан по месту жительства и пребывания на жилую площадь в строениях, подлежащих освобождению в соответствии с п. 2.3 Контракта.

5.1.3. Принимать меры, направленные на обеспечение на момент ввода Объекта в эксплуатацию наличия необходимых мощностей энергоносителей в городских сетях, к которым должно быть произведено подключение Объекта согласно выданным техническим условиям.

5.1.4. Оказывать Инвестору-Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Заказчика, в том числе обеспечивать подготовку и своевременное принятие распорядительных документов.

5.1.5. Организовать в 2-месячный срок после подписания Акта о результатах реализации инвестиционного проекта оформление в установленном порядке права собственности Инвестора-Застройщика, Соинвесторов и третьих лиц (по договорам уступки права требования) согласно условиям Контракта (в соответствии с имущественным долями Сторон и признаваемыми ими правами требованиям третьих лиц) при условии представления Инвестором-Застройщиком необходимых документов.

5.1.6. Обеспечить в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вывод арендаторов и пользователей и освобождение земельного участка, указанного в п. 2.1 Контракта, и расположенных на нем зданий, строений и помещений от незаконно занимающих их юридических и физических лиц.

5.1.7. В случае привлечения средств Соинвесторов в ходе реализации инвестиционного проекта заблаговременно решить совместно с Инвестором-Застройщиком вопрос о дальнейшей форме управления имуществом многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства.

5.2. Инвестор-Застройщик обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по Контракту и сдачу Объекта Приемочной комиссии по приемке законченных строительством (реконструкцией) зданий в сроки, определенные Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.2. Обеспечить в соответствии с установленным порядком учетную регистрацию Контракта, дополнительных соглашений к Контракту и заключенных в рамках Контракта договоров привлечении финансовых средств в строительство жилых домов.

5.2.3. В месячный срок с момента получения разрешения на строительство обеспечить страхование Объекта в порядке, определяемом статьей 742 Гражданского кодекса Российской Федерации, и застраховать риск ответственности за причинение вреда в соответствии со статьей 931 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2.4. Обеспечить ежеквартальное представление Заказчику отчета о выполненных работах, предусмотренных п. 4.1, 4.2 Контракта (не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом), а также копии ежеквартальной отчетности, представляемой застройщиками в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 (с учетом сроков предоставления этой отчетности в уполномоченный орган).

5.2.5. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной площадки в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос.

5.2.6. Осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком.

5.2.7. Не использовать освободившиеся помещения на земельном участке, предназначенном для строительства Объекте, в коммерческих и других целях, кроме обусловленных Контрактом.

5.2.8. Обеспечить лабораторный контроль качества строительства и продукции испытательными подразделениями (лабораториями), аттестованными в установленном порядке, или по договорам с привлеченными испытательными центрами, аккредитованными в соответствии с действующим законодательством.

5.2.9. Использовать при строительстве продукцию строительного назначения, имеющую сертификат соответствия в Системе сертификации ГОСТ Р в строительстве.

5.2.10. Нести на протяжении гарантийного срока, ответственность за недостатки используемых конструктивных элементов, строительно-монтажных и иных предусмотренных проектной документацией работ и отступление от указанных в проектной документации показателей, препятствующие нормальному использованию и эксплуатации Инвестиционного объекта или его отдельных элементов.

5.2.11. В случае привлечения к реализации Инвестиционного проекта третьих лиц с уступкой прав (прав требования) на результаты инвестиционной деятельности обеспечить соблюдение требований действующего законодательства об участии в долевом строительстве (публикация проектной декларации, государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и пр.)

5.2.12. Обеспечить в установленном законом порядке оформление и регистрацию права собственности участников реализации Инвестиционного проекта на причитающиеся им доли (части) имущества Объекта в соответствии с условиями Контракта, дополнительных соглашений к Контракту и договоров долевого участия в строительстве, заключенных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Статья 6. Гарантии

6.1. Инвестор-Застройщик представляет Заказчику следующие документы:

6.1. На стадии подготовки Контракта:

6.1.1. Учредительные документы (устав, учредительный договор, свидетельство о регистрации), заверенные нотариально.

6.1.2. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего Контракт, на заключение Контракта от лица Инвестора-Застройщика.

6.1.3. Выписку из бухгалтерского баланса о размере уставного капитала, размере активов и кредиторской задолженности на момент заключения Контракта.

6.1.4. Справку банка, где Инвестору-Застройщику открыт расчетный счет.

6.2. Копии договоров страхования, предусмотренные п. 5.2.4 Контракта.

6.3. В случае, если это предусмотрено условиями Контракта и в оговоренные сроки, гарантии, поручительства и иные документы в обеспечение исполнения обязательств Инвестора –Застройщика перед Сторонами контракта и третьими лицами.

Статья 7. Уступка прав и обязательств по Контракту

7.1. Инвестор-Застройщик вправе уступить свои права и обязанности по Контракту третьему лицу полностью или частично, если это не противоречит условиям договора аренды земельного участка под строительство Объекта, при условии принятия указанным третьим лицом условий настоящего Контракта.

7.2. Уступка Инвестором-Застройщиком своих прав по Контракту, сопровождающаяся переводом его обязательств третьему лицу, производится с согласия Заказчика путем оформления дополнительного соглашения между Сторонами и новым Инвестором-Застройщиком, которое является неотъемлемой частью Контракта.

7.3. При оформлении Дополнительного соглашения, указанного в п. 7.2, новый Инвестор-Застройщик обязан представить документы, перечисленные в статье 6 настоящего Контракта.

7.4. Инвестор-Застройщик и привлекаемые им в качестве Соинвесторов третьи лица вправе уступать свои права на причитающуюся долю (часть) создаваемого имущества Инвестиционного объекта третьим лицам, в том числе права (права требования) на отдельные квартиры гражданам, приобретающим жилье для личного потребления, на основе двухсторонних договоров, заключаемых с соблюдением требований федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом Инвестор-Застройщик несет перед другими Сторонами Контракта ответственность за выполнение обязательств по финансированию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии с п. 2.2. и 5.2.1 Контракта.

7.6. Заказчик не несет ответственности по договорам Инвестора-Застройщика с третьими лицами.

Статья 8. Срок действия Контракта

Вариант1 (при наличии у Инвестора-Застройщика на момент заключения Контракта прав на земельный участок под строительство Объекта)

Контракт вступает в силу с момента подписания его всеми Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Вариант 2[[7]](#footnote-7) (при отсутствии у Инвестора-Застройщика на момент заключения Контракта прав на земельный участок под строительство Объекта)

8.1. Контракт заключается под отлагательным условием с учетом требований частей 1, 3 статьи 157 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Права и обязанности Сторон возникают с момента официального уведомления Инвестором других Сторон Контракта о приобретении им в соответствии с действующим законодательством прав на земельный участок (право собственности, право аренды и пр.), достаточных для обеспечения строительства Инвестиционного объекта, и действуют до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. В случае ненаступления отлагательного условия, указанного в п. 8.1., в течение одного года с момента подписания Контракта Сторонами, подтвержденного фактом его учетной регистрации в Министерстве, Контракт считается незаключенным, если иное не установлено дополнительным соглашением Сторон.

8.3. При наступлении отлагательного условия, указанного в п. 8.1., до истечении срока его действия, Контракт считается заключенным с момента его подписания, а действие возникших и /или исполненных к этому моменту прав и обязанностей Сторон распространяется на все время, прошедшее до момента наступления отлагательного условия.

8.4. Вступивший в силу Контракт действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Статья 9. Изменение и прекращение Контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

9.2. Обязательства Сторон по Контракту прекращаются:

- по письменно оформленному соглашению Сторон;

- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта;

- при одностороннем отказе в случаях, предусмотренных настоящим Контрактом.

9.3. В случае недостижения соглашений Стороны вправе требовать расторжения Контракта в арбитражном суде при невыполнения обязательств одной из сторон в соответствии с условиями Контракта.

9.4. В случае расторжения Контракта Заказчик в течение 30 дней имеет приоритетное право принять решение о выкупе по себестоимости у Инвестора-Застройщика результатов произведенных работ на основании документов, подтверждающих затраты Инвестора-Застройщика, без применения коэффициентов инфляции и поправочных коэффициентов (на момент расторжения).

В этом случае в сумму выкупа не включаются:

- неполученные доходы и косвенные убытки;

- штрафы по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта;

- взносы по страхованию риска (рисков);

- затраты по доработке просроченной исходно-разрешительной документации;

- затраты по подготовке документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству или реконструкции новым Инвестором- Застройщиком;

- затраты по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта;

- затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;

- затраты, понесенные Инвестором-Застройщиком при участии в торгах, связанных с реализацией инвестиционного проекта.

9.5. В случае разногласий Сторон по определению суммы выкупа (размера затрат, понесенных Инвестором-Застройщиком на реализацию проекта по работам, принятым по актам приема-передачи, при расторжении Контракта (п. 9.3, 9.4) данный спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде.

9.6. Возмещение Инвестору-Застройщику затрат в соответствии с п. 9.4 производится новым Инвестором-Застройщиком в месячный срок после заключения с ним Контракта.

9.7. В случае, если Инвестор-Застройщик по истечении 12 месяцев с момента подписания настоящего Контракта не приступит к строительству объекта, Заказчик имеет право на односторонний отказ от выполнения обязательств, влекущий расторжение Контракта на основании п.3. ст. 450 ГК РФ, с уведомлением об этом Инвестора-Застройщика за 30 дней.

Статья 10. Ответственность Сторон

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае уступки Инвестором-Застройщиком прав и обязанностей новому Инвестору- Застройщику с увеличением срока ввода объекта, а также при расторжении Контракта по соглашению Сторон Заказчик вправе взыскать с Инвестора пени в размере 0,1% от суммы невыполненных работ (п. 2.1 Контракта) за каждый полный месяц просрочки даты ввода Объекта в эксплуатацию.

10.3. В случае несоблюдения Инвестором- Застройщиком сроков выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта (п. 4.2) Заказчик вправе требовать уменьшения в свою пользу доли общей площади, причитающейся Инвестору-Застройщику, на 0,2% за каждый месяц просрочки.

10.4. В случае невыполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных разделом 5.1 статьи 5 Контракта, доля причитающаяся ей общей площади, может быть уменьшена в пользу Инвестора-Застройщика на 0,2% за каждый полный месяц просрочки.

Статья 11. Форс-мажор

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемия, наводнение и т.д. освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Контракту.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другие Стороны о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от продолжения Контракта без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

11.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 12. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем переговоров, данные споры разрешаются Сторонами путем обращения в Арбитражный суд.

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Каждая сторона имеет право предоставлять копии инвестиционного контракта, устную и письменную информацию о его условиях:

- государственным и муниципальным регистрирующим органам;

- любым третьим лицам, участвующим либо имеющим намерение участвовать в реализации инвестиционного проекта;

- судебным, контрольным и надзорным органам и их должностным лицам;

- организациям и лицам, осуществляющим защиту прав потребителей,

Условия конфиденциальности, не нарушающие прав вышеуказанных лиц, могут быть установлены по требованию любой из сторон путем заключения дополнительного соглашения к инвестиционному контракту

13.2. После подписания Контракта Стороны вправе назначить своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию и уведомив об этом друг друга письменно.

13.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в четырех экземплярах - по одному для каждой Стороны и один для органа федеральной регистрационной службы. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие Приложения[[8]](#footnote-8):

1) описание инвестиционного проекта с показателями его социально-экономической эффективности и оценкой целесообразности его реализации.

2) постановление органа местного самоуправления о строительстве (реконструкции) Объекта, по вопросам обеспечения условий реализации инвестиционного Контракта ;

3) план земельного участка, предназначенного для строительства Инвестиционного объекта, с обозначением его границ в существующей застройке и расположением планируемых к строительству зданий и сооружений;

4) график вывода арендаторов в связи с освобождением земельного участка под строительство Объекта;

6) протокол распределения квартир и других помещений между Инвестором-Застройщиком и Заказчиком;

7) протокол распределения инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объектов благоустройства, создаваемых в рамках реализации Инвестиционного проекта;

8) протокол о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению инвестиционного проекта;

9) график перечисления средств долевого участия Инвестора-Застройщика в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Хабаровского района.

10) дополнительные соглашения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе;

11) акт о результатах реализации инвестиционного проекта.

Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон

14.1. Заказчик: ООО «Эдельвейс»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес и реквизиты)

14.2. Инвестор-Застройщик: ЗАО «Инофирма»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес и реквизиты)

Подписи Сторон:

Заказчик Инвестор-Застройщик

Петров П.П. Иванов И.

«01» февраля 2009 г. «01» февраля 2009 г.

Ситуация 3. Оформление доверенности для заключения инвестиционного договора

Российское акционерное общество и иностранная фирма приняли решение об осуществлении совместного проекта по строительству трикотажной фабрики. Инофирма взяла на себя обязательства предоставить финансовые средства.

Решение:

**ДОВЕРЕННОСТЬ**

**на заключение договора**

г.Хабаровск "01"февраля 2009г.

Настоящей доверенностью ОАО «Россия» в лице директора Иванова Игоря Игоревича.,

действующего на основании п. 21 Устава, доверяет представителю компании Петрову Николаю Николаевичу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (паспортные данные, полный адрес по месту жительства)

заключить инвестиционный договор с ООО «Иностранная фирма» по строительству трикотажной фабрики, для чего доверяется вести от имени ОАО «Россия» дела во всех организациях, учреждениях и предприятиях, получать все необходимые документы, расписываться и совершать все действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Доверенность действительна по "01"февраля 2010г.

Подпись

Заверительная подпись должностного лица, печать

Примечание. Заверить доверенность данного содержания вправе нотариус.

**Ситуация 4 Проект инвестиционного договора**

Фирма «Перспектива» и иностранная фирма подписали генеральное соглашение о долгосрочном сотрудничестве в области разработки новых информационных технологий. Генеральным соглашением определены основные направления и цели инвестирования. Подготовить проект и заключить договор.

Решение.

Проект договора:

Целью данного договора является разработка новых информационных технологий, а именно создания специализированных программ для работников медицины, и их обслуживания. Совместная цель должна быть достигнута путем создания программного продукта в этой области.

Партнеры считают, что обладают всеми возможностями, которые необходимы для реализации поставленной цели в разработке новых информационных технологий в области медицины на мировом уровне разных направлениях этой области, которые требует современный рынок.

Местный партнер - ООО «Перспектива» уже работает в этой области и владеет определенной информацией, технологией по разработке данного продукта, пользуется высокой репутацией на мировом рынке.

Иностранный партнер - ООО «Инофирма» располагает крупными финансовыми средствами для инвестиционной деятельности в разработки. Заказ о данном виде работы поступил от инофирмы.

Все права на созданный продукт переходят к Заказчику – ООО «Инофирма» при подписании Акта приема-сдачи работы. Но право пользования и распоряжением этим продуктом остается за Исполнителем - ООО «Перспектива» в пределах РФ.

ООО «Перспектива» обязуется предоставлять всю необходимую информацию о проделанной работе на всех ее этапах по требованию. Выполнять работу с надлежащим качеством, соблюдая сроки разработки и обслуживания программы, оговоренные в договоре. ООО «Инофирма» обязуется предоставить Исполнителю необходимую документацию, материалы и информацию. Предоставлять материалы и информацию для разработки программы, не противоречащие действующему законодательству РФ. Финансировать работу Исполнителя в размере и сроки, указанные в настоящем договоре.

ООО «Инофирма» имеет право проверять ход и качество Работы, выполняемой Исполнителем, не вмешиваясь в его деятельность. Стороны имеют и другие права, предусмотренные договором и законодательством РФ.

Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, после соблюдения процедуры досудебного урегулирования разногласий, все споры разрешаются в судебном порядке. После проведения переговоров был составлен договор, который приведен как один из вариантов данного сотрудничества:

**Договор**

Настоящий Договор заключен в г. Хабаровске "01"февраля 2009 г.

между:

- Обществом с ограниченной ответственностью «Перспектива» в лице Директора Петрова Петра Петровича, действующего на основании Устава

- Обществом с ограниченной ответственностью «Инофирма» в лице директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании[[9]](#footnote-9) Устава, именуемыми в дальнейшем соответственно «Исполнитель», и «Заказчик»

1. Предмет договора

1.1. Исполнитель обязуется выполнить по заданию Заказчика работу, указанную в пункте 1.2 настоящего договора, и сдать ее результат Заказчику, а Заказчик обязуется финансировать и принять результат работы.

1.2. Исполнитель обязуется выполнить следующую работу: разработку и обслуживание программы для работников медицины, именуемую в дальнейшем "Работа".

1.3. Работу исполнитель выполняет из своих материалов, на своем оборудовании и своими инструментами.

1.4. Работа по разработке и обслуживанию программы считается выполненной после подписания Заказчиком или его уполномоченным представителем Акта приема-сдачи работы. Акт приема-сдачи работы подписывается после окончания разработки программы.

1.5. Все права на созданный продукт переходят к Заказчику при подписании Акта приема-сдачи работы. Но право пользования этим продуктом остается за Исполнителем в пределах РФ.3. Права и обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. До заключения договора предоставить Заказчику необходимую и достоверную информацию о предлагаемой работе, ее видах и об особенностях, о цене и форме оплаты, а также сообщить Заказчику по его просьбе другие относящиеся к договору и соответствующей работе сведения.

3.1.2. При сдаче работы сообщить Заказчику о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного использования результата работы, а также о возможных для самого Заказчика и других лиц последствиях несоблюдения соответствующих требований.

3.1.3. Выполнять работу с надлежащим качеством, соблюдая сроки разработки и обслуживания программы, оговоренные в настоящем договоре.

3.1.4. Разработать программы для дальнейшего его использования в области медицины, как в России, так и за рубежом.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. До начала выполнения работ предоставить Исполнителю необходимую документацию, материалы и информацию.

3.3.2. Предоставлять материалы и информацию для разработки программы, не противоречащие действующему законодательству РФ.

3.3.3. Финансировать работу Исполнителя в размере и сроки, указанные в настоящем договоре.

3.4. Заказчик имеет право проверять ход и качество Работы, выполняемой Исполнителем, не вмешиваясь в его деятельность.

3.5. Стороны имеют и другие права, предусмотренные настоящим договором и законодательством РФ.

4. Размер и порядок оплаты

4.1. Стоимость услуг Исполнителя по разработке программы Заказчика составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и перечисляется на расчетный счет Исполнителя. Все выставляемые счета подлежат оплате Заказчиком в течение трех рабочих банковских дней.

4.1.1. Оплата за услуги, оказанные Исполнителем Заказчику, производятся в следующем порядке: 50 %предоплаты на счет указанный Исполнителем, в течение трех банковских дней после подписания договора; 50 % суммы на счет указанный Исполнителем, после подписания «Акта приема-сдачи работ по разработке программы.

4.2. Стоимость обслуживания программы может быть изменена по соглашению сторон, а также Исполнителем в одностороннем порядке с обязательным письменным предупреждением Заказчика не позднее, чем за один месяц.

4.3. В случае невозможности исполнения, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме.

4.4. В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, заказчик возмещает исполнителю фактически понесенные им расходы. Заказчик вправе отказаться от оплаты работы или услуги, не предусмотренной договором.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность сторон по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, регулируется законодательством РФ.

5.2. Ответственностьза достоверность информации разработанной программы несет Заказчик.

5.3. Исполнитель, не предоставивший заказчику информации о работе, указанной в пункте 3.1.1. настоящего договора, несет ответственность и за те недостатки работы, которые возникли после ее передачи заказчику вследствие отсутствия у него такой информации.

5.4. В случае несвоевременной оплаты Исполнитель вправе по своему усмотрению:

5.4.1. Требовать досрочного расторжения договора;

5.4.2. Пролонгировать срок разработки или обслуживания программы соответственно задержке.

5.5. Требования, связанные с недостатками выполненной работы, могут быть предъявлены Заказчиком при принятии выполненной работы или в ходе выполнения работы либо, если невозможно обнаружить недостатки при принятии выполненной работы, в течение трех месяцев с момента принятия выполненной работы. Если Исполнитель нарушил сроки выполнения работы или во время выполнения работы стало очевидным, что она не будет выполнена в срок, а также в случае обнаружения Заказчиком недостатков выполненной работы Заказчик по своему выбору вправе:

5.5.1. Назначить Исполнителю новый срок;

5.5.2. Потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с нарушением сроков выполнения работы;

5.5.3. Потребовать уменьшения цены за выполнение работы;

5.5.4. Расторгнуть договор о выполнении работы;

5.5.5. Требовать безвозмездного устранения недостатков выполненной работы в срок 7 дней;

5.5.6. Требовать возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы своими силами или третьими лицами.

5.5.7. Заказчик вправе расторгнуть договор о выполнении работы и потребовать полного возмещения убытков, если в установленный п. 5.4.5. срок недостатки выполненной работы не устранены исполнителем.

5.5.8. Заказчик вправе расторгнуть договор о выполнении работы, если им обнаружены существенные недостатки выполненной работы или иные существенные отступления от условий договора.

6. Срок действия договора и основания его прекращения

6.1. Срок разработки программы устанавливается с 2009 года по 2010 год.Подрядчик имеет право выполнить работу досрочно.

6.2. Срок обслуживания программы устанавливается с 2009 года по 2015 год.

6.3. Если одна из сторон не выражает желания пролонгировать договор на очередной срок, она должна уведомить об этом противоположную сторону в письменной форме не меньше, чем за месяц до истечения срока договора. Если ни одна из сторон не выражает желания расторгнуть договор в письменной форме, он считается пролонгированным на очередной срок.

6.4. Заказчик вправе расторгнуть договор в любое время, уплатив Исполнителю, часть цены пропорционально части выполненной работы до получения извещения о расторжении указанного договора и возместив исполнителю расходы, произведенные им до этого момента в целях исполнения договора, если они не входят в указанную часть цены работы.

6.5. Исполнитель вправе расторгнуть договор в любое время лишь при условии полного возмещения Заказчику убытков.

6.5.1. При расторжении договора по инициативе Исполнителя, Исполнитель не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу.

6.6. Договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным п.п. 5.4.1, 5.5.4., 5.5.7, 5.5.8 настоящего договора

6.7. Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

7.Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, после соблюдения процедуры досудебного урегулирования разногласий, все споры разрешаются в судебном порядке.

8. Заключительные положения

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего договора

9. Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель: Заказчик:

ООО «Перспектива» ООО «Инофирма»

Договор оформляется соответствующими подписями, печатями. Проходит регистрацию нотариально.

**Задача 1**

Используя представленные данные Задачи 1 платежный баланс страны можно отобразить в виде таблицы 1:

Таблица 1

Платежный баланс страны. ( долл. США)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Счета |  кредит (+) |  дебит (-) |
| 1.1 Счёт текущих операций |   | -386 |
| 1.экспорт товара | 19650 |   |
| 2. импорт товара |   | -21758 |
| 3. доход от иностранных инвестиций (к получению) | 3621 |   |
| 4. доход в виде % (к выплате) |   | -1394 |
| 5. односторонние трансферты |   | -4174 |
| 6. расход граждан за заруб.туризм | 1919 |   |
| 7. доход граждан от туризма | 1750 |   |
|  Итого: | 26940 | -27326 |
|   |   |   |
| 1.2 Счета движения капитала | 2438 |   |
| 1. Отток капитала из страны |   | -4174 |
| 2. Приток капитала в страну | 6612 |   |

Платежный баланс состоит из двух разделов: текущие операции и движение капиталов. Эти два раздела ( два счёта) балансируют между собой. Из данной таблицы видно, что счета по текущим операциям отрицательны (-386 долл. США), а счета движения капитала положительны (+2438 долл. США). В итоге платежный баланс данной страны имеет положительный результата, а именно 2438 долл. США-386 долл. США = 2052 долл. США.

Платежный баланс должен быть сбалансирован, то есть сальдо баланса страны =0. В данной ситуации сформировались резервы иностранной валюты, которые формирует ЦБ. При этом будут применены государственные меры уравновешивания платежного баланса (покупка недвижимости, предоставления займов другим странам и т.д.).

**Задача 2**

Совместное предприятие обратилось в банк за получением кредита, предоставив отчёт о своей хозяйственной деятельности, указав данные:

* долю российского участника в уставном капитале совместного предприятия 30%
* ставку налога на прибыль 30%,
* ставку налога на доходы от долевого участия 15%.
* ставку налога на перевод валюты за границу 15%,

Валютный курс рубля к доллару США при получении прибыли, производственных затратах и получении доходов иностранного партнера принять равным по данным котировок текущих официальных публикаций.

Проанализировать данные для технического обоснования программы кредитования по предлагаемой форме.

Все расчёты представлены таблицей 2

Таблица 2

Распределение прибыли совместного предприятия

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Единицы измерения | Сумма |
| Валютная выручка |  |  |
| ♦ на текущем валютном счете | тыс. долл. | 100 |
| ♦ рублевый эквивалент | млн рублей | 131 |
| Затраты | тыс. долл. | 10 |
| Финансовые издержки | млн рублей | 50,1 |
| Себестоимость | млн рублей |  |
| Прибыль от реализации продукции | млн рублей | 121 |
| Прибыль от прочей реализации | млн рублей | 10 |
| Балансовая прибыль | млн рублей | 131 |
| Резервный фонд | млн рублей | 13 |
| Фонд накопления | млн рублей | 1 5 |
| Сумма прочих налогов | млн рублей | 9 |
| Налогооблагаемая прибыль | млн рублей | 131 |
| Сумма налога на прибыль | млн рублей | 39,30 |
| Чистая прибыль | млн рублей | 91,70 |
| Фонд потребления | млн рублей | 9 |
| Прибыль к распределению между участниками | млн рублей | 4,60 |
| Доля российского участника | % | 30 |
| Доход российского участника | млн рублей | 1,38 |
| Сумма налога на доходы | млн рублей | 0,20 |
| Чистый доход российского участника | млн рублей | 1,18 |
| Доля иностранного участника | % | 70 |
| Доход иностранного участника | тыс. долл. | 88,53 |
| Сумма налога на перевод доходов иностранного тыс. долл. участника за границу | тыс. долл. | 13,27 |
| Чистый доход иностранного участника | тыс. долл. | 75,26 |

Валютный курс рубля к доллару на начало февраля 2009 года равен 36, 37 руб.

Определим:

1.Балансовая прибыль представляет собой сумму прибыли, полученной от реализации продукции и прочей реализации ( 121+10)

2.Сумма прибыли предприятия, подлежащая налогообложению 131

3.Чистая прибыль = объем прибыли, полученной после уплаты налога на прибыль (131-39,30)

4.Прибыль к распределению предприятия рассчитывается из чистой прибыли, где учитывается все фонды и издержки = 4,60

5. В зависимости от процентного соотношения доли участия (30% и 70%) можно посчитать чистый доход участников, учитывая налоги (15%) и курс.

Доход российского участника составил 1,18 млн. рублей (30% от 4,60 млн. руб. минус налог 0,20)

Доход иностранного участника составил 75,26 тыс.долл. США (70% от 4,60 млн. руб.или 3,22 млн.руб., а по курсу 88,53 тыс.долл. США минус налог 13.27 тыс. долл. США)

Просчитав основные показатели деятельности предприятия можно сделать вывод, что представленные данные в программе кредитования дадут положительный результат.

**Задача 3 Основные знания по курсу «Иностранные инвестиции»**

Инвестиции - вложение капитала во всех формах в объекты экономической деятельности с целью получения в будущем прибыли (дохода) или иного полезного эффекта (социального, экологического и т.д.)

Инвестиции играют ключевую роль в рыночной экономике. Они обеспечивают создание и обновление основных фондов промышленности строительства и других отраслей; структурную перестройку экономики (путем создания новых производств и технологий); повышение конкурентоспособности производимых товаров и укрепление экспортного потенциала предприятий; удовлетворение социальных потребностей народа (за счет строительства жилых домов, школ, больниц, кинотеатров) улучшение экологии; укрепление обороноспособности страны.

Важнейшим условием устойчивого развития национальной экономики является активное инвестирование. На осуществляемый в стране объем инвестиций влияют многие факторы. Основными из них являются. следующие:

1. Структура распределения полученного национального дохода на фонд потребления и фонд накопления, являющийся основным инвестиционным ресурсом общества. Следовательно, рост доли накопления в общем объеме национального дохода вызывает увеличение объема инвестиций, и наоборот.

2. Ожидаемая норма чистой прибыли. Получение прибыли является основной целью инвестирования, поэтому с ростом ожидаемой нормы чистой прибыли объем инвестиций возрастает.

3. Ставка процента за кредит. В процессе инвестирования используется не только собственный, но и заемный капитал. Если норма ожидаемой чистой прибыли превышает процентную ставку, то при прочих равных условиях вложение средств для инвестора будет выгодным, поэтому маты за кредит приводит к снижению объема инвестиций в экономику страны, и наоборот.

4. Прогнозируемый темп инфляции. Чем выше этот показатель, тем в большей степени будет обесцениваться будущая прибыль от инвестиций и соответственно будет меньше стимулов к наращиванию их объемов. В случае долгосрочного инвестирования этот фактор имеет решающее значение.

На объем инвестиций оказывают определенное влияние и другие факторы: инвестиционный климат в стране, уровень налогов, деятельность в и небанковских финансово-кредитных организаций по привлечению сбережений населения и направлению их на инвестиции и т.д.

Инвестиции осуществляются в различных формах, требующих определенной систематизации.

В экономической теории и на практике инвестиции классифицируют дующим основным признакам.

По объектам вложения капитала инвестиции делят на реальные и финансовые.

Реальные (капиталообразующие) инвестиции характеризуют вложения капитала в создание и воспроизводство основных фондов, в нематериальные активы (инновации), прирост запасов товарно-материальных ценностей и другие объекты, связанные с осуществлением хозяйственной деятельности предприятий.

Финансовые (портфельные) инвестиции - это вложения главным образом в ценные бумаги и другие финансовые активы (например, банковские вклады, депозитные сертификаты).

По характеру участия в инвестировании различают прямые и непрямые инвестиции.

Прямые инвестиции предусматривают непосредственное участие инвестора в выборе объекта инвестирования и вложении средств. Прямые инвестиции обычно - это вложение капитала в уставные фонды других юридических лиц.

Непрямые инвестиции осуществляются через финансовых посредников: инвестиционные компании и фонды, коммерческие банки и др. Они аккумулируют средства индивидуальных инвесторов, вкладывают их в эффективные, на их взгляд, объекты инвестирования, управляют ими, а затем распределяют полученный доход между своими клиентами – инвесторами.

По периоду вложения средств выделяют краткосрочные и долгосрочные инвестиции.

Краткосрочные инвестиции осуществляют на срок до одного года. Их основу составляют краткосрочные финансовые вложения (в ГКО, краткосрочные вклады и депозитные сертификаты).

Долгосрочные инвестиции характеризуют вложения капитала на срок более одного года. Они служат источником создания и воспроизводства основных фондов.

Исходя из форм собственности инвесторов различают инвестиции:

государственные. Их осуществляют за счет средств республиканского и местных бюджетов и государственных внебюджетных фондов, а также государственные предприятия;

частные, которые производят субъекты негосударственной формы собственности и физические лица;

иностранные. Они характеризуют вложения иностранных юридических и физических лиц, государств и международных финансово-кредитных организаций в стране - реципиенте;

совместные. Это общие вложения капитала резидентов и нерезидентов страны.

Основными видами зарубежных инвестиций являются прямые инвестиции, целевые кредиты на уровне предприятий и портфельные инвестиции.

По уровню инвестиционного риска выделяют следующие виды инве­стиций:

безрисковые инвестиции. К ним относят такие вложения средств, по которым отсутствует реальный риск потери капитала и практически га­рантировано получение ожидаемого дохода;

низкорисковые инвестиции характеризуют вложения капитала в объекты инвестирования, риск по которым значительно ниже среднерыночного;

среднерисковые инвестиции - это вложения капитала в объекты, уровень риска по которым соответствует среднерыночному;

высокорисковые инвестиции отличаются высокой степенью риска и высокой прибыльностью, значительно превышающими среднерыночные. Сюда же относятся венчурные инвестиции, вкладываемые в новые сферы деятельности, связанные с большим риском (например, в акции молодых инновационных компаний), по которым ожидается получение очень высокого дохода.

По региональному признаку различают инвестиции внутри страны (национальные) и за ее пределами (зарубежные). К последним также относится покупка резидентами различных финансовых инструментов других государств: акций, облигаций и т.д.

В принимающей стране внешние инвестиции являются иностранными.

Инвестиции реализуются в процессе осуществления инвестиционной деятельности, то есть действия инвестора по вложению средств в производство продукции (работ, услуг) для получения прибыли(дохода). Главной целью инвестиционной деятельности является создание и увеличение основного и оборотного капитала субъектов хозяйствования.

Инвестиционную деятельность осуществляют инвесторы. Они принимают решение о вложении средств (формируют цель проекта), изыскивают для этого необходимые ресурсы, организуют инвестиционную деятельность.

В роли инвестора могут выступать иностранные юридические и физические лица, государства в лице уполномоченных органов, международные финансово-кредитные организации.

Объектами инвестиционной деятельностью являются:

- недвижимое имущество;

- ценные бумаги;

- интеллектуальная собственность.

Инвестиционная деятельность осуществляется в следующих формах:

1.Создание юридического лица.

2.Приобретение имущества или имущественных прав, а именно доли в уставном фонде юридического лица; недвижимости; ценных бумаг; прав на объекты интеллектуальной собственности и другое.

Привлечение иностранных инвестиций в российскую экономику является одной из важнейших задач, которые предстоит в ближайшие годы решить экономическому руководству России. Обращение к зарубежным источникам капитала необходимо стране по нескольким причинам:

- экономический кризис и резкое сокращение внутренних инвестиционных ресурсов делают необходимым обращение к зарубежным источникам финансирования как конкретных проектов в сфере производства, так и бюджетной сферы (через увеличение внешнего государственного долга);

- привносимые иностранными инвесторами в российскую экономику современные технологии способны существенно повысить конкурентоспособность отечественного производства (что особенно важно для экспортноориентированных отраслей);

- предприятия с иностранными инвестициями, создавая новые рабочие места, способствуют повышению уровня занятости населения России и снижению социальной напряженности;

- конкуренция предприятий с иностранными инвестициями со “старыми” российским предприятиями на внутреннем рынке может иметь существенное значение в борьбе с монополизмом;

**Список использованной литературы**

1. Кузина Е.Л., Сидорина Т.В. Финансовые результаты предприятия. Учет. Анализ. Аудит. – М.: «Издательство ПРИОР», 1999. – 64 с.

2. Курс экономики: Учебник.-3-е изд., доп. /Под ред. Б.А. Райзберга.- М.: ИНФРА-М, 2000. -716 с.

3. Статистика финансов: учеб. Для студентов вузов, обучающихся по специальности «Статистика» / под ред.. М. Г. Назарова. – 3-е изд., испр. –Москва : Омега-Л, 2007. -460 с.

4. Финансовый анализ: Управление капиталом. Выбор инвестиций. Анализ отчётности. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 1997. – 512 с.

5. Финансы и кредит: Учеб. Пособие / Л.Г. Колпина, Г.И. Кравцова, В.Л. Тарасевич и др.; Под ред. М.И. Плотницкого.-Мн.:Книжный Дом; Мисанта, 2005.-336 с.

6. Экономика предприятия: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 080502 «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)» / А.Д. Выварец. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – 543 с.

1. [↑](#footnote-ref-1)
2. Во избежание возможности признания Контракта незаключенным в предмете контракта должно быть достаточно четкое описание Инвестиционного объекта (состав, типы сооружений, основные характеристики, привязка на местности и т.д.) или отсылки, позволяющие установить Инвестиционный объект. [↑](#footnote-ref-2)
3. при отсутствии точного адреса земельного участка, указывается его кадастровый номер и/или прилагается в качестве Приложения № \_\_ к Контракту план земельного участка с обозначением его границ в существующей застройке и расположением планируемых к строительству объектов. [↑](#footnote-ref-3)
4. при осуществлении строительства очередями в Предмете Контракта определяется состав и срок ввода в эксплуатацию Пусковых комплексов. [↑](#footnote-ref-4)
5. если иное не установлено условиями Контракта [↑](#footnote-ref-5)
6. Срок окончания Второго этапа должен соответствовать сроку ввода объекта в эксплуатацию, указанному в п. 2.2 Контракта. [↑](#footnote-ref-6)
7. В соответствии с указанием Правительства Московской области, содержащемся в письме от 01.11. 2005 № 3-16715 **«Заключение новых инвестиционных контрактов с 01.10.2005 возможно только после предоставления инвесторам в установленном порядке земельных участков».**

В связи с этим, если на момент заключения Контракта инвестор не имеет прав на земельный участок, требуемых для осуществления его застройки, **Контракт может быть заключен только с отлагательным условием.**  [↑](#footnote-ref-7)
8. [↑](#footnote-ref-8)
9. [↑](#footnote-ref-9)