

РЕДАКЦІЙНА РАДА:

О. Д. Крупчан, доктор юридичних наук, професор (**голова ради**),

М. К. Галянтич, доктор юридичних наук, професор

(**заступник голови ради**),

О. О. Бакалінська, доктор юридичних наук, професор,

О. А. Беляневич, доктор юридичних наук, професор,

Ю. П. Бурило, доктор юридичних наук,

Г. В. Буяджи, доктор юридичних наук, доцент,

Вільям Еліот Батлер, доктор юридичних наук, професор (США)

О. М. Вінник, доктор юридичних наук, професор,

А. Б. Гриняк, доктор юридичних наук, професор,

Б. В. Деревянко, доктор юридичних наук, професор,

О. В. Дзера, доктор юридичних наук, професор,

Ю. О. Заїка, доктор юридичних наук, професор,

О. В. Зайчук, доктор юридичних наук, *О. С. Захарова*, кандидат юридичних наук, професор

В. В. Комаров, доктор юридичних наук, професор,

О. В. Кресін, доктор юридичних наук, *Н. С. Кузнєцова*, доктор юридичних наук, професор,

О. І. Нелін, доктор юридичних наук, професор,

О. П. Орлюк, доктор юридичних наук, професор.

В. Д. Примак, доктор юридичних наук, професор,

О. В. Совгіря, доктор юридичних наук, професор,

М. О. Теплюк, доктор юридичних наук,

О. О. Штефан, доктор юридичних наук.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ:

О. Л. Копиленко, доктор юридичних наук, професор (**голова колегії**),

В. С. Ковальський, доктор юридичних наук, доцент

(**заступник голови колегії**),

М. К. Галянтич, доктор юридичних наук, професор,

В. В. Кочин, кандидат юридичних наук, доцент,

О. Д. Крупчан, доктор юридичних наук, професор,

Р. А. Майданик, доктор юридичних наук, професор,

В. М. Махінчук, доктор юридичних наук, професор,

С. В. Бобровник, доктор юридичних наук, професор,

П. С. Берзін, доктор юридичних наук, професор,

В. А. Васильєва, доктор юридичних наук, професор,

В. В. Костицький, доктор юридичних наук, професор,

А. В. Коструба, доктор юридичних наук, професор,

О. Ф. Мельничук, доктор юридичних наук

Л. Г. Матвєєва, доктор юридичних наук, професор,

Н. В. Міловська, кандидат юридичних наук, доцент,

Л. М. Ніколенко, доктор юридичних наук, професор,

Н. П. Шишкова, доктор юридичних наук, професор (Чеська Республіка).

Журнал рекомендовано до друку Вченою радою Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України (протокол № 7 від 28.06.2023).

© Юрінком Інтер, 2023

EDITORIAL COUNCIL:

- O. D. Krupchan*, Doctor of Laws, Professor (**Chairman of the Council**),
M. K. Galantych, Doctor of Laws, Professor
(**Deputy Chairman of the Council**),
O. A. Bakalinska, Doctor of Laws, Professor,
William Elliott Butler, Doctor of Laws, Professor (USA),
O. A. Belianevich, Doctor of Laws, Professor,
Y. P. Burilo, Doctor of Law, Associate Professor,
G. V. Buyadzhi, Doctor of Laws, Professor,
A. B. Grinyak, Doctor of Laws, Professor,
B. V. Derevyanko, Doctor of Laws, Professor,
- O. V. Dzera*, Doctor of Laws, Professor,
V. V. Komarov, Doctor of Laws, Professor,
O. V. Kresin, Doctor of Laws,
N. S. Kuznetsova, Doctor of Laws, Professor,
O. I. Nelin, Doctor of Laws, Professor,
A. P. Orlyuk, Doctor of Laws, Professor,
V. D. Prima Doctor of Laws, Professor,
O. O. Stefak, n, Doctor of Law, Associate Professor,
O. V. Sovgyrya, Doctor of Laws, Professor,
M. O. Tepliuk, Doctor of Laws,
O. M. Vinnik, Doctor of Laws, Professor,
O. V. Zaichuk, Doctor of Laws,
Y. A. Zaika, Doctor of Laws, Professor.
O. S. Zakharova, Candidate of Laws, Professor

EDITORIAL BOARD:

- O. L. Kopylenko*, Doctor of Laws, Professor (**Chairman of the Board**),
V. S. Kovalsky, Doctor of Laws, Associate Professor
(**Deputy Chairman of the Board**),
M. K. Galantych, Doctor of Laws, Professor,
V. V. Kochin, Candidate of Laws, Associate Professor,
A. D. Krupchan, Doctor of Laws, Professor,
M. A. Maidanyk, Doctor of Laws, Professor,
V. M. Mahinchuk, Doctor of Laws, Professor,
S. V. Bobrovnik, Doctor of Laws, Professor,
- P. S. Berzin*, Doctor of Laws, Professor,
V. A. Vasylieva, Doctor of Laws, Professor,
V. V. Kostitsky, Doctor of Laws, Professor,
A. V. Kostruba, Doctor of Laws, Professor,
O. F. Melnychuk, Doctor of Laws
L. G. Matveeva, Doctor of Laws, Professor,
N. V. Milovska, Candidate of Laws, Associate Professor,
L. M. Nikolenko, Doctor of Laws, Professor,
N. P. Shyshkova, Doctor of Laws, Professor (Czech Republic).

**The Academic Council of the Research Institute for Private Law
and Entrepreneurship named after Academician F. G. Burcha of the National Academy
of Legal Sciences of Ukraine (Protocol No. 7 from 28.06.2023)**

ЗМІСТ

ШЛЯХИ РОЗВИТКУ ПРАВОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ

Махновський Д. С. Питання адаптації законодавства Європейського Союзу до законодавства України щодо використання даних наукових досліджень 6

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

Пожоджук Р. В. Доцільність виокремлення вразливих споживачів у контексті диференціації фізичних осіб – споживачів 14

Цюра В. В. Істотні умови та особливості укладення інвестиційних договорів: цивілістичний погляд 23

Солоха О. В. Особливості застосування примусових заходів під час примусового виконання ухвал у цивільних справах 31

Щербак С. В. Преюдиція судових актів, ухвалених у кримінальному провадженні та у справі про адміністративне правопорушення як підстава звільнення від доведення у цивільному судочинстві. 39

КРИМІНАЛЬНЕ ПРАВО

Триньова Я. О. Про екстремізм та необхідність встановлення кримінальної відповідальності за нього 48

РЕЦЕНЗІЯ

Ковальський В. С. Рецензія на монографію Вербенського М. Г., Кулика О. Г., Наумової І. В. та ін. «Кримінальна ситуація в Україні в умовах війни: основні тенденції. 2022 рік» 57

Драпушко Р. Г., Горінов П. В. Рецензія на книгу академіка Віктора Андрущенка «У пошуках свободи. Історіософія української культури від найдавніших часів до наших днів» 57

CONTENTS

WAYS OF DEVELOPMENT OF THE LEGAL SYSTEM OF UKRAINE

Makhnovsky D. S. The issue of adapting the legislation of the European Union to the legislation of Ukraine regarding the use of scientific research data 6

CIVIL LAW AND PROCEDURE

Pozhodzhuk R. V. The expediency of identifying vulnerable consumers in the context of differentiation of natural persons – consumers. 14

Tsiura V. V. Essential Conditions and Features of Concluding Investment Contracts: a Civilistic View 23

Solokha O. V. Peculiarities of application of coercive measures in the course of enforcement of judgements in civil cases 31

Shcherbak S. V. Prejudice of judicial acts adopted in criminal proceedings and in administrative offense cases as a ground for exemption from evidence in civil judiciary 39

CRIMINAL LAW

Trynyova Ya. O. About extremism and the need to establish criminal liability for it 48

REVIEW

Kovalskyi V. S. Review of the monograph of M. G. Verbenskyi, O. G. Kulik, I. V. Naumova, and others. «Criminal situation in Ukraine during the war: main trends. 2022» 57

Drapushko R. G., Horinov P. V. Review of the book by academician Viktor Andrushchenko «In search of freedom. Historiosophy of Ukrainian culture from ancient times to the present day» 57

УДК 347.4

DOI 10.37749/2308-9636-2023-7(247)-4

В. В. Цюра,доктор юридичних наук,
професор завідувач кафедри цивільного права
ННІП КНУ імені Тараса Шевченка

ІСТОТНІ УМОВИ ТА ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ДОГОВОРІВ: ЦИВІЛІСТИЧНИЙ ПОГЛЯД

У статті здійснюється дослідження змісту (істотних умов) та специфіки укладення інвестиційних договорів крізь призму цивільно-правових нормативних і доктринальних інститутів та концепцій. Стверджується, що інвестиційні договори як складний правовий конструкт регулюється нормами та одночасно охоплює договірні положення публічного та приватного права і, відповідно, характеру, що, за відсутності єдиного кодифікованого інвестиційного акту («інвестиційного кодексу» чи закону з подібними до нього нормативними амбіціями) призводить до встановлення засад та порядку здійснення інвестування крізь призму різних правових режимів та механізмів, які регулюють умови укладання та виконання інвестиційних договорів.

З позицій цивілістичної науки та практики резюмується, що до істотних умов інвестиційних договорів, насамперед та здебільшого, прийнято відносити: дані про об'єкт інвестування, на який спрямовуються інвестиції, що може включати у себе об'єкти нерухомості, будівництва, надання певних послуг, випуск цінних паперів тощо; сума та строк (термін) інвестування, тобто відповідні фінансові зобов'язання між сторонами щодо здійснення інвестиції та отримання прибутку від них інвестором, що обмежується не лише предметними, але й темпоральними межами; тісно пов'язаний із фінансовими зобов'язаннями механізм або порядок розподілу майбутнього прибутку від інвестування, включно зі співвідношенням та умовами його розподілу.

Крім цього, автор встановлює, що до умов, які можуть бути визначені як істотні за заявою однієї сторони чи відповідно до положень профільного законодавства у відповідній сфері економічної діяльності, можливо віднести договірні положення стосовно інвестиційних гарантій і ризиків, пов'язаних із інвестуванням, наслідки для сторін змін у інвестиційному законодавстві (особливо за умов іноземного інвестування), інших непередбачуваних обставин, а також порядок вирішення спорів і засади відповідальності сторін за порушення договірних умов. Особливого значення, у зв'язку зі складною правовою природою інвестиційних договорів, його, зазвичай, фінансовою затратністю та порівняно вищою соціальною і державною значимістю, набувають деякі особливості укладення такого контракту, зокрема тривалий час здійснення переддоговірної комунікації, необхідність в окремих випадках державного погодження або іншої форми державної участі, що безпосередньо відображається на формуванні інвестиційного договору та його умов, прав та обов'язків сторін, у край деталізованій, об'ємній формі. Підсумовується, що для конкретного проєкту, об'єкту інвестування, саме інвестиційний договір стає його нормативною альфою та омегою, а не законодавчі приписи чи звичай ділового обороту як такі, що регулюють або «зовнішні» аспекти інвестиційної діяльності або виключно головні засади і принципи її організації, що деталізується на договірному рівні.

Ключові слова: інвестиційна діяльність, істотні умови договору, об'єкт інвестиційної діяльності, права та обов'язки інвестора, інвестиційний договір, суб'єкти інвестиційної діяльності.

Постановка проблеми. Беззаперечно важливою у сучасному світі та однією з ключових складових економічного розвитку країни є інвестиції, незалежно від їх внутрішнього (національного) чи зовнішнього (іноземного) походження. Інвестиційні договори як інструмент одночасно формалізації та реалізації інвестиційної діяльності сприяє залученню інвестицій та створенню сприятливого інвестиційного клімату. В Україні, за відсутності єдиного кодифікованого інвестиційного акту («інвестиційного кодексу» чи закону з подібними до нього нормативними амбіціями) засади та порядок здійснення інвестування відображаються крізь призму різних правових режимів та механізмів, які регулюють умови укладання та виконання інвестиційних договорів.

Разом з тим, попри те, що інвестиційна діяльність може розглядатися як сфера правовідносин, які зазнають в українській правовій системі полігалузевого регулювання (зі значною часткою положень господарського, валютного, податкового, банківського, фінансового, почасти адміністративного тощо законодавства), цивілістичні аспекти власне договірної природи такої діяльності займають самостійне місце. Їх важливість можливо прослідкувати не лише у сучасній доктрині та практиці, але й безпосередньо у ключових актах нормативного регулювання здійснення інвестиційної діяльності в Україні.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [1] основним правовим документом, який регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є *договір (угода)* або проспект цінних паперів (рішення про емісію цінних паперів). Згідно з ч. 2 та ч. 3 ст. 7 цього ж Закону інвестор самостійно визначає цілі, напрями, види й обсяги інвестицій, залучає для їх реалізації на *договірній основі* будь-яких учасників інвестиційної діяльності, у тому числі шляхом організації конкурсів і

торгів; а взаємовідносини при передачі прав володіння, користування і розпорядження інвестиціями, а також результатами їх здійснення, регулюються ними самостійно *на основі договорів*. Безперечно інвестиційні договори як складний конструкт регулюється нормами та одночасно охоплює договірні положення публічного та приватного права і, відповідно, характеру, проте з точки зору цивільного права цікаво дослідити особливості змісту та укладання таких договорів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Мультидисциплінарні та галузеві дослідження інвестиційних договорів у вітчизняній юридичній науці ставали предметом дослідження таких авторів як С. М. Безродна, О. Є. Блажівська, О. Ю. Бобровська, О. М. Вінник, Т. І. Гордієнко, В. В. Кафарський, О. Р. Кібенко, Т. І. Кравченко, В. М. Косак, В. В. Луць, В. Ф. Мартиненко, В. С. Мілаш, В. В. Поединок, А. С. Савченко, О. Е. Сімсон, В. А. Січевлюк, О. М. Чабан, Р. Б. Шишка та інших. Разом з тим, проблематика потребує подальшого глибокого наукового дослідження і аналітично-правового опрацювання з позицій сучасної теорії цивільного права.

У зв'язку з цим, **метою статті** є дослідження та встановлення змісту (насамперед, його істотних умов) та специфіки укладання інвестиційних договорів крізь призму цивільно-правових нормативних і доктринальних інститутів та концепцій.

Виклад основного матеріалу дослідження. Насамперед відзначимо, що під істотними умовами договору у науці цивільного права традиційно розуміють умови, що є необхідними для укладання цивільно-правових договорів певного виду, що має два наслідки: 1) за відсутності навіть однієї з таких умов цивільно-правовий договір не може вважатися укладеним; 2) у разі ж досягнення згоди щодо істотних умов, цивільно-правовий договір набирає чинності, навіть якщо взага-

лі відсутня згадка стосовно будь-яких інших умов [2, с. 72]. Тобто істотні умови як складова змісту договору є неодмінними атрибутами певного договору або їх типів і перебувають у безпосередньому зв'язку з його чинністю та фактом укладення. Нерідко істотні умови договору ототожнюються із імперативними або законодавчо визначеними умовами, проте абз. 2 ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) [3] тлумачить їх ширше, встановлюючи, що істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Такий самий перелік, за виключенням прямої вказівки на предмет договору як одну з його істотних умов, містить і ч. 2 ст. 180 Господарського кодексу України (далі — ГК України) [3], але додатково (також для господарських договорів) у ч. 3 цієї ж статті до істотних умов відносять предмет, ціну та строк дії договору. Зважаючи на те, що ні Закон України «Про інвестиційну діяльність», ні ЦК України та ГК України прямо не встановлюють істотних умов інвестиційних договорів (хоча роблять це побічно, про що далі) та те, що інвестиційні договори охоплюють відмінні один від одного за предметом, цілями, сферами тощо багаточисельні види контрактів, повністю узагальнити перелік істотних умов для яких не видається практично можливим. Тому варто визначити базові та низку спеціальних істотних умов, а також принципи їх виокремлення у практиці суспільних відносин на основі аналізу доктринальних та правозастосовних підходів у цьому питанні.

Так, відповідно до слухних узагальнень Р. Б. Шишки, основна ознака інвестиційного договору полягає у тому, що він: а) регулює відносини у сфері інвестиційної діяльності і між її суб'єктами як сторонами договору; б) переважно у змісті він визначений метою та завданнями інвестиційної діяльності; в) є різновидом договору у приватній сфері; г) визнано однією із пра-

вових форм інвестиційної діяльності [5, с. 119]. Друга ознака відсилає до сутності інвестиційної діяльності, якій, на відміну від положень стосовно змісту договору, прав та обов'язків сторін, Закон України «Про інвестиційну діяльність» приділяє значно більше уваги.

На основі аналізу положень останнього Закону, зокрема тих, що стосуються здійснення інвестиційної діяльності шляхом реалізації інвестиційних проєктів, до істотних умов вже самого інвестиційного договору, можливо віднести умови щодо строку введення в дію основних фондів, кадрового забезпечення, організаційної структури та управління проєктом, розвитку інфраструктури, заходів з охорони навколишнього природного середовища, джерел фінансування проєкту і виплат за зобов'язаннями суб'єкта інвестиційної діяльності, гарантії та схема повернення інвестицій, якщо таке повернення передбачено проєктом); фінансовий план (оцінка фінансової та економічної спроможності проєкту); інформацію про ризики проєкту, запобіжні заходи і страхування ризиків у випадках, передбачених законом; прогноз економічного та соціального ефекту від реалізації проєкту; прогноз надходжень до бюджетів та державних цільових фондів; обґрунтування оцінки впливу на навколишнє природне середовище (на основі звернення до деяких положень абз. 6 ч. 3 ст. 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність»). Трансформуючись з прогностично-планової площини інвестиційного проєкту у вже погоджені сторонами положення відповідного інвестиційного договору, ці та інші позиції і набувають характеру істотних договірних умов.

В якості більше деталізованого та конкретного прикладу законодавчого регулювання, вартим уваги є звернення до відповідних положень Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проєктів із значними інвестиціями в Україні» [6]. Закон оперує поняттям спеціального інвестиційного договору, визначаючи його як укладений між Кабінетом Міністрів України, інвестором із значними інвестиціями, заявником та

органом місцевого самоврядування (у разі надання державної підтримки таким органом) договір, що визначає порядок та умови реалізації інвестиційного проєкту із значними інвестиціями (п. 7 ч. 1 ст. 1 Закону). Згідно з ч. 1 ст. 10 Закону за спеціальним інвестиційним договором інвестор із значними інвестиціями та заявник зобов'язуються реалізувати інвестиційний проєкт із значними інвестиціями, що відповідає вимогам, встановленим цим Законом, за рахунок власних та/або залучених коштів, а Кабінет Міністрів України та орган місцевого самоврядування (якщо він є стороною спеціального інвестиційного договору) зобов'язуються в межах своїх повноважень забезпечувати стабільність умов провадження інвестором із значними інвестиціями господарської діяльності для реалізації інвестиційного проєкту із значними інвестиціями та надати державну підтримку у формі та на умовах, визначених цим Законом та спеціальним інвестиційним договором. Отже, базове тлумачення змісту вказаного спеціального інвестиційного договору передбачає такі умови як стабільність провадження господарської діяльності та отримання державної підтримки відповідно до законодавства та умов такого договору.

Крім цього, ст. 13 аналізованого Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проєктів із значними інвестиціями в Україні» прямо закріплює перелік істотних умов спеціального інвестиційного договору, включаючи:

1) визначення сторін та предмету спеціального інвестиційного договору, в тому числі умов та строку реалізації інвестиційного проєкту із значними інвестиціями, вказівку на об'єкти інвестування, види та обсяг значних інвестицій;

2) загальний обсяг, форми та строки надання державної підтримки інвестору із значними інвестиціями для реалізації інвестиційного проєкту із значними інвестиціями, умови та наслідки припинення надання державної підтримки такому інвестору, в тому числі порядок відшкодування інвестором розміру перевищення обсягу фактично наданої дер-

жавної підтримки над загальним обсягом державної підтримки, визначеним у спеціальному інвестиційному договорі;

3) права та обов'язки сторін, у тому числі зобов'язання інвестора із значними інвестиціями за інвестиційним проєктом із значними інвестиціями, а також механізми забезпечення виконання інвестором із значними інвестиціями та/або заявником зобов'язань, передбачених спеціальним інвестиційним договором (зокрема, гарантія тощо);

4) строк дії спеціального інвестиційного договору, порядок та умови набрання чинності спеціальним інвестиційним договором чи окремими його положеннями;

5) перелік земельних ділянок, необхідних для реалізації інвестиційного проєкту із значними інвестиціями, умови користування такими земельними ділянками та порядок їх повернення;

6) порядок погодження зміни відносин контролю над інвестором із значними інвестиціями протягом строку дії спеціального інвестиційного договору;

7) гарантії стабільності умов провадження господарської діяльності інвестором із значними інвестиціями під час реалізації інвестиційного проєкту із значними інвестиціями;

8) екологічні та соціальні вимоги до реалізації інвестиційного проєкту із значними інвестиціями;

9) порядок здійснення контролю та моніторингу виконання умов спеціального інвестиційного договору, а також порядок зміни та припинення дії спеціального інвестиційного договору, включно з достроковим припиненням;

10) відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання зобов'язань, що впливають із спеціального інвестиційного договору та порядок вирішення спорів між сторонами.

Сущ О. П., визначаючи спеціальний інвестиційний договір як складну договірну конструкцію, що містить елементи приватно-правової та публічно-правової природи відносин, що виникають з приводу реалізації інвестиційних проєктів із значними інвестиціями, та те, що законодавець досить розширено визна-

чив перелік істотних умов спеціального інвестиційного договору, проте й надав можливість сторонам спеціального договору за погодженням включати інші умови, все ж вказує на відсутність у нормах Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проєктів із значними інвестиціями» прав та обов'язків сторін спеціального інвестиційного договору [7, с. 46—48], що, на нашу думку, також є недоліком правового регулювання відповідної договірної конструкції та інституту.

Істотні умови інвестиційного договору залежать від його виду. До прикладу, А. С. Савченко до істотних умов інвестиційного договору на будівництво житла відносить предмет, строк (порядок розрахунків) та ціну (вартість будівництва), підкреслюючи, що у інвестиційних договорах на будівництво житла обов'язково повинен зазначатися обсяг інформації щодо предмета договору: відомості стосовно інвестицій — щодо їх розміру, виду, порядку та строків внесення, а стосовно житла — дані про його місцезнаходження, розмір та технічні характеристики [8, с. 11—12]. Відзначимо, що у цій сфері діє профільний Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [9].

Значення цих та інших умов інвестиційного договору та самого договору як джерела прав та обов'язків сторін неодноразово знаходило підкріплення й у судовій практиці. У постанові Київського апеляційного суду від 5 жовтня 2021 р. у справі № 757/21711/20-ц суд дійшов висновків, що основним правовим документом, який регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є договір (угода).

При цьому, інвестиційний договір, на думку суду, як окремий вид цивільно-правових договорів може містити положення різних видів цивільно-правових договорів залежно від предмету та цілей інвестування (договору про спільну діяльність, капітального будівництва, кредитування, купівлі-продажу, довірчого управління майном). Відтак, зазначе-

ний договір передбачає як грошові, так майнові права (обов'язки) сторін договору, а істотними умови інвестиційного договору є об'єкт інвестиції, ціна інвестиції, порядок внесення інвестиції та строк виконання договору [10].

В окремих випадках аналіз судових рішень дозволяє встановити й особливості включення тих чи інших умов істотних умов інвестиційного договору за рішенням сторін. До прикладу, у рішенні Господарського суду Волинської області від 25 березня 2019 р. у справі № 903/563/18 відзначається, що сторонами було погоджено, що істотними умовами інвестиційного договору, серед іншого, слід вважати фінансування будівництва надземного переходу від Привокзального майдану до Завокзального ринку, який стане власністю територіальної громади м. Луцька в межах, передбачених інвестиційним договором [11]. У деяких справах суд, залежно від її обставин, встановлює істотність лише однієї з умов інвестиційного договору, що стала предметом спору між сторонами: у постанові Чернівецького апеляційного суду від 14 червня 2023 р. у справі № 727/5124/22 суд відзначає, що істотною умовою інвестиційного договору є предмет договору — інвестиції [12].

Висновки. Підсумовуючи вищевикладене, на основі законодавчих положень, доктринальних підходів та судової практики, можемо встановити, що до істотних умов інвестиційних договорів, насамперед та здебільшого, прийнято відносити: дані про об'єкт інвестування, на який спрямовуються інвестиції, що може включати у себе об'єкти нерухомості, будівництва, надання певних послуг, випуск цінних паперів тощо; сума та строк (термін) інвестування, тобто відповідні фінансові зобов'язання між сторонами щодо здійснення інвестиції та отримання прибутку від них інвестором, що обмежується не лише предметними, але й темпоральними межами; тісно пов'язаний із фінансовими зобов'язаннями механізм або порядок розподілу майбутнього прибутку від інвестування, включно зі співвідношенням та умовами його розподілу.

До умов, що можуть бути визначені як істотні за заявою однієї сторони чи відповідно до положень профільного законодавства у відповідній сфері економічної діяльності, можливо віднести договірні положення стосовно інвестиційних гарантій і ризиків, пов'язаних із інвестуванням, наслідки для сторін змін у інвестиційному законодавстві (особливо за умов іноземного інвестування), інших непередбачуваних обставин, а також порядок вирішення спорів і засади відповідальності сторін за порушення договірних умов. При цьому варто зважати на складну правову природу інвестиційного договору, його, зазвичай, фінансову затратність та порівняно вищу соціальну і державну значимість, усе з чого призводить до низки особливостей укладення такого контракту, зокрема

тривалий час здійснення переддоговірної комунікації, необхідність в окремих випадках державного погодження або іншої форми державної участі, що безпосередньо відображається на формуванні інвестиційного договору та його умов, прав та обов'язків сторін, у крайній деталізованій, об'ємній формі.

Таким чином для конкретного проекту, об'єкту інвестування, саме інвестиційний договір стає його нормативною альфою та омегою, а не законодавчі приписи чи звичаї ділового обороту як такі, що регулюють або «зовнішні» аспекти інвестиційної діяльності або виключно головні засади і принципи її організації, що деталізується на договірному рівні. Такі висновки, у свою чергу, прямо корелюють із положеннями ч. 1 ст. 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність».

Список використаної літератури

1. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII. Верховна Рада України. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>.
2. Мороз О. В. Зміст цивільно-правового договору. Право і суспільство. 2022. № 2. С. 69—74.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Верховна Рада України. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
4. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. Верховна Рада України. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.
5. Шишка Р. Б. Інвестиційні договори: характеристика та спроби їх класифікації. Юридичний вісник. 2014. № 4 (33). С. 118—122.
6. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні: Закон України від 17.12.2020 р. № 1116-IX. Верховна Рада України. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text>.
7. Суц О. П. Юридична характеристика спеціального інвестиційного договору. Право та інновації. 2023. № 1 (41). С. 40—48.
8. Савченко А. С. «Підводне каміння» істотних умов інвестиційних договорів на будівництво житла. Вісник Академії адвокатури України. 2016. Том 13. № 1 (35). С. 10—16.
9. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV. Верховна Рада України. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>.
10. Постанова Київського апеляційного суду від 05.10.2021 р. у справі № 757/21711/20-ц. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101497683>.
11. Рішення Господарського суду Волинської області від 25.03.2019 р. у справі № 903/563/18. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80917179>.
12. Постанова Чернівецького апеляційного суду від 14.06.2023 р. у справі № 727/5124/22. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111673836>.

References

1. On investment activity: Law of Ukraine dated September 18, 1991 No. 1560-XII. Verkhovna Rada of Ukraine. Legislation of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>.
2. Moroz O. V. Content of a civil law contract. Law and society. 2022. No. 2. Pp. 69—74.
3. Civil Code of Ukraine dated January 16, 2003 No. 435-IV. Verkhovna Rada of Ukraine. Legislation of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
4. Economic Code of Ukraine dated January 16, 2003 No. 436-IV. Verkhovna Rada of Ukraine. Legislation of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.
5. Shishka R.B. Investment contracts: characteristics and attempts at their classification. Legal Bulletin. 2014. No. 4 (33). Pp. 118—122.
6. On state support of investment projects with significant investments in Ukraine: Law of Ukraine dated 12/17/2020 No. 1116-IX. Verkhovna Rada of Ukraine. Legislation of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text>.
7. Sush O. P. Legal characteristics of a special investment contract. Law and innovation. 2023. No. 1 (41). Pp. 40—48.
8. Savchenko A. S. «Pitfalls» of essential terms of investment contracts for housing construction. Bulletin of the Academy of Advocacy of Ukraine. 2016. Volume 13. Number 1 (35). Pp. 10—16.
9. On financial and credit mechanisms and property management during housing construction and real estate transactions: Law of Ukraine dated June 19, 2003 No. 978-IV. Verkhovna Rada of Ukraine. Legislation of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>.
10. Resolution of the Kyiv Court of Appeals dated October 5, 2021 in case No. 757/21711/20-ts. Unified state register of court decisions. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101497683>.
11. Decision of the Commercial Court of the Volyn Region dated March 25, 2019 in case No. 903/563/18. Unified state register of court decisions. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80917179>.
12. Resolution of the Chernivtsi Court of Appeal dated 06/14/2023 in case No. 727/5124/22. Unified state register of court decisions. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111673836>.

Tsiura V. V. Essential Conditions and Features of Concluding Investment Contracts: a Civilistic View.

The article examines the content (essential conditions) and specifics of concluding investment contracts through the prism of civil law normative and doctrinal institutions and concepts. It is argued that investment contracts as a complex legal construct are governed by norms and at the same time cover contractual provisions of public and private law and, accordingly, of a nature that, in the absence of a single codified investment act («investment code» or a law with similar normative ambitions) leads to establishing the principles and procedure for investing through the prism of various legal regimes and mechanisms that regulate the conditions for concluding and executing investment contracts.

From the point of view of civil law science and practice, it is summarized that the essential conditions of investment contracts, first of all and mostly, include: information on the investment object to which the investments are directed, which may include real estate objects, construction, the provision of certain services, issuance of securities, etc.; the amount and term (period) of the investment, i.e. the respective financial obligations between the parties regarding the investment and the investor's profit from them, which is limited not only by substantive but also by temporal boundaries; closely related to financial obligations, the mechanism or order of distribution of future investment income, including the ratio and terms of its distribution.

In addition, the author establishes that the conditions that can be defined as significant at the request of one party or in accordance with the provisions of the relevant legislation in the relevant field of economic activity may include contractual provisions regarding investment guarantees and risks related to investment, the consequences for the parties of changes in

investment legislation (especially under the conditions of foreign investment), other unforeseen circumstances, as well as the procedure for resolving disputes and principles of liability of the parties for breach of contractual terms. Due to the complex legal nature of investment contracts, their usually significant financial cost and relatively higher social and state significance, certain features of concluding such a contract are of special importance, in particular, the long period of pre-contractual communication, the need in certain cases for state approval or other form of state participation, which is directly reflected in the formation of the investment agreement and its conditions, rights and obligations of the parties, in an extremely detailed, voluminous form. It is concluded that for a specific project, object of investment, the investment contract itself becomes its regulatory alpha and omega, and not legislative prescriptions or customs of business turnover as those that regulate either «external» aspects of investment activity or exclusively the main principles and basics of its organization, which is detailed at the contractual level.

Keywords: *investment activity, essential terms of the contract, object of investment activity, rights and obligations of the investor, investment contract, subjects of investment activity.*