



**О. В. Цегельник,**  
кандидат юридических наук,  
доцент кафедры финансового права и  
правового регулирования хозяйственной деятельности  
Белорусского государственного университета  
(г. Минск, Республика Беларусь)

УДК 347.451 (476)

## СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИОННОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПРИ КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ ПО КОНКУРСУ В ПРОЦЕССЕ ПРИВАТИЗАЦИИ

*Рассмотрены инвестиционные условия конкурса при продаже государственного предприятия в процессе приватизации, их связь со структурой инвестиционного обязательства, возникающего на основании договора купли-продажи. Разработана и обоснована его структура, внесены конкретные предложения по усовершенствованию действующего законодательства Республики Беларусь.*

**Ключевые слова:** инвестиционное обязательство, инвестиционное обязательство при купле-продаже государственного предприятия по конкурсу в процессе приватизации, инвестиционные условия конкурса, инвестиционный проект.

В 2010 году в Республике Беларусь была принята новая редакция закона «О разгосударствлении и приватизации государственной собственности в Республике Беларусь» с новым названием «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» [1] и в целях его исполнения — постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 1929, утвердившее Положение о порядке проведения конкурсов по продаже объектов приватизации, в том числе таких, как государственные предприятия [2]. На сегодняшний день для экономики Республики Беларусь одним из важнейших направлений является *модернизация производства*, которая невозможна без реализации инвестиционных проектов с использованием соответствующих договоров и возникающих на их основе инвестиционных обязательств. Последние являются для постсоветских государств практически не исследованными, что обуславливает актуальность данной статьи.

Под инвестиционным обязательством мы предлагаем понимать обязательство, материальным объектом которого со стороны инвестора являются инвестиции, а юридическим — действия инвестора по вложению, использованию инвестиций.

Согласно ч. 1 ст. 13, ч. 3 ст. 15, ст. 19 Закона Республики Беларусь «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества», ч. 5 п. 27 Положения о порядке проведения конкурсов по продаже объектов приватизации, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 1929, при отчуждении предприятия по конкурсу в процессе приватизации покупателю необходимо уплатить цену за объект продавцу и выполнить дополнительно еще условия конкурса. Ввиду этого, сначала нам необходимо проанализировать формы инвестиционной деятельности при приватизации



государственного предприятия по конкурсу (учитывая, что последние делятся на республиканские и коммунальные) согласно условиям конкурса.

При продаже государственных предприятий условия конкурса согласно ч.ч. 2, 3 ст. 19 Закона Республики Беларусь «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества», п. 7 Инструкции о порядке организации и проведения торгов по продаже некоторых объектов республиканской собственности, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 марта 2009 г. № 36 [3], п. 1.16 Декрета Президента Республики Беларусь от 20 марта 1998 г. № 3 «О разгосударствлении и приватизации государственной собственности в Республике Беларусь» [4] и п. 1.3, утратившего силу постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18 июня 2008 г. № 51 «О порядке продажи на аукционе с условиями и (или) по конкурсу предприятия (предприятия как имущественного комплекса), имеющих до 100 рабочих мест, у которых задолженность по финансовым обязательствам равна активной части баланса или превышает ее, в процессе приватизации имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь» [5], п. 8 Инструкции о порядке организации и проведения торгов по продаже объектов, находящихся в коммунальной собственности г. Минска, утвержденной решением Минского городского Совета депутатов от 23 сентября 2009 г. № 250, действовавшим по состоянию до 24 ноября 2010 г., п. 8 Инструкции о порядке организации и проведения торгов по продаже объектов, находящихся в коммунальной собственности Минской области, утвержденной решением Минского областного исполнительного комитета от 19 августа 2009 г. № 811, условия конкурса можно назвать *инвестиционными в узком и широком смысле*.

Мы рассматриваем старую редакцию Декрета Президента Республики от 20 марта 1998 г. № 3 «О разгосударствлении и приватизации государственной собственности в Республике Беларусь», утратившее силу постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18 июня 2008 г. № 51 и утративший силу п. 8 постановления Минского городского Совета депутатов от 23 сентября 2009 г. № 250 для того, чтобы определить различные условия конкурса в историческом аспекте, проанализировать их, ввиду того, что согласно ст. 19 Закона Республики Беларусь «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» перечень условий конкурса является открытым.

К первым следует отнести размер *инвестиций*, сроки осуществления инвестиций, порядок привлечения *инвестиций*. Ко вторым — все остальные, которые будут рассмотрены по отдельности.

Первое условие мы называем *непосредственно инвестиционным*, исходя из того, что в силу данного условия конкурса покупатель *обязан* осуществить вложение инвестиций в предприятие, т.е. осуществить инвестиционную деятельность. К такому условию также следует отнести условие о финансировании и порядке использования объектов социальной сферы, входящих в имущественный комплекс предприятия.

*Инвестиционными условиями в широком смысле* являются условия о сохранении обязательств по производству конкретных видов продукции, товаров и услуг и обеспечению производственно-хозяйственной деятельности объекта, сохранению профиля предприятия на определенный срок. Для их выполнения необходимо обеспечить производственную деятельность предприятия, поэтому оно нуждается в инвестициях. Источником инвестиций может быть прибыль (реинвестиции) в случае, если предприятие рентабельное. Например, условия конкурса по договору № 394п от 9 сентября 2002 г. купли-продажи коммунального предприятия предполагают сохранение профиля предприятия бытового обслуживания на площади не менее 250 квадратных метров; выполнение инвестиционной программы (реконструкция здания и техпервооружение объекта)



в течение года с момента передачи объекта собственнику; сохранение объемов услуг определенного вида, а также мощности не менее 302 кг в смену, в них условие об инвестициях как таковое отсутствует [8; 9; 10; 11]. В предложенном победителем конкурса бизнес-плане по объемам и срокам инвестирования в проект по перевооружению и реконструкции объекта указано, что инвестиции по данному проекту будут производиться за счет прибыли предприятия, за счет оборотных средств предприятия [12], т.е. не за счет средств покупателя. Как видно, в данной ситуации инвестиционная деятельность осуществляется предприятием, решение о реинвестировании принимает собственник (покупатель), который осуществляет действия по руководству предприятием в соответствии с условиями конкурса, но сам непосредственно инвестиции не вносит.

В случае, если предприятие является нерентабельным (должником), покупатель в целях выполнения условий конкурса может внести инвестиции за счет собственных средств для финансирования предприятия по своему усмотрению, прямой обязанности внесения инвестиций на нем не лежит.

Таким образом, при выполнении *инвестиционных условий конкурса в широком смысле* покупатель осуществляет инвестиционную деятельность в отношении предприятия *по своему усмотрению*.

К данной группе условий относятся также условия о сохранении или создании новых рабочих мест в течение определенного периода времени, проведении мероприятий по защите окружающей среды. Трудовые ресурсы будут востребованы, если будет обеспечена заработная плата за счет средств, полученных от деятельности предприятия (для чего необходимо обеспечивать развитие производства разными способами: модернизация оборудования, реконструкция, капитальный ремонт, расширение, техническое перевооружение предприятий — за счет инвестиций [13, с. 379–380]). Мероприятия по защите окружающей среды возможно осуществлять при надлежащем финансировании, что требует инвестиций [14]. Инвестиции, используемые в названных выше случаях, в литературе относят к инвестициям в создание дополнительных рабочих мест и соответственно к инвестициям, направленным на охрану окружающей среды и обеспечение безопасности выпускаемой продукции [13, с. 380]. К названным условиям конкурса также следует отнести и условие о компенсации новым собственником кредиторской задолженности, образовавшейся на момент подписания передаточного акта, встречающееся в договорах на практике. Инвестиционная деятельность в отношении предприятия при выполнении данных условий конкурса осуществляется таким же образом, как и при выполнении названных выше инвестиционных условий конкурса в широком смысле.

При выполнении данных условий конкурса наряду с необходимостью осуществления инвестиционной деятельности могут осуществляться и иные действия покупателем, например, запрет увольнения работников, переподготовка и (или) повышение квалификации работников, соблюдение законодательства о защите окружающей среды.

Следует отметить, что на практике имеет место комбинация условий конкурса. В большинстве случаев при продаже коммунальных предприятий г. Минска, условия конкурса включают в обязательном порядке инвестиционное условие в узком смысле и инвестиционное(ые) условие(я) в широком смысле. При этом первое условие в большинстве случаев формулируется как «покупатель вносит инвестиции в определенном размере рублей согласно бизнес-плану либо согласно предложению участника конкурса», затем формулируются другие условия. Это позволяет сделать вывод о том, что покупатель при выполнении условия конкурса о внесении инвестиций осуществляет инвестиционную деятельность по реализации инвестиционного проекта согласно условиям конкурса на основании следующего.

Для участия в конкурсе в адрес продавца (организатора торгов) в силу п. 21 Положения о порядке проведения конкурсов по продаже объектов приватизации,



утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 1929, п. 28 Инструкции о порядке организации и проведения торгов по продаже некоторых объектов республиканской собственности, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 марта 2009 г. № 36, п. 28 Инструкции о порядке организации и проведения торгов по продаже объектов, находящихся в коммунальной собственности Минской области, утвержденной решением Минского областного исполнительного комитета от 19 августа 2009 г. № 811, покупателю государственного предприятия необходимо представить в комиссию запечатанные конверты с предложениями по цене предмета торгов и выполнению условий конкурса (конкурсные предложения).

Предложения участника в письменной форме по выполнению условия конкурса о внесении инвестиций, бизнес-план и инвестиционная программа являются по своей сути *инвестиционным проектом*. Названные выше документы, представляемые участником конкурса при условии конкурса о внесении инвестиций, в целом следует рассматривать как инвестиционный проект, т.к. в литературе понятие «инвестиционный проект» трактуется авторами по-разному. По своей природе инвестиционный проект призван реализовать какой-то инвестиционный план, идею, замысел. В связи с этим, изначально инвестиционный проект рассматривают как «общепринятую форму подготовки долгосрочных капиталобразующих инвестиционных решений» [15, с. 16]. Между тем в литературе также дано несколько иное определение указанного понятия. Инвестиционный проект рассматривается как «совокупность документов, характеризующих замысел о вложении и использовании инвестиций и его практическую реализацию до достижения заданного результата за определенный период времени» [16, с. 272]. В ст. 1 Федерального Закона Российской Федерации от 25 февраля 1999 г. «Об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений» также содержится определение инвестиционного проекта [17], по поводу которого в литературе высказываются критические замечания о том, что «оно отражает только одну сторону проекта инвестирования» [15, с. 17]. Авторы считают, что для того, чтобы наиболее полно раскрыть сущность термина «инвестиционный проект», необходимо рассматривать его в двух смыслах, а именно:

- 1) как комплект документов, содержащих формулирование цели, предстоящей деятельности и определение комплекса действий, направленных на ее достижение;
- 2) как сам этот комплекс действий (работ, услуг, приобретений, управленческих операций и решений), направленных на достижение сформулированной цели, т.е. как документацию и как деятельность [15, с. 17].

При этом термин «проект» чаще употребляется во втором смысле, в смысле деятельности [15, с. 17]. В связи с этим, в литературе делается вывод о том, что благодаря такому подходу можно говорить об инвестиционно-проектной деятельности, с которой связывается процесс реализации определенных планов капитальных вложений и под которой понимают «деятельность участников инвестиционного проекта по управлению организационно-экономическим механизмом реализации проекта» [15, с. 17]. Далее названная группа авторов рассматривает инвестиционный проект как социальное явление в связи с тем, что, по их мнению, «осуществление инвестиционных проектов связано с изменениями социального характера» [15, с. 178]. Это позволяет сделать вывод о предложении с их стороны третьего подхода при изучении понятия «инвестиционный проект». Следует отметить, что социальный анализ нацелен на выявление зон влияния проекта на общественные интересы, оценку степени противоречивости между проектными целями и этими интересами в целом и для каждого из проектных этапов [15, с. 179]. Названная группа авторов указывает, что социальное содержание, или социальность инвестиционно-проектной деятельности, любого инвестиционного проекта просматривается в следующих фактах. Потребности людей или их групп (материальные, духовные) являются основой, вызывающей к жизни любой проект.



Трудовые ресурсы, вовлекаемые в реализацию проекта на всех стадиях его жизненного цикла, их вклад в проект в форме целесообразной трудовой деятельности позволяют получить связанный с данным проектом результат. Признание результатов инвестирования осуществляется в процессе потребления людьми проектных продуктов, товаров или услуг [15, с. 180].

Исходя из изложенного, следует, что государство при продаже государственного предприятия по конкурсу в процессе приватизации при установлении условия конкурса о внесении инвестиций имеет своей целью реализацию инвестиционного проекта в отношении данного предприятия, учитывая причины приватизации, рассмотренные нами выше, и необходимость защиты социальных интересов работников. При этом сам по себе инвестиционный проект как комплект документов, характеризующих замысел о внесении инвестиций, и учитывая два дополнительных значения этого явления, изложенных нами подробно выше, позволяет обеспечить интересы государства в большей мере. Из его содержания очевидна цель инвестирования, действия, направленные на ее достижение, порядок их совершения, влияние данной деятельности на интересы трудового коллектива, иные интересы публичного характера. Обеспечивая свои интересы, государство согласно информации, находящейся в инвестиционном проекте, может выбрать достойного покупателя, определить систему своих действий, в том числе и контрольного характера для реализации инвестиционного проекта в договоре, заключаемом по результатам конкурса. В связи с этим и с учетом развития экономических отношений предлагаем требовать от покупателя представление инвестиционного проекта либо бизнес-плана при условии конкурса о внесении инвестиций, выполнении инвестиционной программы, наличии инвестиционного проекта и дополнить абз. 8 п. 14 Положения о порядке проведения конкурсов по продаже объектов приватизации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 1929, и абз. 7 п. 22 Инструкции о порядке организации и проведения торгов по продаже некоторых объектов республиканской собственности, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 марта 2009 г. № 36, следующего содержания: «предложения в письменной форме по выполнению условий конкурса, в том числе и по выполнению приоритетного условия, а в случае, если условием конкурса является требование, предполагающее инвестиции, сроки осуществления инвестиций, порядок привлечения инвестиций, — инвестиционный проект (бизнес-план), запечатанные в отдельном конверте, который передается участником конкурса в конкурсную комиссию в день и час, опубликованные в извещении о проведении торгов. Также рекомендуем иным административно-территориальным единицам закрепить данное положение в соответствующих пунктах принимаемых ими нормативных правовых актов по данному вопросу. Такой подход будет соответствовать последним тенденциям развития белорусского законодательства об инвестиционных проектах» [18].

Также предлагаем использовать в законодательстве Республики Беларусь о приватизации термин «инвестиционное условие конкурса», под которым мы понимаем условие о внесении инвестиций по реализации инвестиционного проекта.

В связи с тем, что мы определили наличие инвестиционных условий как таковых при продаже государственного предприятия по конкурсу в качестве объекта приватизации, основанием возникновения рассматриваемого нами обязательства является конкурс и договор купли-продажи государственного предприятия по конкурсу с инвестиционным условием.

На основании этого договора возникает гражданское обязательственное правоотношение, в силу которого покупатель (инвестор) обязуется оплатить предприятие, внести в него инвестиции и осуществить иные практические действия по реализации инвестиционного проекта в отношении предприятия согласно условиям конкурса, а продавец обязуется передать предприятие покупателю (инвестору) в собственность после оплаты последним его стоимости и выполнить



иные действия, необходимые для реализации указанного инвестиционного проекта [19, с. 16–17]. Данное правоотношение включает в себя два обязательства: купли-продажи и инвестиционное обязательство. В связи с тем, что последнее возникает на основании договора купли-продажи и в рамках указанного гражданского обязательственного правоотношения, мы предлагаем именовать его инвестиционным обязательством при купле-продаже государственного предприятия по конкурсу в процессе приватизации.

Рассмотрим структуру указанного обязательства и начнем с объекта. При этом уточним понятие объекта обязательственного правоотношения ввиду его дискуссионности, не исследуя достоинства и недостатки той или иной теории объекта гражданского правоотношения, в силу того, что они достаточно подробно проанализированы в работах таких авторов, как А. В. Каравай [20, с. 141], Л. А. Лунца [21, с. 45], И. Б. Новицкого [21, с. 45], Л. В. Санниковой [22, с. 59–64], В. И. Сенчищева [23, с. 115–139], но анализ этих теорий не входит в предмет нашего исследования. Мы остановимся на понятии «объект обязательства», которое наиболее полно соотносится с понятием «объект гражданского правоотношения», так как обязательство является видом гражданского правоотношения [20, с. 775]. Под объектом гражданского правоотношения в белорусской доктрине гражданского права понимают «материальное либо нематериальное благо, в котором заключается интерес его участников и на достижение которого направлены их действия» [20, с. 141; 24, с. 96–101]. Исследуя понятие «объект обязательственного правоотношения», Л. В. Санникова в конечном итоге формулирует определение объекта правоотношения как «благо, которое составляет непосредственный интерес для управомоченного субъекта и по поводу которого субъекты правоотношения осуществляют деятельность в процессе реализации субъективных прав и обязанностей» [22, с. 64]. Исходя из изложенных определений, основными категориями, раскрывающими объект гражданского правоотношения, являются категории «благо» и «интерес» [21, с. 42]. Характеризуя понятие «благо» применительно к проблеме объекта обязательственного правоотношения, Л. В. Санникова отмечает, что «в перечень объектов правоотношений помимо благ, перечисленных в ст. 128 ГК РБ, следует отнести правовые явления, признанные доктриной в качестве объектов гражданских правоотношений (в частности, страховой интерес, представительство)» [22, с. 64]. Фактически, названный автор расширяет круг благ по сравнению с толкованием благ в виде объектов гражданских прав, которое приводится в литературе [20, с. 141]. Это позволяет сделать вывод, что применительно к теме нашего исследования, в качестве объекта названного инвестиционного обязательства является инвестиционный проект в том значении, в котором он был рассмотрен нами выше. Л. В. Санникова отмечает, что в обязательственном правоотношении, в зависимости от его типа, могут быть выделены один или несколько объектов [22, с. 63]. Это подтверждает позицию О. С. Иоффе о множественности объектов обязательства, которые делятся на юридический объект и материальный [25, с. 13–14]. Такое деление весьма целесообразно и практически удобно, так как позволяет глубже уяснить суть того или иного обязательства, отличать их друг от друга, несмотря на имеющуюся в литературе критику подхода указанного автора [23, с. 135–136]. Н. Г. Юркевич также предлагает свое определение благ или ценностей, «под которыми разумеют все то, что является полезным для человека или коллектива, организации, что способно удовлетворять те или иные потребности» [26 с. 77]. В связи с этим, важную роль в осознании потребности и ее удовлетворении имеет интерес, который включает, по мнению названного автора, следующие элементы: концентрация внимания на том, что представляется благом, внутреннее влечение к нему и готовность действовать для получения блага [26, с. 77]. Ю. Фогельсон также приводит свое описание интереса, под которым понимает «фактически возможное поведение заинтересованного лица, приносящее ему пользу» [27, с. 24], которое, на наш взгляд, отражает только один из элементов



содержания указанного понятия. Значение интереса по отношению к обязательству и к его объекту, в частности, как отмечается в литературе, состоит в том, что он «воздействует на процесс формирования обязательства, являясь одним из исходных моментов его возникновения» [28, с. 59]. Интерес предопределяет объект обязательства, поскольку «обязательство есть сложное образование, отражающее какое-либо цельное явление и выражающее в этом случае один общий интерес, которому подчинены частные интересы, находящие свое закрепление в правомочиях и обязанностях сторон в обязательстве» [28, с. 61–62].

В рассматриваемом нами инвестиционном обязательстве при купле-продаже государственного предприятия по конкурсу в процессе приватизации, исходя из сущности приватизации и целей продажи предприятия, общий интерес сторон заключается в том, чтобы, в конечном итоге, реализовать инвестиционный проект в отношении объекта приватизации, а объектом является инвестиционный проект. Приобретение права собственности — это один из основных стимулов для покупателя в его инвестиционной деятельности при выполнении договора, в целом он заинтересован в дальнейшей эффективной деятельности приобретаемого предприятия, как и другая сторона договора — продавец. Для этого продавец имеет право совершать определенные действия, направленные на обеспечение исполнения договора, а именно контролировать соблюдение сроков выполнения условий конкурса, иных условий договора и др.

Таким образом, юридическим объектом названного обязательства со стороны покупателя (инвестора) является осуществление инвестиционной деятельности по реализации инвестиционного проекта в отношении предприятия согласно условиям конкурса. Со стороны продавца — это действия, необходимые для реализации инвестиционного проекта в отношении предприятия согласно условиям конкурса. Материальный объект данного обязательства соответствует юридическому. В отношении покупателя (инвестора) — это инвестиции, вкладываемые в предприятие как объект приватизации для реализации инвестиционного проекта согласно условиям договора, в форме капитальных вложений. В отношении продавца материальный объект определяется договором и может отсутствовать.

Содержанием данного обязательства являются права и обязанности сторон, корреспондирующие условиям договора купли-продажи государственного предприятия по конкурсу с инвестиционным условием как сделки, и непосредственно инвестиционному условию, т.е. условию конкурса о внесении инвестиций.

Договор купли-продажи государственного предприятия с инвестиционным условием является инвестиционным договором в широком смысле. Сторонами данного обязательства является государство в лице уполномоченных органов государственного управления (орган приватизации) и фактически, инвесторы — субъекты приватизации.

Вышеизложенное позволяет рассматривать инвестиционное обязательство при купле-продаже государственного предприятия по конкурсу в процессе приватизации как составную часть гражданского обязательственного правоотношения, возникающее из договора купли-продажи государственного предприятия по конкурсу в процессе приватизации (с инвестиционным условием). Формулировка «инвестиционное» в названии обязательства указывает на то, что материальным объектом данного обязательства со стороны покупателя (инвестора) являются инвестиции. Она также свидетельствует о том, что предприятие продается не столько ради самой продажи, а для обеспечения его эффективной деятельности в будущем за счет вложения в него инвестором инвестиций в форме капитальных вложений для реализации инвестиционного проекта. Указанные инвестиции сами по себе способствуют достижению гармонии интересов продавца, инвестора, государства, трудового коллектива предприятия, общества — тому, на что направлен процесс приватизации. Термин «инвестиционное обязательство при купле-продаже государственного предприятия по конкурсу в процессе приватизации» позволяет вычленить именуемое



им обязательство из массы иных обязательств и придает ему дополнительную смысловую нагрузку. Полученные выводы могут быть использованы при исследовании структуры инвестиционных обязательств в иных сферах.

#### Список использованных источников

1. О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам приватизации государственного имущества : Закон Республики Беларусь от 16.07.2010 г. № 172-З [Текст] // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. — 2010. — № 184. — 2/1724.
2. О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам приватизации государственного имущества : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2010 г. № 1929 [Электронный ресурс] Совет Министров Республики Беларусь. — URL : <http://www.government.by/ru/solutions/587>.
3. Инструкция о порядке организации и проведения торгов по продаже некоторых объектов республиканской собственности, утв. решением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30.03.2009 г. № 36 [Электронный ресурс] Законодательство Беларуси. Юридический портал. — URL : [http://bankzakonov.com/republic\\_pravo\\_by\\_2010/blocka8/rtf-n5u0k2/index.htm](http://bankzakonov.com/republic_pravo_by_2010/blocka8/rtf-n5u0k2/index.htm).
4. О разгосударствлении и приватизации государственной собственности в Республике Беларусь : Декрет Президента Республики Беларусь от 20.03.1998 г. № 3 [Электронный ресурс] Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — URL : <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=pd9800003&p2={NRPA}>.
5. О порядке продажи на аукционе с условиями и (или) по конкурсу предприятия предприятия как имущественного комплекса, имеющего до 100 рабочих мест, у которого задолженность по финансовым обязательствам равна активной части баланса или превышает ее в процессе приватизации имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь: постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18.07.2008 г. № 51 [Текст] // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. — 2008. — № 159. — 8/19016; 2010. — №158. — 8/22489.
6. Инструкция о порядке организации и проведения торгов по продаже объектов, находящихся в коммунальной собственности г. Минска, утв. решением Минского городского Совета депутатов от 23.09.2009 г. № 250 [Текст] // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. — 2009. — № 267. — 9/27079; 2010. — № 20. — 9/28549.
7. Инструкция о порядке организации и проведения торгов по продаже объектов, находящихся в коммунальной собственности Минской области, утв. решением Минского областного исполнительного комитета от 19.08.2009 г. № 811 [Текст] // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. — 2010. — № 34. — 9/28616.
8. Договор купли-продажи объекта коммунальной собственности от 9 августа 2002 г. № 394п [Текст] // Архив юридического отдела Фонда Минскгоримущество Мингорисполкома. — Дело № 10-06.
9. Дополнительное соглашение 25 марта 2003 г. к договору купли-продажи объекта коммунальной собственности от 9 августа 2002 г. № 394п [Текст] // Архив юридического отдела Фонда Минскгоримущество Мингорисполкома. — Дело № 10-06.
10. Дополнительное соглашение от 15 декабря 2003 г. № 2 к договору купли-продажи объекта коммунальной собственности от 9 августа 2002 г. № 394 [Текст] // Архив юридического отдела Фонда Минскгоримущество Мингорисполкома. — Дело № 10-06.
11. Дополнительное соглашение от 9 августа 2004 г. № 3 к договору купли-продажи объекта коммунальной собственности от 9 августа 2002 г. № 394 [Текст] // Архив юридического отдела Фонда Минскгоримущество Мингорисполкома. — Дело № 10-06.
12. Бизнес-план по объемам и срокам инвестирования в проект по перевооружению и реконструкции прачечной [Текст] // Архив отдела по распоряжению и использованию государственного имущества Минского городского фонда государственного имущества. — Дело № 10-06.
13. *Колтынюк, Б. А.* Инвестиции [Текст] : [учебн.] / Б. А. Колтынюк. — СПб. : Михайлов, 2003. — 848 с.





14. Порядок учета и контроля обязательств по выполнению инвестиционных и (или) социальных условий коммерческого конкурса : утв. распоряжением Российского фонда федерального имущества от 26.11.2001 г. № 417 [Электронный ресурс] ПРАВО.RU. — URL : <http://docs.pravo.ru/document/view/14167481>.
15. Волков, И. М. Проектный анализ: продвинутый курс [Текст] : [учеб. пособ.] / И. М. Волков, М. В. Грачева. — М. : ИНФРА-М, 2004. — 495 с.
16. Реуцкая, Е. А. Хозяйственное право [Текст] : [курс лекц.] / Е. А. Реуцкая. — Мн. : Акад. упр., 2005. — 324 с.
17. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : Федеральный Закон Российской Федерации от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ [Электронный ресурс] Консультант Плюс онлайн. — URL : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=123436>.
18. В Беларуси ужесточаются подходы к разработке и экспертизе бизнес-планов инвестпроектов [Электронный ресурс] Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — URL : <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=106513>.
19. Муравьев, Б. В. Инвестиционное обязательство в строительстве [Текст] : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Б. В. Муравьев ; Ин-т государства и права Рос. акад. наук. — М., 2001. — 23 с.
20. Гражданское право [Текст] : [учебн.] : [в 2 ч.] / В. Н. Годунов [и др.] ; под общ. ред. В. Ф. Чигира. — Мн. : Амалфея, 2000. — Ч. 1. — 976 с.
21. Новицкий, И. Б. Общее учение об обязательстве [Текст] / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. — М. : Гос. изд-во юрид. лит., 1950. — 416 с.
22. Санникова, Л. В. Об объекте обязательственного правоотношения [Текст] / Л. В. Санникова // Государство и право. — 2004. — № 10. — С. 57–64.
23. Сенчищев, В. И. Объект гражданского правоотношения. [Текст] / В. И. Сенчищев // Актуальные проблемы гражданского права / под ред. М. И. Брагинского. — М.: Статут, 1999. — С. 109–160.
24. Пунько, Т. О соотношении понятий «предмет» и «объект» договора [Текст] / Т. Пунько, М. Семенихин // Вестник Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь. — 2004. — № 14. — С. 96–101.
25. Иоффе, О. С. Обязательственное право [Текст] / О. С. Иоффе. — М. : Юридическая литература, 1975. — 880 с.
26. Юркевич, Н. Г. К вопросу об объекте гражданского правоотношения [Текст] / Н. Г. Юркевич // Вестник Беларускага дзяржаўнага ўніверсітэта. Сер. 3. — 1974. — № 2. — С. 77–79.
27. Фогельсон, Ю. Конструкция «интерес» и «риск» в Гражданском кодексе [Текст] / Ю. Фогельсон // Хозяйство и право. — 2003. — № 6. — С. 20–29.
28. Губин, Е. П. Интерес и гражданско-правовое обязательство [Текст] / Е. П. Губин // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. — 1980. — № 6. — С. 58–65.

Надійшла до редакції 09.04.2013

**Цегельник О. В. Структура інвестиційного зобов'язання при купівлі-продажу державного підприємства за конкурсом у процесі приватизації**

*Розглянуто інвестиційні умови конкурсу при продажу державного підприємства в процесі приватизації, їх зв'язок зі структурою інвестиційного зобов'язання, що виникає на підставі договору купівлі-продажу. Розроблена й обґрунтована його структура, внесені конкретні пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства Республіки Білорусь.*

**Ключові слова:** *інвестиційне зобов'язання, інвестиційне зобов'язання при купівлі-продажу державного підприємства за конкурсом у процесі приватизації, інвестиційні умови конкурсу, інвестиційний проект.*



**Tsegelnik, O. V. Structure of the Investment Commitment at the Purchase and Sale of an Enterprise, Belonging to the State, by the Competition in the Process of Privatization**

*Investment conditions of the above mentioned competition in the process of privatization, their connection with the structure of investment commitment based on the contract of sale-purchase are considered, the structure of this obligation is determined and analyzed; proposals for improving the legislation of the Republic of Belarus are developed.*

**Keywords:** *investment commitment, investment commitment at the purchase and sale of an enterprise, investment conditions of the above mentioned competition in the process of privatization, investment project.*

