1. **Завершення будівництва паркінгу на умовах договору простого товариства**

**(інфраструктура терміналу «Д» ДП МА «Бориспіль»)**

**Підготовка пакету документів для укладення договору:**

1. Розробка бізнес-плану здійснення спільної діяльності щодо внесення інвестицій в поліпшення земельної ділянки та забезпечення здійснення господарської діяльності - базовий публічний документ для реалізації плану по здійсненню спільної діяльності (Спільна діяльність – статті 1130-1143 Глави 77 Цивільного кодексу України).

За договором простого товариства сторони (учасники) беруть зобов'язання об'єднати свої вклади та спільно діяти з метою одержання прибутку або досягнення іншої мети. Так, внесене учасниками майно, яким вони володіли на праві власності, а також вироблена у результаті спільної діяльності продукція та одержані від такої діяльності плоди і доходи є спільною частковою власністю учасників, якщо інше не встановлено договором простого товариства або законом. Внесене учасниками майно, яким вони володіли на підставах інших, ніж право власності, використовується в інтересах усіх учасників і є їхнім спільним майном. В процесі здійснення спільної діяльності також можливо укладення окремих правочинів (у тому числі і інвестиційних договорів, контрактів тощо) як між учасниками спільної діяльності, так і з третіми особами.

1. Проведення переговорів щодо умов проекту договору за участю усіх зацікавлених осіб. На сьогодні не існує єдиної думки щодо необхідності відбору потенціальних інвесторів на конкурентних засадах, що може ускладнити процедуру підбору інвестора. Разом з тим, обрання інвестора на конкурентних засадах дозволить забезпечити відкритість процесу для широкого кола претендентів та сприятиме укладенню договору на найбільш вигідних умовах.

Договір має передбачати детальні умови щодо:

* учасників;
* предмет договору;
* вклади учасників товариства (*відповідно до ч. 1 ст. 1133 ЦК України вкладом учасника вважається все те, що він вносить у спільну діяльність (спільне майно), в тому числі грошові кошти, інше майно, професійні та інші знання, навички та вміння, а також ділова репутація та ділові зв'язки*);
* визначити статус майна, яке вноситься кожним учасником в якості вкладу (спільна часткова власність);
* визначити, що недержавний інвестор буде вести спільні справи учасників договору;
* *визначити форми та порядок здійснення контролю в процесі здійснення спільної діяльності;*
* встановити строк здійснення спільної діяльності (*бажано цей строк розраховувати, виходячи з строку окупності проекту*);
* визначити порядок відшкодування витрат і збитків, пов'язаних із спільною діяльністю учасників;
* визначити порядок розподілу учасниками прибутку;
* встановити чіткий механізм виникнення права власності на нерухоме майно, яке буде створене (будівництво якого буде завершене) державним підприємством (або іншим балансоутримувачем).
* чітко виписати майнові гарантії учасників спільної діяльності у випадку дострокового припинення договору;
* визначити порядок припинення договору та внесення змін до нього.

1. Проведення інвентаризації та оцінки майна, що планується передати ДП МА «Бориспіль» як вклад за умовами договору. Оцінка вкладу іншого учасника (крім грошових вкладів).

Рецензування звіту про оцінку державного майна доцільно провести в ФДМУ керуючись *ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», яка визначає, що проведення оцінки є обов‘язковим у випадку виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка.*

1. Суб'єкт господарювання, що виявив намір укласти договір, подає центральному органові виконавчої влади, до сфери управління якого він належить звернення щодо погодження укладення **договору** разом з такими документами:
   * попередньо погоджений сторонами проект договору;
   * засвідчені копії статутів (положень) суб'єкта господарювання та сторони (сторін), з якою (якими) передбачається укласти договір;
   * інформація про ДП (виробничі потужності, обсяг і основну номенклатуру продукції, у тому числі експортної; кількість робочих місць; рівень прибутковості за останні три роки, розмір дебіторської та кредиторської заборгованості, у тому числі простроченої; державну реєстрацію прав власності або користування будинками (спорудами) та земельними ділянками, які передбачається використовувати за договором; перебування майна, яке передбачається використовувати за договором, в заставі, податковій заставі, оренді, лізингу).
   * Суб'єкт господарювання подає також бізнес-план з визначенням етапів, строків, шляхів і засобів виконання договору, джерел його фінансування, впливу результатів укладення договору на фінансовий план суб'єкта господарювання;
   * інформація про сторону (сторони), з якою (якими) передбачається укласти договір (повне найменування сторони; дані про її державну реєстрацію; відомості, що підтверджують здатність сторони забезпечити належне виконання своїх договірних зобов'язань, зокрема фінансову та професійну спроможність;
   * звіт про оцінку майна, що передбачається використовувати за договором, з висновком про його вартість, визначену на підставі незалежної експертної оцінки із застосуванням бази оцінки, що відповідає ринковій вартості.
   * Зазначений звіт подається разом з рецензією, що містить позитивний висновок щодо його відповідності вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна або за наявності незначних недоліків, що не вплинули на достовірність оцінки, про відповідність в цілому таким нормативно-правовим актам;
   * обґрунтування способу використання державного майна з відповідними розрахунками.

Процедура регулюється, крім законодавчих актів, Порядком укладення державними підприємствами, установами, організаціями, а також господарськими товариствами, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, договорів про спільну діяльність, договорів комісії, доручення та управління майном, який затверджено постановою КМУ від 11 квітня 2012 р. N 296.

1. Погодження з Мінекономрозвитку, Мінфіном, Фондом державного майна та Мін'юстом проекту рішення Кабінету Міністрів України про погодження договору про спільну діяльність.

До проекту рішення Кабінету Міністрів України щодо погодження укладення договору органом управління додається звернення суб'єкта господарювання до органу управління щодо погодження укладення договору, а також погоджений органом управління проект договору.

1. **Внесення вкладів сторонами договору.** При укладені договору про спільну діяльність у формі договору про просте товариство необхідно здійснити об’єднання вкладів і, як наслідок, зареєструвати договір в податковому органі та сплатити податок на додану вартість при фактичній передачі майна (питання потребує додаткового вивчення).

Важливо, що 1 січня 2015 року Податковий кодекс не встановлює особливого порядку оподаткування спільної діяльності на території України без створення юридичної особи. На сьогодні договори про спільну діяльність не є окремими платниками податку на прибуток підприємств (див. лист Державної фіскальної служби України від 29.07.2015 №27555/7/99-99-15-02-01-17.

1. **Виконання умов договору.** *Поетапна реалізація всіх заходів, передбачених договором. Чітка фіксація внесених вкладів від учасників спільної діяльності.*
2. **Припинення договору**

*Ч. 2 ст. 1141 ЦК*

"2. У разі припинення договору простого товариства речі, передані у спільне володіння та (або) користування учасників, повертаються учасникам, які їх надали, без винагороди, якщо інше не передбачено домовленістю сторін. Поділ майна, що є у спільній власності учасників, і спільних прав вимоги, які виникли у них, здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом. Учасник, який вніс у спільну власність річ, визначену індивідуальними ознаками, має право у разі припинення договору простого товариства вимагати в судовому порядку повернення йому цієї речі за умови додержання інтересів інших учасників і кредиторів."

Укладення договору простого товариства є підставою виникнення спільної часткової власності на майно, виділене для спільної діяльності (у даному випадку – об’єкт незавершеного будівництва), а також створене в результаті її здійснення. Оскільки ЦК України не встановлює імперативного порядку визначення розміру часток учасників договору простого товариства у спільній власності, такий розмір має встановлюватись за домовленістю сторін, а у разі спору - з урахуванням розміру вкладу кожного з учасників у спільну діяльність.

Відповідно до ч. 2 ст. 1141 ЦК передбачає, що поділ майна, що є у спільній власності учасників, і спільних прав вимоги, які виникли у них, здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом. Після закінчення будівництва об’єкта учасники отримають частину споруди у власність (відповідно до умов договору та реальних вкладів в будівництво).

1. Варіанти врегулювання питання спільної часткової власності:

* Продаж державою належної їй частки у спільному майні (об’єкті незавершеного будівництва, переданого за договором) після укладення договору про спільну діяльність.

Недержавний учасник може запропонувати викупити частку у майні, зважаючи на необхідність залучення кредитних коштів та небажання банків відкрити кредитну лінію за наявності частки державної власності у предметі іпотеки.

Недержавний учасник (інвестор) матиме переважне право на придбання частки держави у спільному майні у разі її продажу третій особі (це доцільно закріпити у договорі).Продаж частки у майні матиме наслідком вихід держави з договору. Сам договір може бути продовжений за умови появи нової (недержавної) сторони.

* Розірвання договору та компенсація державі частки у договорі простого товариства (у разі відмови державного учасника продати частку).

У разі виходу одного з учасників з договору простого товариства інші учасники мають виплатити такому учасникові відповідну компенсацію його частки у спільному майні (у разі неможливості виділення майна в натурі). Оскільки у нашому випадку передбачається лише 2 учасники, то вихід держави/інвестора з договору буде мати наслідком його припинення. Зважаючи на зацікавленість інвестора у збереженні цілісності об’єкта, вартість частки держави доцільно здійснити у грошовій формі.

* Укладення договору про спільну діяльність, в якому буде чітко передбачена можливість компенсації державі вартості її внеску (вартості об’єкта незавершеного будівництва) у іншій (не грошовій) формі.

В залежності від того, які внески будуть здійснюватися кожним із учасників спільної діяльності, одним із варіантів може бути надання ДП частини новоствореного (на базі об’єкта незавершеного будівництва або нових) паркування певної площі та поступової компенсації внеску держави за рахунок користування таким майном протягом певного часу.