**П А М Я Т КА**

**по оформлению прав на недвижимое имущество**

В соответствии со ст. 12 Конституции РФ в Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление.

Модель местного самоуправления закреплена в главе 8 Конституции.

**Федеральный закон от 6 октября 2003 г. 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».**

Статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 г. 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» определены вопросы местного значения городского, сельского поселения.

Статьей 15 Федерального закона от 6 октября 2003 г. 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» определены вопросы местного значения муниципального района.

Статья 50. Муниципальное имущество

1. В собственности муниципальных образований **может** находиться:

1) имущество, предназначенное для решения установленных настоящим Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD85377BCA5846846BF48D5A151693A2F37EFD3588C2059e1m2F) вопросов местного значения;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD8517CB2A5846846BF48D5A151693A2F37EFD3588C205Fe1m8F) от 27.05.2014 N 136-ФЗ)

2) имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также имущество, предназначенное для осуществления отдельных полномочий органов местного самоуправления, переданных им в порядке, предусмотренном [частью 4 статьи 15](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD85377BCA5846846BF48D5A151693A2F37EFD3588C205Ee1m2F) настоящего Федерального закона;

(п. 2 в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD7577CBFA0846846BF48D5A151693A2F37EFD3588C225Fe1m9F) от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

3) имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования;

4) имущество, необходимое для решения вопросов, право решения которых предоставлено органам местного самоуправления федеральными законами и которые не отнесены к вопросам местного значения;

(п. 4 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACADC5774B2A9D9624EE644D7A65E362D287EE3D2588522e5m8F) от 29.12.2006 N 258-ФЗ)

5) имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения в соответствии с [частями 3](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD85377BCA5846846BF48D5A151693A2F37EFD65Ae8mBF) и [4 статьи 14](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD85377BCA5846846BF48D5A151693A2F37EFD65Ae8m4F), [частью 3 статьи 16](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD85377BCA5846846BF48D5A151693A2F37EFD65Be8mEF) и [частями 2](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD85377BCA5846846BF48D5A151693A2F37EFD65De8m9F) и [3 статьи 16.2](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD85377BCA5846846BF48D5A151693A2F37EFD65De8mAF) настоящего Федерального закона, а также имущество, предназначенное для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения в соответствии с [частями 1](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD85377BCA5846846BF48D5A151693A2F37EFD65De8m5F) и [1.1 статьи 17](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD85377BCA5846846BF48D5A151693A2F37EFD65Ee8mCF) настоящего Федерального закона.

(п. 5 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=DDDF350C5B7895C8FE038321F60EE1CACCD8517CB2A5846846BF48D5A151693A2F37EFD3588C2050e1m1F) от 27.05.2014 N 136-ФЗ)

5. В случаях возникновения у муниципальных образований права собственности на имущество, не соответствующее требованиям [части 1](#Par2) настоящей статьи, указанное имущество подлежит перепрофилированию (изменению целевого назначения имущества) либо отчуждению. Порядок и сроки отчуждения такого имущества устанавливаются федеральным законом.

**Закон Курской области от 28.04.2015 № 38-ЗКО «О порядке согласования между органами местного самоуправления перечня имущества, находящегося в муниципальной собственности и подлежащего передаче, порядке направления согласованных предложений органами местного самоуправления соответствующих муниципальных образований органам государственной власти Курской области, перечне документов, необходимых для принятия правового акта Курской области о разграничении муниципального имущества, и моменте возникновения права собственности на муниципальное имущество, передаваемое муниципальным образованиям.**

Ст. 4 Закона Курской области от 28.04.2015 № 38-ЗКО установлен Перечень документов, необходимых для принятия правового акта Курской области о разграничении муниципального имущества.

Согласно п.2 ст. 5 Закона Курской области от 28.04.2015 № 38-ЗКО **право собственности на имущество**, подлежащее передаче**, возникает со дня подписания** уполномоченными лицами органов местного самоуправления **передаточного акта** о принятии имущества в муниципальную собственность.

**Федеральный закон от 21.07.2007 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»**

В соответствии с п. 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.2007 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со [статьями 130,](consultantplus://offline/ref=6710FE08E902723CD25917C905050AEA90F236E92041B350B750BCA6D6A773AB20A65689EB925027uCY4G) [131,](consultantplus://offline/ref=6710FE08E902723CD25917C905050AEA90F236E92041B350B750BCA6D6A773AB20A65689EB925027uCY8G) [132](consultantplus://offline/ref=6710FE08E902723CD25917C905050AEA90F236E92041B350B750BCA6D6A773AB20A65689EB925F2EuCY6G) и [164](consultantplus://offline/ref=6710FE08E902723CD25917C905050AEA90F236E92041B350B750BCA6D6A773AB20A65689EB925E2DuCY6G) Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Правоустанавливающим документом** для оформления права собственности на недвижимое имущество, переданное в соответствии с Законом Курской области от 28.04.2015 № 38-ЗКО **будет являться передаточный акт**, подписанный главой муниципального района и главой сельсовета.

**БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ**

**Оформление договора**

Безвозмездным договором по гражданскому законодательству признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления ([п. 2 ст. 423](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C5325C20B8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B00C6FF2p2M) ГК РФ).

Отношения по договору безвозмездного пользования регулируются отдельной [гл. 36](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20568F2p5M) ГК РФ. По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором ([п. 1 ст. 689](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20568F2p7M) ГК РФ). Таким образом, **при получении имущества по договору ссуды у получателя появляется право бесплатно пользоваться данным имуществом.**

Право безвозмездной передачи вещи (имущества) принадлежит ее собственнику или лицам, уполномоченным на то законом или собственником ([п. 1 ст. 690](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20567F2p0M) ГК РФ).

Ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее содержание, если иное не предусмотрено договором ([ст. 695](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20566F2p6M) ГК РФ).

Гражданское законодательство не предъявляет специальных требований к содержанию договора безвозмездного пользования. Поэтому при заключении таких договоров следует руководствоваться положениями [гл. 9](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C5325C20B8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20466F2p0M) "Сделки" ГК РФ. Данный договор должен заключаться в простой письменной форме, то есть посредством составления письменного документа (договора), подписываемого ссудодателем и ссудополучателем ([ст. 161](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C5325C20B8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B2056DF2p2M) ГК РФ).

**Государственной регистрации или нотариального удостоверения договоров безвозмездного пользования не требуется**. Достаточно оформить два одинаковых экземпляра для каждой из сторон (ссудополучателя и ссудодателя). Чтобы избежать возможных недоразумений или незаконных действий одной из сторон договора, сторонам следует визировать каждый лист документа. В договоре необходимо в обязательном порядке четко обозначить характеристики передаваемых вещей (имущества), прописать права и обязанности сторон, меры ответственности, права передачи и возврата имущества и т.п.

Договор безвозмездного пользования, как видим, - самостоятельный вид договора. В то же время согласно [п. 2 ст. 689](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20568F2p8M) ГК РФ к договору ссуды применяются отдельные правила, предусмотренные для договора аренды, а именно нормы [ст. 607](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20A6AF2p8M), [п. 1](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20A68F2p0M) и [абз. 1 п. 2 ст. 610](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20A68F2p1M), [п. п. 1](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20B6FF2p6M) и [3 ст. 615](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20B6EF2p0M), [п. 2 ст. 621](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20B6BF2p5M), [п. п. 1](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20B6AF2p1M) и [3 ст. 623](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20B6AF2p3M).

Исходя из этого объектом договора могут быть земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) ([ст. 607](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20A6AF2p8M) ГК РФ).

Договор ссуды заключается на срок, им определенный, а если срок не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок ([п. 1](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20A68F2p0M), [абз. 1 п. 2 ст. 610](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20A68F2p1M) ГК РФ).

Ссудополучатель обязан пользоваться переданным имуществом в соответствии с условиями договора ссуды, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества. При использовании имущества не в соответствии с условиями договора или его назначением ссудодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков ([п. п. 1](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20B6FF2p6M) и [3 ст. 615](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20B6EF2p0M) ГК РФ).

Произведенные ссудополучателем отделимые улучшения имущества, полученного в безвозмездное пользование, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором ([п. 1 ст. 623](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20B6AF2p1M) ГК РФ).

Стоимость неотделимых улучшений безвозмездно полученного имущества, произведенных ссудополучателем без согласия ссудодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом ([п. 3 ст. 623](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B20B6AF2p3M) ГК РФ).

Регистрации согласно [ст. 131](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C5325C20B8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B00D68F2p3M) ГК РФ подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами. В перечне прав на недвижимость, подлежащих регистрации, как видим, права ссудополучателя на временное безвозмездное пользование не упомянуты.

**Таким образом, действующее законодательство не предусматривает государственную регистрацию договоров безвозмездного пользования недвижимым имуществом или права безвозмездного пользования имуществом.** Это подтверждают и арбитражные суды (Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 05.08.2008 [N Ф04-4239/2008(7906-А46-9)](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED79635B38A1543799889582CCB02D72F77A89E0AF2p7M), ФАС

Каждая из сторон вправе расторгнуть договор ссуды, заключенный на неопределенный срок, предупредив об этом другую сторону за один месяц, если договором не установлен иной срок. Ссудополучатель при этом может отказаться от договора в любое время, даже если в нем указан срок его окончания, предупредив об этом ссудодателя за один месяц ([ст. 699](consultantplus://offline/ref=9FE4B840FE47864ED7963BA88E1543799F8C532FC70D8A257FF19208205A86EBA04F93A0A3B30C6EF2p3M) ГК РФ).

**Бухгалтерский учет**

Специального нормативного документа, который определял бы порядок и методологию бухгалтерского учета операций по договору безвозмездного пользования, не существует.

Имущество, переданное по договору безвозмездного пользования, **ссудодатель** не списывает с баланса, ведь отданные в ссуду вещи остаются в его собственности. Поэтому переданные вещи продолжают учитывать на соответствующих счетах с отражением в аналитическом учете.