

ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ССУДЫ)

Одним из договоров, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), является договор безвозмездного пользования (ссуды). Договор ссуды имеет ряд особенностей, которые необходимо знать всем сторонам сделки.

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 (пункт 1 статьи 689 ГК РФ).

Право передачи вещи в безвозмездное пользование принадлежит ее собственнику и иным лицам, управомоченным на это законом или собственником (пункт 1 статьи 690 ГК РФ).

Коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля (пункт 2 статьи 690 ГК РФ).

Договор должен быть заключен в простой письменной форме (пункт 1 статьи 161 ГК РФ). Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. К ним относятся условия о предмете договора, условия, которые в законе или иных правовых актах определены как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (пункт 1 статьи 432 ГК РФ).

Ссудополучатель должен поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, производить капитальный и текущий ремонт, нести все расходы на ее содержание, если иное не предусмотрено договором (статья 695 ГК РФ). Произведенные ссудополучателем отделимые улучшения в полученное имущество являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором (пункт 2 статьи 689, пункт 1 статьи 623 ГК РФ). Стоимость неотделимых улучшений, произведенных ссудополучателем без согласия ссудодателя, не возмещается, если иное не предусмотрено законом (пункт 2 статьи 689, пункт 3 статьи 623 ГК РФ).

По общему правилу договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом не подлежит государственной регистрации. Срок, на который он заключен, значения не имеет. Это обусловлено тем, что такая регистрация не предусмотрена ни главой 36 ГК РФ, ни Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации

недвижимости» (далее – Закон №218). Из указанного правила есть два исключения. Государственной регистрации подлежат договор безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия (пункт 2 статьи 609, пункт 3 статьи 689 ГК РФ, части 1 и 9 статьи 51 Закона №218-ФЗ) и договор безвозмездного пользования земельным участком, заключенный на один год и более (пункт 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

К объектам культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

В безвозмездное пользование согласно статьей 24 ЗК РФ могут предоставляться земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственности граждан или юридических лиц.

В случаях если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, то правовые последствия сделки наступают после её регистрации.

Государственная регистрация безвозмездного пользования (ссуды) недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды) недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора ссуды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора. В случае передачи в безвозмездное пользование с множественностью лиц на стороне ссудополучателя или ссудодателя, с заявлением о государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды) может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне ссудополучателя или ссудодателя.

За государственную регистрацию договора безвозмездного пользования (ссуды) взимается государственная пошлина в размере, предусмотренном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ). В случае, если с заявлением обратилась одна из сторон договора и это физическое лицо, то оно оплачивает 2 000 рублей, если юридическое лицо – 22 000 рублей (за исключением договора безвозмездного пользования на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения). Если с заявлением обратились обе

стороны договора, то государственная пошлина оплачивается в соответствии с пунктом 2 статьи 333.18 НК РФ.

Если с течением времени возникнет необходимость изменить какое-либо условие договора, то данное изменение оформляется дополнительным соглашением.

Также законодательно закреплены случаи досрочного расторжения договора ссуды (статья 698 ГК РФ).

Ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования в случаях, когда ссудополучатель, например, использует вещь не в соответствии с договором или назначением вещи, существенно ухудшает состояние вещи, без согласия ссудодателя передал вещь третьему лицу.

Ссудополучатель вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование вещи невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения договора; если вещь в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования и т.д.

Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.

Только необходимо помнить, если договор безвозмездного пользования (ссуды) подлежал государственной регистрации, то вносимые изменения или досрочное расторжение договора подлежат также государственной регистрации.

Кроме того, ссудодатель вправе произвести отчуждение вещи или передать ее в возмездное пользование третьему лицу. При этом к новому собственнику или пользователю переходят права по ранее заключенному договору безвозмездного пользования, а его права в отношении вещи обременяются правами ссудополучателя. В случае смерти гражданина-ссудодателя либо реорганизации или ликвидации юридического лица-ссудодателя права и обязанности ссудодателя по договору безвозмездного пользования переходят к наследнику (правопреемнику) или к другому лицу, к которому перешло право собственности на вещь или иное право, на основании которого вещь была передана в безвозмездное пользование. В случае реорганизации юридического лица - ссудополучателя его права и обязанности по договору переходят к юридическому лицу, являющемуся его правопреемником, если иное не предусмотрено договором (статья 700 ГК РФ). Договор безвозмездного пользования (ссуды) прекращается в случае смерти гражданина-ссудополучателя или ликвидации юридического лица-ссудополучателя, если иное не предусмотрено договором (статья 701 ГК РФ).