**Методические рекомендации по работе с договорами безвозмездного пользования имуществом**

Законом Республики Беларусь от 15 июля 2010 г. № 169-З «Об объектах, находящихся только в собственности государства и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства» определены объекты, находящиеся только в собственности государства.

Указанные объекты не подлежат приватизации и в ходе преобразования государственных организаций в акционерные общества передаются обществам в безвозмездное пользование.

Порядок заключения и исполнения договоров безвозмездного пользования имуществом регулируется главой 36 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 28 апреля 2008 г. № 32 «Об установлении формы договора безвозмездного пользования имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь» (в редакции постановления от 20 ноября 2020 г. № 25) утверждена форма договора безвозмездного пользования для применения республиканскими органами государственного управления.

Для имущества, находящегося в собственности Гомельской области, форма договора безвозмездного пользования утверждена приказом комитета «Гомельоблимущество» от 18 октября 2021 г. № 161 «Об установлении примерной формы проекта преобразования» (приложение 15), (далее – приказ № 161) аналогичные формы договоров должны быть установлены горрайисполкомами.

Согласно Указу Президента Республики Беларусь от 18 мая 2020 г. № 168 «О Едином реестре имущества» договор безвозмездного пользования имуществом, (далее – договор) дополнительное соглашение к нему подлежат внесению в Единый реестр имущества. При этом, учетный номер и дата учета в Едином реестре имущества проставляются автоматически.

До 1 июля 2022 г. ссудодатели представляют копию договора (дополнительного соглашения к нему) в комитет «Гомельоблимущество» (*для собственности Гомельской области)*, в горрайисполком *(для собственности соответствующей административно-территориальной единицы)*.

До подписания и последующего учета договора (дополнительного соглашения) необходимо сверить данные договора со сведениями, указанными в решении о передаче государственного имущества в безвозмездное пользование, технической и правоудостоверяющей документации, др.

**Заключение договора**

В соответствии со статьями 12 и 25 Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-XІІ «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» объекты социального назначения, объекты, находящиеся только в собственности государства, могут быть переданы в безвозмездное пользование хозяйственным обществам, созданным в процессе приватизации предприятий как имущественных комплексов, открытым акционерным обществам, созданным в процессе преобразования коммунальных унитарных предприятий, с условием сохранения их целевого использования.

На основании решения (приказа, распоряжения и т.д.) государственное имущество передается акционерному обществу по договору, который заключается между двумя сторонами – ссудодателем и ссудополучателем.

При отсутствии замечаний договор должен быть учтен в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 настоящих методических рекомендаций.

**Внесение изменений в договор**

В случае изменения состава имущества (отчуждение, передача, списание и т.д.) ссудополучатель обязан в течение 15 календарных дней представить ссудодателю для подписания дополнительное соглашение о внесении изменений и дополнений в договор (подпункт 8.6 пункта 8 формы договора, утвержденной приказом № 161).

Наименование, место нахождения (адрес), площадь объектов недвижимости должны соответствовать данным правоудостоверяющей документации, если государственная регистрация на объект отсутствует – сведения указываются на основании данных технической документации, инвентарной карточки по бухгалтерскому учету.

В случае окончания срока действия договора дополнительным соглашением вносятся изменения и дополнения в части его продления. Срок действия договора начинается с даты заключения договора (если иное не указано в договоре).

До осуществления учета дополнительного соглашения необходимо определить соответствие законодательству (достоверность, обоснованность) сделки по вносимым изменениям и дополнениям в договор в соответствии с представленными документами-основаниями (решение об отчуждении имущества, акт о списании объекта основных средств, договор купли-продажи и т.д.). Также, по тексту дополнительного соглашения должны быть указаны ссылки на данные документы-основания.

При отсутствии замечаний дополнительное соглашение должно быть учтено в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 настоящих методических рекомендаций.

**Расторжение договора**

В случае отсутствия предмета договора (отчуждение, списание имущества и т.д.) между сторонами заключается дополнительное соглашение о расторжении договора.

До осуществления учета дополнительного соглашения необходимо определить соответствие законодательству (достоверность, обоснованность) сделки по исключению имущества из договора в соответствии с представленными документами-основаниями (решение об отчуждении имущества, акт о списании объекта основных средств, договор купли-продажи и т.д.). Также, по тексту дополнительного соглашения должны быть указаны ссылки на данные документы-основания.

При отсутствии замечаний дополнительное соглашение должно быть учтено в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 настоящих методических рекомендаций.

**Изменение стороны по договору (ссудодателя)**

*1 вариант*

При изменении стороны по договору (ссудодателя) заключается дополнительное соглашение к нему в трёхстороннем порядке. По тексту дополнительного соглашения должно быть указано в связи с чем произошли изменения.

При отсутствии замечаний дополнительное соглашение должно быть учтено в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 настоящих методических рекомендаций.

*2 вариант*

Дополнительным соглашением расторгается договор с предыдущим ссудодателем. В преамбуле дополнительного соглашения должен быть указан документ-основание.

Далее заключается договор с новым ссудодателем, дата заключения которого должна соответствовать дате дополнительного соглашения о расторжении договора.

При отсутствии замечаний дополнительное соглашение должно быть учтено в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 настоящих методических рекомендаций.

**Контроль за выполнением условий договора**

Право собственности на имущество, переданное по договору, сохраняется за соответствующей административно-территориальной единицей.

Согласно пункту 6.1 пункта 6 формы договора, утвержденной приказом № 161, ссудодатель имеет право осуществлять анализ соблюдения ссудополучателем законодательства, регулирующего безвозмездное пользование имуществом, а также порядка распоряжения им, выполнения ссудополучателем условий договора в целях обеспечения сохранности имущества, его целевого использования, содержания в состоянии, соответствующем обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов.

Подпункт 7.1 пункта 7 формы договора, утвержденной приказом № 161, определяет, что ссудодатель обязан в порядке и в пределах, установленных законодательством, осуществлять в отношении имущества полномочия собственника.

**Типичные нарушения при работе с договорами**

В ходе работы с договорами регулярно выявляются нарушения. **Наиболее типичные:**

* несоответствие формы договора действующему законодательству.

*Форма договора должна соответствовать нормам Гражданского кодекса Республики Беларусь. Комитет «Гомельоблимущество» рекомендует использовать в работе форму договора, утвержденную приказом № 161;*

* необеспечение сохранности имущества, переданного по договору, использование его не по назначению.

*Согласно Гражданскому кодексу Республики Беларусь ссудополучатель обязан пользоваться переданным имуществом в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены, – в соответствии с назначением имущества;*

* неправомерная регистрация права частной собственности на государственное имущество, отсутствие государственной регистрации на объекты недвижимости.

*На практике установлены факты государственной регистрации права собственности на переданное по договору имущество за ссудополучателями. Право собственности должно быть зарегистрировано за Гомельской областью или соответствующей административно-территориальной единицей;*

* неправомерное распоряжение имуществом.

*Распоряжение имуществом осуществляется только от имени государства уполномоченными органами.*

*Для собственности Гомельской области: порядок управления и распоряжения имуществом определен решением Гомельского областного Совета депутатов от 18 июня 2019 г. № 103 «Об управлении и распоряжении имуществом», порядок распоряжения жилищным фондом – решением Гомельского областного Совета депутатов от 14 сентября 2018 г. № 44 «О порядке распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности Гомельской области», порядок списания имущества – решением Гомельского областного Совета депутатов от 27 декабря 2019 г. № 159 «О списании имущества, находящегося в собственности Гомельской области».*

*Для собственности административно-территориальных единиц: порядок управления и распоряжения имуществом, порядок распоряжения жилищным фондом, а также порядок списания имущества установлены соответствующими решениями местных Советов депутатов.*

*Отношения по сдаче в аренду имущества, переданного по договору, регулируются Указом Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 «Об  аренде и безвозмездном пользовании имуществом»;*

* нарушение порядка приватизации жилищного фонда, переданного по договору.

*Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 136 Жилищного кодекса Республики Беларусь в редакции от 13.11.2017 приватизация жилых помещений, находящихся в безвозмездном пользовании организаций негосударственной формы собственности, созданных в результате разгосударствления и приватизации, осуществляется по решению государственных органов, с которыми заключены договоры, или уполномоченных ими лиц;*

* несвоевременное внесение изменений и дополнений в договор при изменении состава имущества.

*Ссудополучатель обязан в течение 15 календарных дней с даты изменения состава имущества представить ссудодателю для подписания дополнительное соглашение о внесении изменений и дополнений в договор;*

* отсутствие учета договора (дополнительного соглашения к нему) в Едином реестре имущества.

*Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат учету в Едином реестре имущества в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 ноября 2020 г. № 667;*

* несвоевременное внесение изменений в договор сведений о сроке его действия.

*Пунктом 12 формы договора, утвержденной приказом № 161, установлен срок действия договора.*

* неверная расстановка кодов вида, назначения и состояния переданного имущества в перечне к договору.

*Данные коды указываются в соответствии с приложением к письму Госкомимущества от 2 июня 2008 г. № 12-04-07/322вн «Коды видов, назначения и состояния, определяемые в Перечне государственного имущества, передаваемого в безвозмездное пользование».*

* неверное указание кода состояния объектов гражданской обороны.

*В случае, когда эксплуатация объектов, входящих в состав имущества, в силу их специфики или иных факторов невозможна (не завершенные строительством объекты, объекты гражданской обороны и др.) либо, когда входящие в состав имущества объекты ссудополучателем фактически не эксплуатируются, к целевому использованию такого имущества приравнивается содержание его ссудополучателем в состоянии, обеспечивающем сохранность, целостность и готовность к эксплуатации или завершению строительства. Таким образом, объекту гражданской обороны должен быть присвоен код состояния «01» – «Используется по целевому назначению».*

В целях соблюдения действующего законодательства, а также не допущения судебных разбирательств в отношении государственного имущества, переданного в безвозмездное пользование, комитет «Гомельоблимущество» рекомендует:

ссудополучателю обеспечить на постоянной основе проведение инвентаризации переданного по договорам имущества в части соответствия его фактического состояния сведениям, указанным в договоре, а также актуализацию сведений о переданном имуществе (исключение переданных, списанных и приватизированных объектов из договоров, приведение наименований и места нахождения (адресов) объектов в соответствие с правоудостоверяющей документацией);

ссудодателю осуществлять контроль за выполнением ссудополучателем условий договора, а также проверять достоверность (обоснованность) действий по распоряжению имуществом на основании представленных документов-оснований при осуществлении учета договора (дополнительного соглашения к нему).