

Правовой разбор: оформление договора безвозмездного пользования жильём для подтверждения места проживания при назначении единого пособия

1. Постановка вопроса

Гражданка (первая беременность, в браке не состоит, детей нет) обращается за единым пособием по беременности. По месту постоянной регистрации она получала отказы в связи с превышением среднедушевого дохода над региональным прожиточным минимумом на незначительные суммы. В соседнем регионе, где прожиточный минимум выше, ей оформлена временная регистрация, и заявление подано туда. Территориальный орган СФР запросил договор с собственником жилого помещения — родственником, который предоставляет жильё бесплатно. Вопросы касаются возможности заключения безвозмездного договора, его доказательственного значения, условий о коммунальных платежах, срока действия, необходимости регистрации в Росреестре, налоговых последствий для собственника, а также того, как корректно оформить документ без искажения фактических обстоятельств.

Разбор построен исходя из действующего законодательства о едином пособии, гражданского и налогового права. Отдельно отмечаются случаи, когда позиция правоприменителя может различаться в зависимости от фактических обстоятельств.

2. Правовая природа безвозмездного предоставления жилья: чем заменить «безвозмездный найм»

Юридически корректного термина «безвозмездный наём жилого помещения» в Гражданском кодексе РФ нет. Договор найма жилого помещения по ст. 671 ГК РФ всегда предполагает плату за пользование жильём. Если плата отсутствует, то отношения должны оформляться **договором безвозмездного пользования (договором ссуды)** в соответствии со ст. 689 ГК РФ.

По договору безвозмездного пользования (ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передаёт вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется

вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она её получила, с учётом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (п. 1 ст. 689 ГК РФ).

Если стороны подпишут договор, поименованный как «безвозмездный найм», суд или проверяющий орган при возникновении спора могут переквалифицировать его в договор ссуды на основании фактических отношений (ст. 431 ГК РФ о толковании договора). Чтобы избежать двусмысленности, следует так и озаглавить документ: «Договор безвозмездного пользования жилым помещением».

Вывод

Для безвозмездного проживания у родственника применяется договор безвозмездного пользования (ссуды), а не договор найма. Это законно и соответствует действительности, если плата за пользование действительно не взимается.

3. Достаточно ли договора безвозмездного пользования для подтверждения места проживания перед СФР

Право на единое пособие в связи с рождением и воспитанием ребёнка регулируется Федеральным законом от 21.11.2022 № 455-ФЗ «О ежемесячном пособии в связи с рождением и воспитанием ребенка» и Положением о назначении пособия, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 16.12.2022 № 2330 (далее — Положение № 2330).

Согласно п. 3 Положения № 2330 заявление подаётся в территориальный орган СФР по месту жительства (пребывания). При отсутствии подтверждённого места жительства или пребывания заявление подаётся по месту фактического проживания. Для целей назначения пособия используется величина прожиточного минимума, установленная в том регионе, по которому подано заявление (п. 24 Положения № 2330). Наличие временной регистрации (регистрации по месту пребывания) является юридически значимым подтверждением проживания в данном регионе.

СФР вправе запрашивать документы (сведения), необходимые для назначения пособия, в том числе подтверждающие факт и правомерность проживания. В силу п. 25(1) Положения № 2330 и общих норм ст. 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» часть сведений запрашивается по межведомственным каналам. Однако при возникновении сомнений СФР может предложить

заявителю представить дополнительные документы, включая договор, являющийся основанием для вселения.

Договор безвозмездного пользования, заключённый с собственником жилого помещения, является надлежащим гражданско-правовым основанием для проживания и регистрации по месту пребывания. Именно такой договор упоминается в п. 26.1 Административного регламента (в контексте регистрационного учёта) наряду с иными документами, подтверждающими право пользования жилым помещением. Для органов СФР он также служит достаточным доказательством того, что заявитель реально проживает по указанному адресу и имеет там законные основания находиться.

Дополнительно рекомендуется представить в СФР: - копию документа о праве собственности ссудодателя на жилое помещение (выписку из ЕГРН); - свидетельство о регистрации по месту пребывания (или отметку в паспорте, если срок временной регистрации превышает 90 дней и делается соответствующая отметка); - сам договор безвозмездного пользования.

Вывод

Договор безвозмездного пользования вместе с временной регистрацией является достаточным подтверждением фактического проживания в регионе с более высоким прожиточным минимумом, если отношения с собственником реально безвозмездные.

4. Нужно ли указывать в договоре оплату коммунальных услуг

Плата за жилое помещение и плата за коммунальные услуги — различные категории. По договору найма (аренды) арендная плата включает плату за пользование жильём, тогда как коммунальные платежи могут оплачиваться отдельно. Гражданский кодекс не устанавливает обязательного требования о распределении коммунальных расходов в договоре безвозмездного пользования. Если по факту ссудополучатель (заявитель) не оплачивает коммунальные услуги, то в договоре это указывать не нужно — достаточно ограничиться условием о том, что плата за пользование жилым помещением не взимается. Можно прямо предусмотреть, что все расходы по содержанию и оплате коммунальных услуг несёт ссудодатель, если это соответствует действительности.

Если же заявитель фактически производит оплату коммунальных услуг (например, по поручению собственника или напрямую в ресурсоснабжающие

организации), это не превращает договор в возмездный. По сложившейся правоприменительной практике и разъяснениям Министерства финансов РФ, компенсация расходов на коммунальные услуги не является арендной платой и не образует дохода у получателя таких компенсаций. В таком случае можно указать в договоре, что ссудополучатель возмещает ссудодателю стоимость коммунальных услуг, либо оплачивает их самостоятельно. Однако в рассматриваемой ситуации, когда заявительница коммуналку не платит, ничего об этом писать не надо.

Важно

Не следует искусственно включать в договор обязательства по оплате коммунальных услуг, если они фактически не исполняются. СФР и налоговые органы могут оценивать договор в совокупности с реальным поведением сторон.

Вывод

Указывать оплату коммунальных услуг в договоре не требуется, если она не производится ссудополучателем. При необходимости можно прямо установить, что коммунальные расходы несёт ссудодатель.

5. Срок договора и необходимость государственной регистрации

Договор безвозмездного пользования может быть заключён на любой срок, включая 6 месяцев. Гражданский кодекс не запрещает краткосрочную ссуду жилого помещения.

Регистрация в Росреестре. Правило о государственной регистрации договора аренды, заключённого на срок не менее года, содержится в п. 2 ст. 609 ГК РФ и применяется к договорам аренды недвижимости, если иное не установлено законом. Положения о договоре безвозмездного пользования в ст. 689 ГК РФ прямо отсылают к правилам об аренде, но с учётом отсутствия ссуды. Начиная с 1 марта 2013 года вступили в силу изменения (Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ), которыми из п. 3 ст. 689 ГК РФ исключено указание на обязательную регистрацию договора ссуды недвижимости. В действующей редакции ГК РФ регистрация договора безвозмездного пользования жилым помещением не предусмотрена. На практике даже долгосрочный договор ссуды не требует государственной регистрации; максимальная длительность может влиять лишь на момент возникновения

обременения, но обременение по безвозмездному пользованию в ЕГРН не регистрируется.

Что касается договора найма жилого помещения, ст. 674 ГК РФ устанавливает только простую письменную форму. Никаких требований о государственной регистрации договора найма жилого помещения в ГК РФ нет. Однако если в договоре ссуды используется терминология найма, могут возникнуть споры о том, подлежит ли такой договор регистрации как аренда. Чтобы избежать этого, рекомендуется заключить именно договор безвозмездного пользования.

Срок 6 месяцев удобен тем, что он совпадает с периодом временной регистрации. При этом даже если бы срок договора превышал один год, отсутствие регистрации не делало бы договор недействительным — в крайнем случае он рассматривался бы как незаключённый в части требования о регистрации, но фактические отношения сторон всё равно могли бы подтверждаться другими документами.

Вывод

Договор безвозмездного пользования жилым помещением на 6 месяцев не требует государственной регистрации. Такой срок допустим и целесообразен для синхронизации с временной регистрацией.

6. Налоговые последствия для собственника и передача сведений в налоговые органы

6.1. Если договор безвозмездный

По общему правилу, установленному ст. 41 Налогового кодекса РФ, доходом признаётся экономическая выгода в денежной или натуральной форме. При предоставлении имущества в безвозмездное пользование ссудодатель не получает какой-либо платы или иного встречного предоставления. Следовательно, у него не возникает дохода, облагаемого налогом на доходы физических лиц (НДФЛ). Такой подход подтверждается разъяснениями Министерства финансов РФ (например, письма Минфина России от 19.01.2012 № 03-04-05/7-44 и др.). У ссудополучателя также не возникает материальной выгоды, облагаемой НДФЛ, поскольку перечень видов материальной выгоды, приведённый в ст. 212 НК РФ, закрыт и не включает экономию на арендной плате за жильё, полученную по безвозмездному договору.

6.2. Если указана небольшая сумма арендной платы

Если стороны заключат договор, по которому собственник получает даже символическую плату (например, 100 рублей в месяц), эта сумма будет являться его доходом, подлежащим обложению НДФЛ по ставке 13%. В такой ситуации собственник обязан самостоятельно исчислить и уплатить налог, а также представить налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ (ст. 228 НК РФ). Неуплата налога может повлечь налоговую ответственность по ст. 119 и 122 НК РФ.

Кроме того, если в договоре будет указана заниженная, но всё-таки плата, налоговые органы при проверке могут сопоставить её с рыночными ставками и доначислить НДФЛ и пени, исходя из предполагаемого дохода. Поэтому указывать небольшую плату при фактическом отсутствии платежей — рискованно и не отражает реальные отношения.

6.3. Передача сведений о договоре в налоговую или СФР

Договор безвозмездного пользования, не прошедший государственную регистрацию, не передаётся в налоговые органы СФР автоматически. СФР запрашивает его у заявителя в рамках назначения пособия, но законодательство не обязывает СФР направлять такие сведения в ФНС. Налоговые органы могут узнать о договоре лишь в случае проведения налоговой проверки в отношении собственника, при истребовании документов или в результате межведомственного обмена, если возникнут основания предполагать получение неучтённых доходов.

Однако отсутствие автоматической передачи не означает, что можно скрыть реальные доходы. При выявлении факта сдачи жилья внаём без уплаты налогов собственник может быть привлечён к ответственности, даже если договор не регистрировался. Налоговые органы активно используют информацию о сдаче жилья в аренду, получаемую от управляющих компаний, соседей и других источников. Поэтому наиболее безопасный вариант с точки зрения налогообложения — это полностью безвозмездный договор.

Вывод

При безвозмездном договоре у собственника не возникает налога. Если указать любую сумму арендной платы, собственник обязан задекларировать доход и уплатить НДФЛ. Незарегистрированный договор не передаётся автоматически в налоговую, но это не освобождает от налога при наличии возмездного предоставления. Для соответствия действительности следует выбирать безвозмездный договор, если плата действительно не взимается.

7. Как правильно оформить договор безвозмездного пользования

Чтобы договор отражал реальные обстоятельства и не вызвал претензий со стороны СФР и налоговых органов, рекомендуется учитывать следующие элементы:

1. **Стороны.** Ссудодателем выступает собственник жилого помещения (родственник). Ссудополучателем — заявительница. Необходимо указать паспортные данные обеих сторон.
2. **Предмет договора.** Описывается конкретное жилое помещение: адрес, кадастровый номер (при наличии), общая площадь. Желательно сослаться на документ, подтверждающий право собственности (выписка из ЕГРН), и приложить его копию к договору.
3. **Безвозмездность.** Явно указать, что жилое помещение передаётся в безвозмездное пользование, плата за пользование не взимается.
4. **Цель использования.** Указать, что помещение предоставляется для проживания ссудополучателя.
5. **Срок действия.** Установить срок — 6 месяцев (или иной срок, но лучше синхронизировать с периодом временной регистрации). Можно предусмотреть, что окончание срока совпадает с датой окончания регистрации по месту пребывания.
6. **Коммунальные услуги.** Если ссудополучатель не оплачивает коммунальные платежи, включить условие о том, что расходы на содержание жилого помещения и оплату коммунальных услуг несёт ссудодатель. При желании можно добавить, что ссудополучатель не возмещает указанные расходы.
7. **Права и обязанности сторон.** Воспроизвести базовые обязанности ссудополучателя из ст. 695 ГК РФ: поддерживать имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт (если иное не установлено), использовать помещение по назначению.
Ссудодатель, по ст. 693 ГК РФ, отвечает за недостатки вещи, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил. Включать эти детали не обязательно, но можно упомянуть.
8. **Акт приёма-передачи.** Рекомендуется составить акт приёма-передачи жилого помещения как приложение к договору. Он подтвердит, что помещение фактически передано и используется.
9. **Подписи и дата.** Договор подписывается обеими сторонами. Нотариального заверения не требуется. Договор составляется в двух экземплярах — по одному для каждой стороны.

Дополнительные рекомендации

- Договор обязательно должен быть **письменным**. Устная договорённость не будет принята СФР в качестве доказательства.
- Срок договора не обязательно должен совпадать с датой временной регистрации день в день. Если вы временно зарегистрированы на 6 месяцев, а договор заключён на тот же срок с открытой датой начала, проблем не возникнет. Лучше, чтобы начало действия договора предшествовало или совпадало с датой регистрации.
- Если временная регистрация уже оформлена, то в СФР можно представить договор, заключённый позднее, но тогда стоит объяснить, что до заключения договора вы проживали на основании устного разрешения собственника, а теперь отношения оформлены письменно. Это не является нарушением, так как для регистрации по месту пребывания закон требует лишь заявление собственника и документ, удостоверяющий личность.
- Не следует включать в договор ретроспективную дату (задним числом), если это не соответствует действительности. СФР может запросить документы, подтверждающие реальность отношений, и расхождение дат может привести к отказу.

Образец структуры договора

ДОГОВОР БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

г. __

«» _____ 20 г.

Гражданин(ка) __ (паспорт: __), именуемый(ая) в дальнейшем «Ссудодатель», с одной стороны, и гражданка __ (паспорт: __), именуемая в дальнейшем «Ссудополучатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Ссудодатель передаёт в безвозмездное временное пользование Ссудополучателю жилое помещение, расположенное по адресу: __ (кадастровый номер __), принадлежащее Ссудодателю на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права/выписка из ЕГРН от __ № ____).
2. Жилое помещение предоставляется для проживания Ссудополучателя.
3. Плата за пользование жилым помещением не взимается.
4. Расходы на оплату коммунальных услуг и содержание жилого помещения несёт Ссудодатель.
5. Срок пользования устанавливается по «» _ 20__ года.

6. Ссудополучатель обязуется использовать помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, производить текущий ремонт за свой счёт (или: не производить без согласия Ссудодателя... — по выбору сторон).
7. Ссудодатель гарантирует, что передаваемое помещение свободно от прав третьих лиц.
8. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до окончания срока, указанного в п. 5.
9. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

8. Правовые риски и предостережения

1. **Недобросовестное использование временной регистрации.** Если гражданка фактически проживает в другом регионе, а временная регистрация и договор ссуды оформлены лишь для того, чтобы получать пособие в регионе с более высоким прожиточным минимумом, это может быть расценено СФР как представление недостоверных сведений (ст. 19.23 КоАП РФ, а также возможный отказ в назначении пособия). Договор и регистрация должны отражать реальное положение дел. Если фактическое проживание действительно происходит в регионе временной регистрации, договор будет соответствовать действительности.
2. **Налоговые риски при указании платы.** Если стороны хотят предусмотреть хоть какую-то плату, нужно быть готовым к уплате НДФЛ и декларированию дохода собственником. В противном случае — при выявлении факта возмездности у налоговых органов возникнут претензии.
3. **Рассмотрение СФР документов.** СФР оценивает представленные документы на предмет достоверности и достаточности. Если договор оформлен корректно, а у СФР нет оснований сомневаться в реальности проживания, отказ будет неправомерен. При отказе его можно обжаловать в вышестоящий орган СФР или в суд.
4. **Договор с родственником.** Закон допускает безвозмездное предоставление жилья любым лицом, в том числе близким родственником. Наличие родства не является препятствием. Однако СФР может уточнять, не является ли договор мнимым. Мнимость сделки (ст. 170 ГК РФ) может быть установлена, если стороны не имели в виду создать реальные правовые последствия. Поэтому важно, чтобы ссудополучатель действительно проживала в этом помещении и могла подтвердить это иными доказательствами (справки из медицинских учреждений, показания свидетелей, чеки, корреспонденция и т.п.).

9. Итоговые выводы

1. Вместо «безвозмездного найма» правильнее заключить **договор безвозмездного пользования жилым помещением** по ст. 689 ГК РФ.
2. Такой договор, наряду с временной регистрацией, является достаточным для СФР подтверждением проживания в соответствующем регионе.
3. Оплата коммунальных услуг указывается в договоре только в том случае, если ссудополучатель действительно её производит. Если нет — можно прямо указать, что коммунальные расходы несёт собственник.
4. Договор ссуды на 6 месяцев допустим. Заключение такого договора не требует регистрации в Росреестре независимо от срока; договор найма жилого помещения также не требует госрегистрации.
5. При безвозмездном договоре у собственника не возникает дохода и обязанности платить налог. Указывать небольшой размер платы нецелесообразно, так как это повлечёт обязанность по уплате НДФЛ и декларированию. Незарегистрированный договор автоматически в налоговую и СФР не передаётся, но при выявлении факта возмездности налоговая может доначислить налог.
6. Договор должен быть оформлен в письменной форме, отражать безвозмездность, содержать данные о сторонах, предмете, сроке, порядке распределения коммунальных расходов. Желательно приложить акт приёма-передачи и документы о праве собственности. Все условия должны строго соответствовать фактическим обстоятельствам проживания и регистрации.

10. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс РФ, глава 35 («Наём жилого помещения»), статья 671; глава 36 («Безвозмездное пользование»), статья 689.
2. Налоговый кодекс РФ, статьи 41, 208, 212, 228.
3. Федеральный закон от 21.11.2022 № 455-ФЗ «О ежемесячном пособии в связи с рождением и воспитанием ребенка».
4. Постановление Правительства РФ от 16.12.2022 № 2330 «Об утверждении Положения о назначении ежемесячного пособия в связи с рождением и воспитанием ребенка».
5. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

-
6. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации».
 7. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (ред. от 03.02.2022) «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации».
 8. Письма Минфина России по вопросу налогообложения при безвозмездном пользовании имуществом.
-

Документ подготовлен на основе действующего законодательства по состоянию на 2025 год. Правовые позиции могут изменяться с учётом судебной практики и разъяснений уполномоченных органов.