

О порядке отражения в бухгалтерском учете имущества, полученного по договору об отступном с физическим лицом

По материалам консультаций Коллегии Налоговых Консультантов (knka.ru).

// «Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения в кредитных организациях», №11, 2011 года

Описание ситуации

Банк заключил договор об отступном с физическим лицом (заемщик) предметом которого является четыре земельных участка и жилой дом (коттедж) и каждый объект имеет индивидуальный кадастровый номер.

Вопрос

В какой момент Банк должен отразить в бухгалтерском учете вышеуказанную сделку и на основании каких документов?

Мнение консультантов

Из буквального прочтения норм действующего гражданского законодательства и Указания № 1007У следует, что рассматриваемые сделки следует отразить в бухгалтерском учете в момент получения документов о государственной регистрации перехода прав собственности. Вместе с тем, по мнению консультантов, логичным является отражение отступного в форме земельных участков, на которых не размещено жилое здание, на дату подписания передаточного акта и не позднее передачи документов на государственную регистрацию.

Основаниями для отражения в бухгалтерском учете рассматриваемой сделки служат договор об отступном, передаточный акт.

Обоснование мнения консультантов

В соответствии со статьей 409 ГК РФ по соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением взамен исполнения отступного (уплатой денег, передачей имущества и т.п.). Размер, сроки и порядок предоставления отступного устанавливаются сторонами.

Согласно пункту 1 статьи 131 ГК РФ **право собственности** и другие вещные права на недвижимые вещи[1], ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение **подлежат государственной регистрации**

в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Регистрации 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 соответствии с пунктом 1 статьи 164 ГК РФ **сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации**

в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Правовая позиция Президиума ВАС РФ по вопросу применения норм Закона № 122ФЗ изложена в Информационном письме № 59, и сводится, в частности к следующему:

*«Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом согласно требованиям статей 164 и 131 ГК осуществляется только в случаях, установленных законом. В соответствии со статьей 4 Закона о государственной регистрации во всех случаях, когда **закон предусматривает государственную регистрацию** прав на недвижимое имущество и сделок с ним, такая **регистрация всегда является обязательной***

Гражданским кодексом не предусмотрено государственной регистрации

договора купли продажи здания. Включение сторонами в договор, не подлежащий государственной регистрации, **условия о том, что он** подлежит государственной регистрации и **вступает в силу с момента государственной регистрации, противоречит нормам ГК. Такое условие является ничтожным** в силу требований статей 168 и 180 ГК. Поэтому учреждение юстиции правомерно отказало в государственной регистрации договора купли продажи здания» (пункт 5)
;

«**Соглашение, определяющее размер, сроки и порядок предоставления в качестве отступного недвижимого имущества**»,
не подлежит обязательной государственной регистрации
. Государственной
регистрации подлежит переход права собственности
на недвижимое имущество, предоставляемое в качестве отступного»
.

«...согласно пункту 1 статьи 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК и Законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно пункту 1 статьи 131 ГК государственной регистрации подлежат **право собственности** и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. Таким образом, пункт 1 статьи 164 ГК **не предусматривает государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом отдельной от регистрации вещных прав на недвижимое имущество**, ограничения этих прав, их возникновения, перехода и прекращения. Отдельной обязательной государственной регистрации подлежат только те договоры с недвижимым имуществом, для которых она прямо предусмотрена в Гражданском кодексе» (пункт 15)
.

В соответствии с пунктом 1 статьи 556 ГК РФ (параграф 7 «Продажа недвижимости» Главы 30 ГК РФ) **передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту** или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено

законом или договором,

обязательство продавца

передать недвижимость покупателю

считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче

. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом, соответственно, продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя обязанности принять имущество.

Вместе с тем, для договоров продажи жилых помещений статьей 558 ГК РФ установлены особенности. В частности, в соответствии с пунктом 2 указанной статьи **до говор продажи жилого дома**

, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и **считается**

заключенным с момента

такой

регистрации

.

Согласно пункту 1 статьи 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю **одновременно с передачей права собственности** на такую недвижимость

передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования

.

Все операции и результаты инвентаризации **подлежат своевременному отражению** на счетах бухгалтерского учета без какихлибо пропусков или изъятий, об этом сказано в пункте 1.9 Части I Положения № 302П. При этом, под своевременным отражением операции понимается их отражение в бухгалтерском учете

в день совершения

(поступления документов),

если иное не предусмотрено

нормативными актами Банка России (пункт 1.12.5 Части I Положения № 302П.

В соответствии с пунктом 10 Указания № 1007У **операция отступного подлежит**

отражению в бухгалтерском учете
банка кредитора и банка заемщика
по состоянию на
дату перехода права собственности
на имущество

или прав требования от заемщика к кредитору, определенную договором (соглашением)
или решением суда.

Буквальное прочтение пункта 10 Указания № 1007У, по мнению консультантов, означает, что при определении даты отражения в бухгалтерском учете операции прекращения обязательств заемщика по договору о предоставлении кредита (размещения денежных средств) надлежит руководствоваться условиями договора (соглашения). Между тем, в силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ **права на имущество**, подлежащие государственной регистрации, **возникают с момента регистрации соответствующих прав на него**, если иное не установлено законом. В соответствии со статьей 223 ГК РФ, определяющей момент перехода права собственности:

*«Право **собственности у приобретателя вещи** по договору **возникает с момента ее передачи**, если иное не предусмотрено законом или договором»*
(пункт 1);

*«В случаях, когда отчуждение имущества **подлежит государственной регистрации**, право собственности у приобретателя возникает **с момента такой регистрации**, если иное не установлено законом»*
(пункт 2).

Из изложенного следует вывод, что руководствоваться условиями договоров (соглашений), не пренебрегая нормами гражданского законодательства, можно только при принятии в качестве отступного имущества, не являющегося в соответствии с ГК РФ вещью[2], имущественных прав. Кроме того, установление сторонами в договоре (соглашении) о предоставлении отступного даты перехода права собственности к кредитору на недвижимое имущество не требуется в силу закона, так как оно независимо от воли сторон переходит только с момента государственной регистрации.

Таким образом, можно сделать вывод, что рассматриваемую в тексте вопроса сделку следует отразить в бухгалтерском учете после государственной регистрации прав собственности Банка на передаваемое по отступному имущество.

Вместе с тем, в Информационном письме Президиума ВАС РФ № 102 разъяснено, что обязательство, прекращаемое предоставлением отступного, считается прекращенным с **момента**

фактического представления

отступного

(пункт 1). Как отмечалось выше,

факт передачи имущества может быть подтвержден

подписанием передаточного акта

или иного аналогичного документа.

В соответствии с пунктом 1.5 Приложения 10 к Положению № 302П (далее Приложение 10) **имущество принимается к бухгалтерскому учету при** его сооружении

(строительстве), создании (изготовлении),

приобретении (в том числе по договору отступного)

, получении от учредителей (участников) в счет вкладов в уставный капитал, получении по договору дарения, иных случаях безвозмездного получения и других поступлениях.

Следовательно, в случае, если Банк отразит отступное только в момент государственной регистрации прав собственности на переданное имущество, возникнет **временной разрыв между датой прекращения обязательств заемщика по кредитному договору и датой отражения этого факта в бухгалтерском учете** кредитора. Необходимо отметить, что данный подход применим только той части земельных участков, на которых не расположены жилые здания, так как договор о передаче такого здания вместе с соответствующим земельным участком вступает в силу только с момента государственной регистрации в силу особенностей, установленных статьей 558 ГК РФ.

Учитывая цели и задачи бухгалтерского учета по формированию детальной, **достоверной и содержательной информации**

о деятельности кредитной организации и ее имущественном положении, консультанты считают возможным

отразить сделку

отступного в виде имущества, на котором не расположены жилые здания,

на дату подписания передаточного акта

Приложение 10 отдельно выделяет момент передачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности. Несмотря на то, что в рассматриваемом случае имущество будет отражаться на б. сч. 61011 «Внеоборотные запасы» (пункт 5.3 Приложения 10), следует принять во внимание, что для основных средств Приложение 10 устанавливает следующее правило: при **вводе в эксплуатацию** объектов недвижимости для осуществления указанной бухгалтерской записи необходимо наличие подтверждения передачи документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 3.1.4 Приложения 10). Из норм Приложения 10 не следует, что это правило применимо при отражении отступного. Однако, этот момент можно рассматривать как дополнительный подтверждающий факт совершения сделки (все документы по сделке переданы), поэтому, по мнению консультантов, отступное следует отразить не позднее передачи документов на государственную регистрацию.

Документы и литература

1. **ГК РФ** Гражданский кодекс Российской Федерации (ч.II) от 26.01.1996г.;
2. **Закон № 122ФЗ** Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.97г. № 122ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
3. **Положение № 302П** Положение Банка России от 26.03.2007г. № 302П «О правилах ведения бухгалтерского учёта в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации»;
4. **Указание № 1007У** Указание Банка России от 27.07.2001г. № 1007У « О порядке отражения в бухгалтерском учете операций, совершаемых кредитными организациями при прекращении обязательств, обеспечении исполнения обязательств и перемене лиц в обязательствах по договорам на предоставление (размещение) денежных средств»;
5. **Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 102** Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.12.2005г. № 102 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 409 Гражданского кодекса РФ»;
6. **Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 59** Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

[1] В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, **недвижимость**) **относятся земельные участки**, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе **здания, сооружения**, объекты незавершенного строительства.

[2] Согласно статье 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права.