





КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ
ХАКАС РЕСПУБЛИКАНЫҢ СЫНЫХТАҒ-САНАНЫС ПАЛАТАЗЫ

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель председателя –
аудитор Контрольно-счетной
палаты Республики Хакасия
 Е.Г. Ряшенцева
«20»  2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 02-05/15
Контрольно-счетной палаты Республики Хакасия
на проект Закона Республики Хакасия № 15-37/48-8 «Об уменьшении
минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в
целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц
доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории
Республики Хакасия»
рассмотрено коллегией Контрольно-счетной палаты Республики Хакасия
(протокол от 20.05.2024 № 13)

Абакан
2024 год

Заключение Контрольно-счетной палаты Республики Хакасия на проект закона Республики Хакасия № 15-37/48-8 «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Республики Хакасия» (далее по тексту – проект закона, законопроект) подготовлено в рамках полномочий, определенных Законом Республики Хакасия от 30.09.2011 № 82-ЗРХ «О Контрольно-счетной палате Республики Хакасия», на основании пункта 5.10 плана работы Контрольно-счетной палаты Республики Хакасия на 2024 год¹ и письма Верховного Совета Республики Хакасия от 02.05.2024 № 15-53/1239.

Экспертиза законопроекта осуществлялась в соответствии со стандартом внешнего государственного финансового контроля Контрольно-счетной палаты Республики Хакасия СФК 3-11 «Проведение финансово-экономической экспертизы проектов законов и иных нормативных правовых актов Республики Хакасия»², на основе исследования нормативных правовых актов Российской Федерации и Республики Хакасия.

При проведении экспертизы законопроекта учтены положения:

Конституции Российской Федерации;

Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс);

Федерального закона от 21.12.2021 № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 414-ФЗ);

Конституции Республики Хакасия;

Закона Республики Хакасия от 15.08.2005 № 55-ЗРХ «О социальной поддержке детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее – Закон Республики Хакасия № 55-ЗРХ);

Закона Республики Хакасия от 05.12.2005 № 85-ЗРХ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Республики Хакасия государственными полномочиями по решению вопросов социальной поддержки детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

Закона Республики Хакасия от 11.03.2015 № 18-ЗРХ «О нормативных правовых актах Республики Хакасия» (далее – Закон Республики Хакасия № 18-ЗРХ);

Закона Республики Хакасия от 21.12.2023 № 86-ЗРХ «О республиканском бюджете Республики Хакасия на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» (далее – Закон о республиканском бюджете на 2024 год);

Закона Республики Хакасия от 18.03.2024 № 02-ЗРХ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Республики Хакасия по вопросам обеспечения детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями» (далее – Закон Республики Хакасия № 02-ЗРХ).

¹ План работы Контрольно-счетной палаты Республики Хакасия на 2024 год, утвержденный председателем Контрольно-счетной палаты Республики Хакасия 15.12.2023.

² Стандарт внешнего государственного финансового контроля Контрольно-счетной палаты Республики Хакасия СФК 3-11 «Проведение финансово-экономической экспертизы проектов законов и иных нормативных правовых актов Республики Хакасия», утвержденный приказом Контрольно-счетной палаты Республики Хакасия от 15.02.2019 № 01-05/4ос (с изменениями от 15.04.2022).

При проведении экспертизы проекта закона установлено следующее:

Предметом законодательного регулирования представленного законопроекта являются правоотношения, связанные с реализацией органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты).

Целью законопроекта является реализации жилищных прав детей-сирот, в частности, за счет расширения на рынке недвижимости количества жилых помещений, отвечающих требованиям для предоставления их детям-сиротам.

Статьей 217.1 Налогового кодекса, установлено, что доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения налогом на доходы физических лиц (далее – НДФЛ) при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, который составляет 5 лет (в отдельных случаях – 3 года).

Согласно пункту 4 части 2 статьи 8 Федерального закона № 414-ФЗ законом субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах устанавливаются (отменяются) налоговые льготы (льготы по сборам) и (или) основания и порядок их применения.

Так, например, подпунктом 1 пункта 6 статьи 217.1 Налогового предусмотрена возможность уменьшения Законом субъекта Российской Федерации минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества.

Частью 1 статьи 1 законопроекта предлагается установить минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества - **три года** для физических лиц, зарегистрированных на момент государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю на территории Республики Хакасия, **при продаже органам местного самоуправления объектов недвижимого имущества (квартира, жилой дом, комната), предназначенных для последующего обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями в целях предоставления мер социальной поддержки, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Хакасия.**

Частью 2 статьи 1 законопроекта установлена обязанность уполномоченного органа, осуществляющего государственное управление в сфере образования в Республике Хакасия (Министерство образования и науки Республики Хакасия), ежегодно направлять до 15 февраля текущего года в Управление Федеральной налоговой службы по Республике Хакасия сведения о физических лицах и проданных ими жилых помещениях, указанных в части 1 статьи 1 законопроекта.

Для реализации законопроекта потребуется разработать и принять постановление Правительства Республики Хакасия³ согласно перечню предложений о разработке нормативных правовых актов к проекту закона.

³ постановление Правительства Республики Хакасия «Об установлении порядка передачи сведений о физических лицах и проданных ими жилых помещениях за предыдущий календарный год уполномоченным

По данным ежегодно проводимого Контрольно-счетной палатой Республики Хакасия мониторинга обеспечения детей-сирот жилыми помещениями установлено следующее.

Законом Республики Хакасия № 55-ЗРХ предусмотрено, что обеспечение детей-сирот жилыми помещениями осуществляется муниципальными образованиями Республики Хакасия **по двум направлениям:**

предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам социального найма;

предоставление социальной выплаты на приобретение жилого помещения в собственность, удостоверяемой государственным жилищным сертификатом Республики Хакасия (далее – социальная выплата, сертификат).

Сведения об объемах бюджетных ассигнований на обеспечения детей-сирот жилыми помещениями в Республике Хакасия за 3 года представлены в таблице 1.

Таблица 1

	2022 год ⁴	2023 год ⁵	отклонение		2024 год	отклонение	
			сумма	%		сумма	%
<i>Объем бюджетных ассигнований, тыс. рублей, в том числе:</i>	414 674,4	500 000,3	85 325,9	+20,6	510 097,4	10 097,1	+2,0
за счет средств федерального бюджета, тыс. рублей	102 108,4	112 051,3	9 942,9	+9,7	110 097,4	-1 953,9	-1,7
за счет средств республиканского бюджета, тыс. рублей	312 566,0	387 949,0	75 383,0	+24,1	400 000,0	12 051,0	+3,1

Общий объем бюджетных ассигнований в 2024 году увеличился на 10 097,1 тыс. рублей, или 2% к уровню 2023 года, при этом *данный объем меньше расчетной потребности на 5 014 358 тыс. рублей, или в 10,8 раза*, представлен в таблице 2.

Таблица 2

показатели	2022 год	2023 год	2024 год
Расчетная потребность в соответствии со стоимостью 1 кв. метра жилья, определенной приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия и социальной нормой площади жилого помещения, тыс. рублей	2 640 687	4 205 189	5 524 456
Объем утвержденных бюджетных ассигнований, тыс. рублей	414 675	500 000	510 097,4
<i>Отклонение от потребности, тыс. рублей</i>	<i>-2 226 012</i>	<i>-3 705 189</i>	<i>-5 014 358</i>
<i>Отклонение от потребности, %</i>	<i>6,4 раза</i>	<i>8,4 раза</i>	<i>10,8 раза</i>

Таким образом, объем утвержденных бюджетных ассигнований не учитывает реальную потребность в средствах. Доля покрытия финансовой потребности на 2024 год составит расчетно 9,2% (в 2023 году – 11,9%).

Вместе с тем, по данным Министерства образования и науки Республики Хакасия⁶ наблюдается стабильный рост уровня обеспечения детей-сирот жилыми помещениями (таблица 3).

органом, осуществляющим государственное управление в сфере образования в Республике Хакасия в Управление Федеральной налоговой службы по Республике Хакасия»

⁴ Закон Республики Хакасия от 17.12.2021 № 116-ЗРХ «О республиканском бюджете Республики Хакасия на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов».

⁵ Закон Республики Хакасия от 19.12.2022 № 110-ЗРХ «О республиканском бюджете Республики Хакасия на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов».

⁶ Представлены по запросу Контрольно-счетной палаты Республики Хакасия в рамках мониторинга расходования денежных средств, предусмотренных в республиканском бюджете Республики Хакасия на

Таблица 3

Период	Количество детей-сирот и лиц из их числа,				Уровень обеспечения, %
	у которых возникло право на обеспечение жилыми помещениями (на начало периода)	динамика	обеспеченных жилыми помещениями (на конец периода)	динамика	
2020 год	2 111	+63	132	-31	6,3
2021 год	2 240	+129	190	+58	8,5
2022 год	2 268	+28	209	+19	9,2
2023 год	2 240	-28	217	+8	9,7

Динамика обеспечения детей-сирот и лиц из их числа, у которых возникло право на обеспечение жилыми помещениями, (+8) в 2023 году впервые за 5 лет превысила динамику изменения их численности (-28).

Так, за 2023 год приобретено 166 жилых помещений, отнесенных к специализированному жилищному фонду, выдано 58 сертификатов (фактически приобрели жилые помещения 51 человек), за 2022 год соответственно 208 жилых помещений и 2 сертификата (фактически приобретено 1 жилое помещение).

Следовательно, региональная мера поддержки в виде предоставления социальной выплаты на приобретение жилого помещения в собственность, удостоверяемой жилищным сертификатом, показала хорошую результативность.

Несмотря на принимаемые меры, по состоянию на 01.01.2024 количество детей-сирот, подлежащих обеспечению жилыми помещениями, составило – 2715 человек, в том числе у которых возникло право на получение жилья – 2130, или 78,5% от подлежащих обеспечению.

Основной причиной сложившейся ситуации в Республике Хакасия является недостаточный уровень финансового обеспечения мероприятий по предоставлению жилых помещений детям-сиротам, который значительно ниже существующей потребности.

В финансово-экономическом обосновании неверно указан объем выпадающих доходов консолидированного бюджета Республики Хакасия (33 млн. рублей), так сумма НДФЛ рассчитана с учетом ограничения (50%) объема субвенций на предоставление сертификатов, которое утратило силу с 28.03.2024 на основании подпункта «б» пункта 2 статьи 2 Закона Республики Хакасия № 02-ЗРХ.

Кроме того, в финансово-экономическом обосновании к законопроекту отсутствуют данные о количестве жилых помещений, планируемых к приобретению муниципальными образованиями для формирования специализированного жилищного фонда, и о количестве жилищных сертификатов, планируемых к выдаче в 2024-2025 годах.

Таким образом принятие законопроекта будет способствовать расширению рынка недвижимости на вторичном рынке жилья в муниципальных районах республики отвечающего требованиям для приобретения и формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот.

Вместе с тем, цель законопроекта расширить рынок жилых помещений для формирования специализированного жилищного фонда, ставит в неравные условия детей-сирот, приобретающих жилые помещения за счет социальной выплаты по сертификату. Данные ограничивающие положения отсутствуют в аналогичных законах Алтайского края и Омской области.

Так, Контрольно-счетной палатой Республики Хакасия проанализировано законодательство субъектов Сибирского федерального округа. Уменьшение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества:

предназначенного для последующего обеспечения детей-сирот, предусмотрено в Алтайском крае⁷, Кемеровской области⁸ – до одного года, Омской области⁹ – до трех лет;

для остальных резидентов Российской Федерации – до трех лет в Алтайском крае и Иркутской области¹⁰.

Согласно статье 2 законопроекта закон вступает в силу с 01.01.2025, что соответствует положениям статьи 5 Налогового кодекса и статьи 29 Закона Республики Хакасия № 18-ЗРХ.

Контрольно-счетная палата Республики Хакасия, обсудив результаты экспертизы законопроекта на коллегии, считает, что при наличии значительного количества детей-сирот, у которых возникло право на обеспечение жилыми помещениями, проект закона Республики Хакасия № 15-37/48-8 «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Республики Хакасия», может быть рассмотрен Верховным Советом Республики Хакасия, с учетом замечания о неравных условиях детей-сирот, которым планируется предоставление социальной выплаты на приобретение жилого помещения в собственность, удостоверяемой государственным жилищным сертификатом Республики Хакасия.

Аудитор
Контрольно-счетной палаты
Республики Хакасия



О.Б. Казакова

⁷ Закон Республики Алтай от 04.07.2022 № 47-РЗ «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Республики Алтай».

⁸ Закон Кемеровской области - Кузбасса от 25.04.2024 № 39-ОЗ «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Кемеровской области – Кузбасса».

⁹ Закон Омской области от 31.01.2022 № 2464-ОЗ «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Омской области».

¹⁰ Закон Иркутской области от 28.04.2020 № 40-ОЗ «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Иркутской области».