



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

190000, Санкт-Петербург,
ул. Некрасова, д.14, литера Б
тел. (812) 579-82-70, тел./факс (812) 579-82-72
e-mail: ksp47@ksplo.ru



Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

07 ИЮЛ 2025

№ 4346-1/25-22-0-3

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину

Заключение

по результатам экспертизы проекта областного закона
«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 Ленинградской области»

Контрольно-счетной палатой Ленинградской области по поручению Председателя Законодательного собрания Ленинградской области от 24.06.2025 № 4346-ПОЗ-VI, в соответствии пунктом 8 части 1 статьи 9 областного закона от 14.10.2011 № 77-оз «О Контрольно-счетной палате Ленинградской области» проведена экспертиза проекта областного закона «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 Ленинградской области» (далее – законопроект, проект областного закона), внесенного депутатами Законодательного собрания Ленинградской области Коломыцевым М.В. и Гардашниковым А.М.

Проектом областного закона предлагается уменьшить до одного года минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, установленный пунктом 4 статьи 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц – доходов, получаемых физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации и состоящими на учете в налоговом органе по месту жительства (месту пребывания – при отсутствии у физического лица места жительства на территории Российской Федерации) на территории Ленинградской области, приобретаемого:

- органами местного самоуправления Ленинградской области для обеспечения однократно благоустроенным жилым помещением специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет (далее – дети-сироты),

которые подлежат обеспечению жилыми помещениями в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ¹;

- лицами, которые относились к категории детей-сирот, за счет выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность или для полного погашения предоставленного на приобретение жилого помещения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой (далее – выплата на приобретение жилого помещения).

В пояснительной записке к проекту областного закона указывается, что законопроект подготовлен в целях увеличения возможности приобретения жилых помещений детям-сиротам на рынке вторичного жилья в Ленинградской области путем освобождения физических лиц, владеющих объектом недвижимого имущества, от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи жилого помещения, расположенного на территории Ленинградской области, приобретаемого для обеспечения указанной категории граждан жилыми помещениями, за счет уменьшения минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества с пяти лет до одного года.

Как следует из финансово-экономического обоснования к законопроекту его принятие не потребует дополнительного финансирования из областного бюджета Ленинградской области, однако может привести к возникновению выпадающих доходов областного бюджета, а также к экономии бюджетных средств в случае уменьшения цены за приобретаемое жилое помещение в ходе проведения конкурентных закупок.

Статьей 2 проекта областного закона предусматривается вступление его в силу с 1 января 2026 года.

По результатам экспертизы законопроекта Контрольно-счетная палата Ленинградской области считает необходимым отметить следующее.

1. Пунктом 8 статьи 8 Федерального закона № 159-ФЗ установлено, что дополнительные гарантии прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на имущество и жилое помещение относятся к расходным обязательствам субъекта Российской Федерации.

2. В настоящее время, согласно пунктам 5, 5¹ статьи 2 областного закона № 47-оз², отдельными государственными полномочиями Ленинградской области по организации и осуществлению деятельности по обеспечению однократно благоустроенным жилым помещением специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений детей-сирот, а также по организации и осуществлению выплаты на приобретение жилого помещения, наделены органы местного самоуправления муниципальных районов, муниципального округа и городского округа.

Справка: Согласно данным Отчета об исполнении бюджета (ф. 0503127) и Пояснительной записки (ф. 0503160) к годовой бюджетной отчетности Комитета по строительству Ленинградской области (вх. от 14.02.2025 № 01-18-24/2025-0-9) в 2024 году муниципальными образованиями Ленинградской области на приобретение жилых помещений детям-сиротам израсходовано 1 722 816,2 тыс. руб. (99,8% от утвержденных бюджетных ассигнований в сумме 1 726 651,0 тыс.

¹ Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ).

² Областной закон от 17.06.2011 № 47-оз «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Ленинградской области отдельными государственными полномочиями Ленинградской области по опеке и попечительству, социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее – областной закон № 47-оз).

руб.), для детей-сирот приобретено 423 жилых помещения, из которых 381 предоставлено детям-сиротам по договорам найма специализированных жилых помещений.

Ведомственной структурой расходов областного бюджета Ленинградской области на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов³ на приобретение жилых помещений детям-сиротам в рамках реализации Отраслевого проекта «Улучшение жилищных условий и обеспечение жильем отдельных категорий граждан» Государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области»⁴, предусмотрены бюджетные ассигнования в сумме: на 2025 год – 1 314 732,2 тыс. руб., на 2026 год – 993 723,0 тыс. руб., на 2027 год – 1 556 119,0 тыс. руб.

3. Общий минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, по истечении которого налогоплательщик – физическое лицо освобождается от налогообложения доходов от продажи указанного имущества, установлен пунктом 4 статьи 217¹ НК РФ и составляет пять лет. Законопроектом предлагается сократить указанный срок до одного года. Вместе с тем пунктом 3 указанной статьи для целей налогообложения установлены условия для применения сокращенного минимального предельного срока владения объектом недвижимости (три года).

4. В пояснительной записке к проекту областного закона разработчик отмечает, что практика снижения минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества применяется в некоторых регионах Российской Федерации. Однако результаты применения такой практики, повлекшие увеличение количества приобретенных жилых помещений детям-сиротам, в пояснительной записке не приведены.

5. Реализация законопроекта может повлечь возникновение выпадающих доходов областного бюджета Ленинградской области, однако в прилагаемых к законопроекту материалах отсутствует информация об оценке их размера и данные для прогнозной оценки эффективности (целесообразности и результативности⁵) применения предлагаемой законопроектом налоговой льготы. Таким образом, оценка Контрольно-счетной палатой Ленинградской области эффективности предусмотренной законопроектом налоговой льготы не представляется возможной в связи с отсутствием соответствующих данных.

Законопроект может быть рассмотрен Законодательным собранием Ленинградской области с учетом отраженной информации.

Исполняющий обязанности
председателя Контрольно-счетной
палаты Ленинградской области



И.А. Антонова

Кравченко Ирина Викторовна (812) 579-06-57; 3514

³ Приложение 6 к областному закону от 20.12.2024 № 178-оз «Об областном бюджете Ленинградской области на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов».

⁴ Утверждена постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407.

⁵ Пункты 4.2 и 4.4 Порядка формирования перечня налоговых расходов Ленинградской области и осуществления оценки налоговых расходов Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 15.11.2019 № 526.