Правомерность сдачи квартиры в наем государственным и муниципальным служащим

Госслужащий (в том числе муниципальный служащий) вправе сдавать квартиру внаем (в аренду), если такая деятельность не направлена на систематическое получение прибыли.

Госслужащим запрещено заниматься предпринимательской деятельностью. Одним из последствий нарушения данного запрета является увольнение госслужащего в связи с утратой доверия (п. 3.1 ч. 1 ст. 17, п. 4 ч. 1 ст. 59.2 Закона от 27.07.2004 N 79-ФЗ).

В связи с этим возникает вопрос о правомерности предоставления госслужащим принадлежащей ему квартиры внаем (в аренду) и об отнесении указанной деятельности к предпринимательской.

Предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг (ст. 2 ГК РФ).

Таким образом, одним из признаков предпринимательской деятельности является ее направленность на систематическое получение прибыли от пользования имуществом. При этом само по себе отсутствие прибыли (например, в случае невнесения нанимателем (арендатором) платы по договору найма (аренды)) не влияет на квалификацию деятельности как предпринимательской, поскольку извлечение прибыли является целью, а не обязательным результатом такой деятельности (п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.10.2006 N 18).

Если квартира приобретается госслужащим не для личных нужд, используется только для сдачи внаем (в аренду) и эти действия совершаются неоднократно, то существует риск признания деятельности предпринимательской (п. 1.1 Письма ФНС России от 07.05.2019 N СА-4-7/8614).

Вместе с тем законодательством предусмотрена возможность получения государственными и муниципальными служащими дохода от сдачи внаем (в аренду) жилых помещений и его налогообложения в рамках специального налогового режима "Налог на профессиональный доход". В данном случае с соответствующих доходов НДФЛ не уплачивается (ч. 1 ст. 1, ч. 8 ст. 2, ч. 1 ст. 5, п. 4 ч. 2 ст. 6 Закона от 27.11.2018 N 422-ФЗ; Письмо ФНС России от 13.07.2020 N СД-4-3/11282@; Письмо Минтруда России от 19.04.2021 N 28-6/10/В-4623).

Дополнительно отметим, что лица, замещающие государственные должности РФ, государственные должности субъектов РФ, муниципальные должности, обязаны представлять сведения, в частности, о своих доходах (ч. 4 ст. 12.1 Закона от 25.12.2008 N 273-ФЗ).

Помощник прокурора Быкова Д.О,