

Черепанов Р.В.

## СДАЧА ЖИЛЬЯ ВНАЕМ ВОЕННОСЛУЖАЩИМ – НЕОБОСНОВАННОЕ ОГРАНИЧЕНИЕ

Cherepanov R.V.

## RENTING HOUSING TO MILITARY SERVICEMEN IS AN UNREASONABLE RESTRICTION

*В статье поднимается вопрос о том, что военнослужащий имеет законное основание сдавать принадлежащее ему жилое помещение на праве собственности, но временно им не используемое, в аренду (наем) третьим лицам. С этой целью автор внимательно анализирует имеющиеся ограничения для военнослужащих, установленные федеральным законодательством, приводит позицию надзорного органа по этому поводу и соотносит последние изменения в законодательной базе к аргументам, указывающих на необоснованность такого ограничения.*

**Ключевые слова:** предпринимательская деятельность, иная оплачиваемая деятельность, ограничения для военнослужащих, сдача жилья военнослужащим в аренду (наем).

*The article raises the question that a serviceman has a legal basis for renting out residential premises owned by him, but temporarily not used by him, to third parties. To this end, the author carefully analyzes the existing restrictions for military personnel established by federal legislation, cites the position of the supervisory authority on this matter and correlates recent changes in the legislative framework with arguments indicating the unfoundedness of such restrictions.*

**Keywords:** entrepreneurial activity, other paid activities, restrictions for military personnel, rental of housing to military personnel (hiring).

«Формально правильно, а по сути издевательство» [2, с. 404] – больше века назад была произнесена эта фраза крупнейшим советским политическим и государственным деятелем В. Лениным, но с тех пор в некоторых аспектах жизнедеятельности нашего государства мало что изменилось. В подтверждении этого выступает настоящая статья, описывающая ситуацию, о которой речь пойдет ниже.

Несмотря на развитие и совершенствование законодательной базы Российской Федерации по вопросам, связанным со статусом военнослужащего и исполнением им воинского долга, по сей день остается дискуссионным аспект сдачи данной категорией служащих жилого помещения в аренду (наем) третьим лицам.

Следовательно, в предложенной статье автор изложил свои мысли по ограничению военнослужащих при сдаче в аренду (наем) жилого помещения (жилой дом, квартира, дача), что именно не учитывают правоохранительные органы при интерпретации норм права, запрещающих во-

еннослужащим заниматься иной оплачиваемой деятельностью.

Первым предпринял попытку провести анализ действующих положений Глухов Е.В. в публикации «Бесмысленный запрет и ответственность за его неисполнение» [1, с. 118-123] в журнале «Право в Вооруженных Силах» в 2018 году. Впоследствии в правовой среде появились дополнительные пояснения и аргументы, указывающие на то, что одностороннее толкование ограничения на сдачу в аренду (наем) жилого помещения является неточным.

Но перед тем, чтобы лучше понять специфику изучаемой темы, автор вкратце расскажет основания приобретения военнослужащим жилого помещения.

В текущей статье разговор пойдет только об основном жилище, временно им не используемом, которое является собственностью военнослужащего вследствие договоров купли-продажи, дарения, ренты, мены или иной сделки отчуждения имущества, или же приобретенное путем реализации права на покупку жилья по-





средством накопительно-ипотечной системы военнослужащих. Автор сразу отмечает, что подразумевается единственное жилье военнослужащего, а не второе, третье и последующее.

В законодательных актах Российской Федерации отсутствуют прямые ограничения на выбор военнослужащим местоположения своего жилища, иными словами он вправе приобрести недвижимость как по месту прохождения военной службы по контракту, так и в любом ином субъекте нашей страны (с намерением переехать впоследствии по окончании службы в армии). Впрочем, даже когда жилье располагается в той же местности, где дислоцируется воинская часть, военнослужащий может не обитать в нем, так как это его право, а не обязательство. При условии, что военнослужащий исполняет обязанности военной службы по контракту в другом регионе, нежели у него находится жилище, то воинская часть предоставляет ему на этот срок в данном регионе служебное жилье или же, при отсутствии жилого фонда, компенсирует затраты на аренду у гражданского лица.

Тождественную позицию высказывает и Глухов Е.А. в своей публикации [1, с. 119], в рамках которой описывает неспособность военнослужащим переместить с собой недвижимость, оставшуюся в другом регионе, независимо от того, по какой причине происходит перемещение военнослужащего из одного гарнизона в другой: в целях карьерного роста, по семейным проблемам или вследствие плановой замены, так как отечественные Вооруженные Силы комплектуются по экстерриториальному принципу на основании п. 2 ст. 15 «Положения о порядке прохождения военной службы»<sup>1</sup>.

Ввиду этого, перемещаясь к новому месту службы, собственное жилое помещение военнослужащего вынужденно простаивает, но в то же время испытывает потребность в поддержании в надлежащем состоянии, оплате коммунальных платежей, налога на владение недвижимостью и других непредусмотренных трат. При условии, что оплата налога на недвижимое имущество – разовый платеж в год и военнослужащий освобожден от него на период военной службы, то коммунальные платежи – ежемесячная обязанность собственника жилья. При этом стоимость коммунальных услуг растет каждый год и тяжелым бременем ло-

<sup>1</sup> Положение о порядке прохождения военной службы: Указ Президента Российской Федерации от 16.09.1999 г. № 1237: в ред. от 14.07.2023 г. // СЗ РФ. 1999. № 22. Ст. 2331.

жится на плечи военнослужащего, в особенности, если военнослужащий занимает рядовую должность или на его иждивении находится несколько членов семьи.

С учетом того, что ни сам военнослужащий, ни члены его семьи при смене дислокации не обладают фактической возможностью проживать в собственном жилом помещении, то вполне обоснованным выступает то, что военнослужащий вправе сдавать в аренду (наем) свою недвижимость с намерением покрыть расходы на ее содержание. Кроме того, военнослужащему по новому месту службы зачастую доводится самому арендовать жилье и компенсации, предоставляемой государством, порой не хватает.

К тому же, в рамках ст. 608 ГК РФ<sup>2</sup>, prerogativa сдачи недвижимости в аренду принадлежит его собственнику. Тем временем закон не соотносит статус наймодателя – физического лица с обязательством его оформления как индивидуального предпринимателя. Как раз по этой причине военнослужащий имеет основание выступать наймодателем собственного имущества.

На основании письма Министерства Российской Федерации по налогам и сборам<sup>3</sup> (современный правопреемник – Федеральная налоговая служба) говорится, что наймодатель имеет определенную договором аренды прибыль в форме арендной платы, являющийся объектом налогообложения по налогу на доходы по ставке 13%, но вместе самостоятельно не совершает какой бы то ни было экономической деятельности, потому что именно наниматель реализовывает деятельность, используя арендованное имущество. Другими словами, ведомство дало разъяснение по поводу того, представляет ли собой деятельность по сдаче имущества в аренду предпринимательской, акцентировав внимание на нанимателе как субъекте, использующим данное имущество по своему разумению. Исходя из этого, при реализации гражданином права на сдачу в аренду (наем) своего жилища, такая его деятельность не будет трактоваться как предпринимательская. Соответственно, такое толкование допускается применить и к военнослужащим.

Но двойную интерпретацию иллю-

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ: в ред. от 24.07.2023 г. // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>3</sup> О сдаче помещений в аренду (наем): Письмо Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 06.07.2004 г. № 04-3-01/398. URL: <https://base.garant.ru/12136863/> (дата обращения: 18.01.2024).

стрирует правовой аспект, а именно п. 7 ст. 10 Федерального закона «О статусе военнослужащих»<sup>4</sup>, где содержатся следующие юридические нормы:

Военнослужащие не вправе:

- заниматься другой оплачиваемой деятельностью, за исключением педагогической, научной и иной творческой деятельности, если она не препятствует исполнению обязанностей военной службы;
- заниматься предпринимательской деятельностью лично или через доверенных лиц...

Содержание того, что факт сдачи военнослужащим в аренду (наем) собственного жилья не будет являться коммерческой деятельностью, если она не препятствует исполнению обязанностей военной службы, но попадает ли данное событие под определение иной оплачиваемой деятельности?

Стандартным ответом, какой имеется в распоряжении правоохранительных органов, являются письма Главной военной прокуратуры N 2/5-45-19 от 06.02.2017 года, N 2/5-325-21 от 27.08.2021 года<sup>5</sup>, содержащие в себе следующие разъяснения: «распоряжение военнослужащим, принадлежащим ему объектом жилищного фонда путем его передачи другому лицу в наем или в аренду, предпринимательской деятельностью не является. Вместе с тем, совершение такой сделки следует отнести к иной оплачиваемой деятельности, поскольку она предполагает систематическое получение собственником жилья дохода от ее заключения и реализации, что не допускается в силу пункта 7 статьи 10 Федерального закона «О статусе военнослужащих».

Иными словами, в понимании Главной военной прокуратуры, военнослужащему не положено передавать в аренду (наем) свое жилье третьим или иным лицам по причине, что такое действие классифицируется как запрет на занятие другой оплачиваемой деятельностью.

Автор не поддерживает вышеприведенное суждение представителя надзорного органа по нескольким причинам.

Во-первых, хочется немного разобрататься в терминологии самого слова «деятельность». В словаре русского языка под «деятельностью» понимается: «работа, занятие в какой-либо области» (пе-

дагогическая деятельность, общественная деятельность), работа каких-либо органов, действие, действие силы природы и т.д. [3, с. 736]. Другое определение «деятельности» дает нам Викисловарь, которое гласит, что деятельность – это работа, занятие в какой-либо области, либо действие силы природы, либо действие организма, отдельных его органов<sup>6</sup>. Другими словами, деятельность – это процесс активного взаимодействия субъекта с объектом, в ходе которого субъект удовлетворяет какие-либо свои потребности. В таком контексте возможно провести сравнение с работой или трудовой деятельностью, на которую субъектом отношений регулярно затрачивается личное время. Как видно из определения слова «деятельности», это систематическое взаимодействие субъекта, в конкретном примере военнослужащего, как собственника жилья, с объектом недвижимости сдаваемого в аренду (наем), которого по факту нет ввиду ограниченности действия договора аренды (найма) жилого помещения сроком, как правило, на 11 месяцев без обязательства дальнейшей пролонгации. Также целесообразно дополнить, что сдача в аренду (наем) военнослужащим собственного жилья не отнимает обязательного еженедельного служебного времени и никак отрицательно не влияет на исполнение воинского долга, а наоборот выстраивает честные и справедливые гражданско-правовые отношения между военнослужащим и государством посредством уплаты НДФЛ от прибыли.

Во-вторых, при рассмотрении закона по аналогии обнаружится, что сопоставимое ограничение на занятие коммерческой деятельностью лично или через посредников, а также на занятие иной оплачиваемой деятельностью, исключая научную, педагогическую и творческую, наряду с этим имеются у судей<sup>7</sup>. Вот только в ЗаклЮчение комиссии Совета судей РФ «О праве пребывающего в отставке судьи получать доход от сдачи в аренду принадлежащего ему жилого помещения» сказано следующее: «комиссия считает, что судья вправе сдавать в аренду единственное принадлежащее ему жилое помещение, временно не используемое им самим как собственником, поскольку в такой ситуации достаточно очевидно, что жилое помещение приобретено для личных

<sup>4</sup> О статусе военнослужащих: Федеральный закон Российской Федерации от 27.05.1998 г. № 76-ФЗ: в ред. от 24.07.2023 г. // СЗ РФ. 1998. № 22. Ст. 2331.

<sup>5</sup> Рубрика «Военный прокурор отвечает» // Главная военная прокуратура: официальный. URL: <https://gvp.gov.ru/view/284/> (дата обращения: 18.01.2024).

<sup>6</sup> Викисловарь: сайт. URL: <https://ru.m.wiktionary.org/wiki> (дата обращения: 18.01.2024).

<sup>7</sup> О статусе судей в Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 26.06.1992 № 31-32-1 (в редакции от 10.07.2023) // ВСНД РФ и ВС РФ. 1992. № 30. Ст. 1792.





нужд, а не исключительно для последующей сдачи в аренду»<sup>8</sup>. Из вышеуказанного становится очевидно, что комиссия Совета судей РФ иначе трактует вопрос о сдаче судьей квартиры в аренду (наем) в качестве иной оплачиваемой деятельности, нежели это делает Главная военная прокуратура РФ, несмотря на схожие ограничения у данных категорий служащих.

В-третьих, самое главное, анализируя содержание письма Министерства труда и социальной защиты РФ<sup>9</sup>, становится понятно, что на основании п. 4 ч. 2 ст. 6 Федерального закона N 422-ФЗ в отношении доходов государственных и муниципальных служащих объектом налогообложения признаются исключительно доходы от сдачи в аренду (наем) жилых помещений<sup>10</sup>. Чтобы лучше понять содержание вышеуказанного письма, необходимо обратиться к указанному нормативному акту напрямую, понять, о чем он гласит. В пределах ряда субъектов Российской Федерации осуществляется опыт по введению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход», с 1 января 2020 года он получил свое широкое распространение. Настоящий налоговый режим устанавливается государством, прежде всего, для самозанятых граждан с целью создания им комфортных условий ведения бизнеса. Но нас интересует не это, а то, какие доходы признаются или нет в качестве налогооблагаемых объектов в вышеуказанном нормативном акте. И тут как раз речь заходит о том, что для государственных и муниципальных служащих являются объектом налогообложения доходы от сдачи в аренду (наем) жилых помещений. По этой причине вышеуказанные категории служащих могут совершенно законно применять режим «налог на профессиональный доход» исключительно в отношении доходов от

сдачи в аренду (наем) жилых помещений. Более того, письмо Министерства труда и социальной защиты РФ далее конкретизирует, что сдача в аренду (наем) жилых помещений сама по себе не может быть квалифицирована в качестве занятия иной оплачиваемой деятельностью, запрет на осуществление которой предусмотрен для отдельных категорий лиц. При этом, автор хочет напомнить читателю, что военная служба, согласно Федерального закона «О системе государственной службы Российской Федерации»<sup>11</sup>, входит в систему государственной службы Российской Федерации и является одним из ее видов. Таким образом, становится очевидно, что данное письмо применимо к исполнению военнослужащими, так как они, являясь федеральными государственными служащими, вправе применять специальный налоговый режим исключительно в отношении прибыли от сдачи в аренду (наем) жилых помещений и, по логике вещей, не должны попадать под ограничения на занятие иной оплачиваемой деятельностью.

В-четвертых, рекомендуется обратиться к названию статьи 10 Федерального закона РФ «О статусе военнослужащих», которая озаглавлена как «Право на труд», то есть подразумевает под собой нормы права, упорядочивающие правовые отношения в области труда и порядок их реализации военнослужащими. А ограничение на занятие иной оплачиваемой деятельностью, более вероятно, носит экономический характер. Более того в широком понятии под деятельностью понимается либо работа, либо занятие в какой-либо области, либо активный процесс взаимодействия субъекта с объектом, на который регулярно затрачивается личное время, то есть содержит в себе характерные признаки работы или трудовой деятельности. Например, подработка военнослужащим в свободное от исполнения воинского долга время в качестве водителя такси будет квалифицироваться как нарушение и повлечет за собой юридические последствия. Но размещение денежных средств военнослужащим на депозит в банк или получения кэшбека при использовании банковской карты таковыми нарушениями не являются, хотя, формально, тоже приносят определенный доход.

Подводя итог статьи, автор хочет отметить, что актуальность изученной темы

<sup>8</sup> О праве пребывающего в отставке судьи получать доход от сдачи в аренду принадлежащему ему жилого помещения: Заключение комиссии Совета судей Российской Федерации от 29.04.2022 г. № 6-КЭ. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/404495449/> (дата обращения: 18.01.2024).

<sup>9</sup> Разъяснения по вопросу возможности применения отдельными категориями лиц специального налогового режима «Налог на профессиональный доход»: Письмо Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 19.04.2021 г. № 28-6/10/В-4623. URL: <https://mintrud.gov.ru/docs/1872> (дата обращения: 18.01.2024).

<sup>10</sup> О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход»: Федеральный закон Российской Федерации от 27.11.2018 г. № 422-ФЗ в ред. от 28.12.2022 г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2023) // СЗ РФ. 2018. № 22. Ст. 7494.

<sup>11</sup> О системе государственной службы Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 27.05.2003 г. № 58-ФЗ: в ред. от 10.07.2023 г. // СЗ РФ. 2003. № 22. Ст. 2063.

никак не была понижена ввиду того, что огромная часть военнослужащих, так или иначе, сталкивается за период своей службы с данной коллизией, требующей четкой и однозначной интерпретации. Однако с момента первичного изучения данной проблемы Глуховым Е.В. в 2018 году появились правовые нормы и дополнительные разъяснения со стороны государственных учреждений вследствие совершенствования внутреннего законодательства, позволяющие нам интерпретировать подобное противоречие в сторону военнослужащего.

В частности, анализируя федеральный закон о налоге на профессиональный доход, становится понятно, что госслужащим, которыми являются военнослужащие, разрешено прибегать к данному правовому режиму исключительно в связи со сдачей в аренду (наем) своего жилья, временно не используемое им. Далее письмо Министерства труда и социальной защиты конкретизирует, что как таковая сдача жилья в аренду (наем) госслужащим не может быть интерпретиро-

вана как занятие иной оплачиваемой деятельностью. Затем, руководствуясь принципом аналогии закона о разрешении судье в отставке сдавать имеющееся у него единственное жилье в аренду, а также интерпретацией определения «деятельности» и смысловым содержанием названия статьи 10 ФЗ «О статусе военнослужащих» как «Право на труд» можно подвести итог, что военнослужащим не запрещено сдавать свое жилье в аренду (наем) третьим лицам, но только действуя официально, составляя договор и уплачивая от своих доходов НДФЛ.

Таким образом, при официальном закреплении разрешения на сдачу военнослужащим жилья в аренду, будет устранен пробел в реализации военнослужащими их прав как граждан и собственников жилья, государство получит дополнительный и систематический источник дохода в виде получаемых налогов, а сами взаимоотношения между государством и военнослужащими станут более честными и продуктивными.

### Литература

1. Глухов Е.А. Бессмысленный запрет и ответственность за его неисполнение // Право в Вооруженных Силах. 2018. № 12. С. 118-123.
2. Ленин В.И. Полное собрание сочинений. Изд. 5-е М.: Госполитиздат, 1962. Т. 33: Государство и революция. С. 404.
3. Словарь русского языка: в 4 т. / гл. ред. А. П. Евгеньева. М.: Русский язык, 1999. Т. 4. С-Я. 736 с.

### References

1. Glukhov E.A. Bessmyslennyy zapret i otvetstvennost' za ego neispolnenie // Pravo v Vooruzhennykh Silakh. 2018. № 12. S. 118-123.
2. Lenin V.I. Polnoe sobranie sochineniy. Izd. 5-e M.: Gospolitizdat, 1962. T. 33: Gosudarstvo i revolyutsiya. S. 404.
3. Slovar' russkogo yazyka: v 4 t. / gl. red. A. P. Evgen'eva. M.: Russkiy yazyk, 1999. T. 4. S-Ya. 736 s.

**ЧЕРЕПАНОВ Роман Владимирович**, помощник начальника группы психологической работы, психолог отделения по военно-политической работе, войсковая часть 3033 Южного Ордена Жукова Г.К. округа войск национальной гвардии России. 346495, Ростовская область, Октябрьский район, п. Персиановский. E-mail: chudo-molochko@yandex.ru

**CHEREPANOV Roman Vladimirovich**, assistant head of the psychological work group – psychologist of the department for military-political work, military unit 3033 Southern Order of Zhukov G.K. District of the Russian National Guard Troops. 346495, Rostov region, Oktyabrsky district, p. Persianovsky. E-mail: chudo-molochko@yandex.ru

