Ассоциация управляющих организаций «Новое качество» по итогам открытого совещания с членами ассоциации, полагает необходимым сообщить следующее.

Положениями пункта 30 части 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК, Кодекс) установлено, что не облагается налогом на добавленную стоимость реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

Реализация диспозиции указанной нормы возможна только в случаях, когда управляющая организация осуществляет деятельность по содержанию общего имущества *не* собственными силами, а посредством привлечения подрядных (и иных специализированных) организаций, к деятельности которых законом не предъявляется каких-либо специальных требований.

При осуществлении установленного в пункте 30 части 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации правового механизма, управляющая организация приобретает статус посредника между собственниками помещений в многоквартирном доме и подрядными организациями, взимая плату за содержание жилого помещения и контролируя деятельность контрагентов. Указанное обстоятельство лишает управляющие организации стимула развивать собственную материально-техническую базу, нанимать на работу квалифицированные кадры и применять инновационные методы в управлении многоквартирными домами.

Подлежащая к уплате сумма налога на добавленную стоимость исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы. При этом, поскольку налог на добавленную стоимость имеет косвенную природу, следует учитывать правила перелагаемости бремени по его уплате на покупателя (заказчика соответствующих работ, получателя услуг).

Получателями услуг по управлению многоквартирными домами, содержанию в них общего имущества, являются собственники (наниматели) помещений в многоквартирном доме, то есть граждане и организации, которые, по существу, и оплачивают сумму налога на добавленную стоимость в рамках платы за содержание жилого помещение.

Увеличение стоимости услуг по содержанию жилого помещения за счет включения в плату за содержание жилого помещения суммы налога на добавленную стоимость негативно влияет на общественное мнение граждан и снижает уровень доверия к деятельности организаций жилищно-коммунального комплекса, а также платежную дисциплину.

Действующая редакция нормы имеет значительные пробелы, не учитывающие в полном объеме специфику предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, что влечет за собой дифференциацию подходов правоприменителей, а также существенное увеличение налогового бремени, возлагаемого на управляющие организации.

В частности, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя [плату](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_405915/e07f3a5e4b089705af512b1d4058f49e1857300d/#dst100484) за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

При этом, положения пункта 30 части 3 статьи 149 НК РФ к операциям, не порождающим обязанность по уплате налога на добавленную стоимость относят лишь работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Ограничительный подход, изложенный законодателем в Кодексе, влечет включение в налоговую базу стоимости работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, а также коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Вместе с тем, текущее состояние юридической техники нормативных правовых актов, образующих в своей совокупности жилищное законодательство, не позволяет надлежащим образов произвести дифференциацию деятельности по управлению многоквартирным домом и деятельности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанные функции управляющей организации имеют взаимозависимый и коррелируемый характер, что не позволяет рассматривать их в качестве самостоятельных.

Аналогичен подход и к иным работам (услугам), реализуемым управляющими организациями, которые являются производными от основной деятельности, однако оплачиваются собственниками отдельно (установка и поверка индивидуальных приборов учета; услуги по содержанию внутриквартирных инженерных систем; услуги по дистанционному доступу в подъезды и т.д.).

По мнению Ассоциации и ее членов освобождение от уплаты налога на добавленную стоимость указанных операций позволит увеличить объемы работ, выполняемых на многоквартирных домах, а также усовершенствовать методы по их управлению.

Анализ правоприменительной практики позволяет сделать вывод, что применение действующей редакции нормы недобросовестными налогоплательщиками, влечет за собой появление такого явления, как «дробление бизнеса», при котором налогоплательщики, с целью освобождения от обязанности по уплате налога на добавленную стоимость создают аффиллированые юридические лица, выполняющие работ (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Выявление подобных явлений должностными лицами налоговых органов влечет за собой увеличение административной нагрузки, а также нагрузки на суды общей юрисдикции и арбитражные суды, рассматривающие споры о признании недействительными актов органов налогового контроля о взыскании недоимки и привлечении к административной ответственности.

Заключая (в порядке, установленном статьями 161, 162 ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом, именно управляющая организация отвечает за благоприятные и безопасные условия проживания собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах и именно она осуществляет непрерывное взаимодействие с жителями, обеспечивая социальное благополучие.

В настоящее время объем налогового бремени, которое несет лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом, является высоким.

Управляющие организации лишены возможности самостоятельно осуществлять тарифообразование и регулировать стоимость своих услуг. Размер платы за содержание жилого помещения определяется собственниками помещений в многоквартирном доме (ч.7 ст.156 ЖК РФ), либо органами местного самоуправления (ч.4 ст.158 ЖК РФ). Подобный порядок делает фактически невозможным установление реальной рыночной стоимости оказываемых услуг.

Таким образом, управляющие организации осуществляют деятельность в условиях ограниченного финансового ресурса. Применяемый размер платы не соотносится, как правило, с рынком; его изменение возможно только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме. При этом, стоимость специального оборудования, строительных материалов и услуг подрядных организаций неизменно растет с учетом инфляционных показателей.

Объем налоговых обязательств, при указанных условиях, остается неизменным. Управляющие организации, имеющие общую систему налогообложения, уплачивают в бюджет классическую триаду налогов – НДС, налог на прибыль и налог на имущество.

Подобный подход, в условиях реальной рыночной экономики, делает экономически невозможным исполнение требований законодательства по надлежащему содержанию общего имущества, обеспечению безопасных условий проживания и жизнедеятельности граждан – собственников жилья. Увеличение стоимости строительных материалов и специального оборудования при фактически неизменном размере платы за содержание жилого помещения и объеме налоговых обязательств ведут к уменьшению объемов работ, выполняемых управляющими организациями на общем имуществе.

Одним из способов решения данной проблемы может явиться введение специального налогового режима для лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

Под специальным налоговым режимом понимается особый порядок исчисления и уплаты налогов и сборов в течение определённого периода времени, применяемый в случаях и в порядке, установленных [Налоговым кодексом](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8) и принимаемыми в соответствии с ним федеральными законами. При специальном налоговом режиме субъекты бизнеса получают возможность уменьшить объем налогового бремени, сократить документооборот и отчетность, уплачивая фактически один налог.

Система налогообложения для лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами , может быть представлена специальным налоговым режимом, направленным на финансовую поддержку управляющих организаций, а также на упрощение налогового администрирования.

Налогоплательщиками единого налога для сферы управления многоквартирными домами могут являться управляющие организации и приравненные к ним субъекты (ТСЖ, ЖСК и др.), на профессиональной основе осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами и перешедшие на данный налоговый режим. Налоговый период – 1 календарный год.

Применение единого налога в сфере управления многоквартирными домами может предусмотреть замену следующих налогов: налог на прибыль, НДС и налог на имущество.

Объектом налогообложения могут являться доходы, полученные управляющей организацией от осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Предполагаемая налоговая ставка – от 5 до 7%.

Применение подобного режима позволит снизить общий уровень фискальной нагрузки управляющих организаций, а также увеличить объем работ, выполняемых в целях надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Реформирование системы налогообложения управляющих организаций позволит также увеличить развитие собственного материально-технического обеспечения лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, за счет полного или частичного отказа от услуг подрядных организаций.

На основании изложенного, просим Вас совместно с комитетом Государственной Думы РФ по бюджету и налогам рассмотреть вопросы:

1. освобождения от уплаты налога на добавленную стоимости работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, дополнительных (коммерческих) услуг, реализуемых управляющей организацией, а также стоимости коммунальных ресурсов, поставляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах;
2. внесения изменений в положения пункта 30 части 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации в части исключения условия о необходимости приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги);
3. введения на территории Российской Федерации специального налогового режима для лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.