

Администрации Президента РФ
Председателю Государственной Думы РФ В.В. Володину
Министру строительства и ЖКХ РФ И.Э. Файзуллину
Уполномоченному по защите прав предпринимателей РФ

*«О применении НДС на УСН
в сфере управления МКД»*

Просим вас обратить внимание на серьезные негативные последствия, которые могут возникнуть в результате вступления в силу Федерального закона от 12.07.2024 N 176-ФЗ, согласно которому с 1 января 2025 года все организации, находящиеся на упрощенной системе налогообложения (УСН), включая управляющие многоквартирными домами организации, становятся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС). Согласно новым требованиям, организации на УСН, у которых доходы за 2024 год превысят 60 млн рублей, будут обязаны платить НДС по ставке 5% (7%).

НДС, будучи косвенным налогом, должен быть учтен в цене для граждан и оплачен потребителем. Такова правовая природа данного налога.

Плата за содержание жилого помещения, предъявляемая к оплате управляющими организациями, находящимися на УСН до 01.01.2025, не включала НДС. Это означает, что управляющие организации будут вынуждены увеличивать размер платы за содержание на величину НДС, чтобы выполнить свои налоговые обязательства. Однако, согласно действующему жилищному законодательству, **изменение размера платы возможно только на основании решения общего собрания собственников**. В случае, если собственники не примут решение об увеличении платы, управляющая организация будет вынуждена уплачивать НДС за счет собственных доходов, что приведет к финансовым трудностям и массовым банкротствам, либо использовать средства, предназначенные для содержания общего имущества, что крайне негативно отразится на состоянии многоквартирных домов. Потеря в доходах управляющей организации даже при применении ею льгот по НДС составит от 1,5%.

Также важно отметить, что деятельность управляющих организаций существенно отличается от организаций, работающих в розницу, где покупатель оплачивает товар сразу: плату за услуги по содержанию жилого помещения и коммунальные услуги гражданин оплачивает после окончания расчетного периода. При этом собираемость платежей на сегодня в среднем составляет 60–80%. В деятельности управляющей организации НДС рассчитывается с начисленных сумм, а не с фактически полученных. Т.е. к оплате по НДС подлежит то, что управляющая организация еще не получила, а может и никогда не получит в связи с невозможностью взыскания платы с должника. Например, при начислении 60 000 000 рублей, включая НДС, управляющая организация должна заплатить НДС в размере 2

857 000 рублей. Однако, с учетом средней собираемости 70%, фактически поступит только 42 000 000 рублей, и НДС с этой суммы составит 2 000 000 рублей. Таким образом, разрыв между начисленным и реально полученным НДС составит 857 000 рублей. Эти суммы будут ложиться дополнительным финансовым грузом на управляющую организацию, вынуждая ее либо сокращать расходы на обслуживание, либо работать в убыток.

В связи с важностью данного вопроса и степенью его влияния не только на деятельность всех жилищных организаций на территории Российской Федерации, но прежде всего на интересы самих граждан, мы **просим оказать содействие и поддержать предложения:**

- о разработке механизма, который бы обеспечивал возможность управляющим организациям изменять размер платы за содержание жилого помещения с учетом новых налоговых обязательств по уплате НДС без необходимости дополнительного проведения общих собраний собственников помещений;

- об уточнении Налогового кодекса по поводу применения льготы по НДС для управляющих организаций и ТСЖ. А именно необходимо льготировать не операции, а деятельность по содержанию жилого помещения и учет в доходах управляющих организаций доходов, перечисляемых ресурсоснабжающим организациям за коммунальный ресурс при содержании жилого помещения.

Данные предложения были подготовлены экспертами в рамках рабочей группы по совершенствованию законодательства в сфере управления многоквартирными домами при Комитете Государственной Думы РФ по строительству и ЖКХ. Их необходимо поддержать.

Мы также убеждены, что необходимо срочно решать вопросы ценообразования в системе управления многоквартирными домами, разработав Основы ценообразования, которые установят порядок расчета размера платы за жилищные услуги. В противном случае, на фоне продолжающейся инфляции и роста минимального размера оплаты труда, мы рискуем столкнуться с катастрофическими последствиями, способными подорвать не только рынок управления многоквартирными домами, но и техническое состояние самих многоквартирных домов.

Данное письмо разработано экспертами – членами подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью при поддержке ассоциаций и саморегулируемых организаций.