

Вопрос № 1: НДС. Порядок включения в размер платы за содержание жилья.

В соответствии подпунктом 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), объектом налогообложения НДС признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, а также передача имущественных прав.

Пунктом 1 статьи 168 НК РФ предусмотрено, что при реализации товаров (работ, услуг) налогоплательщики НДС дополнительно к цене (тарифу) реализуемых товаров (работ, услуг) обязаны предъявить к оплате покупателю этих товаров (работ, услуг) соответствующую сумму НДС. При этом согласно пункту 6 данной статьи НК РФ при реализации товаров (работ, услуг) населению по розничным ценам (тарифам) соответствующая сумма НДС включается в указанные цены (тарифы).

В силу части 1 статьи 143 НК РФ налогоплательщиками НДС признаются:

- организации;
- индивидуальные предприниматели;
- лица, признаваемые налогоплательщиками НДС в связи с перемещением товаров через таможенную границу Таможенного союза, определяемые в соответствии с таможенным законодательством Таможенного союза и законодательством Российской Федерации о таможенном деле.

Следовательно, физические лица не могут признаваться налогоплательщиками НДС в связи с потреблением жилищно-коммунальных услуг.

Из приведенных положений НК РФ следует, что НДС не может предъявляться к оплате собственникам помещений в многоквартирном доме дополнительно к стоимости содержания жилого помещения, при этом НДС может быть включен в состав платы за содержание жилого помещения.

В силу части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. При этом размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Таким образом, в целях реализации лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, полномочий, установленных частью 1 статьи 161 ЖК РФ, а также в рамках положений части 7 статьи 156 ЖК РФ, и во исполнение новых положений налогового законодательства, таким лицам необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в целях установления размера платы за

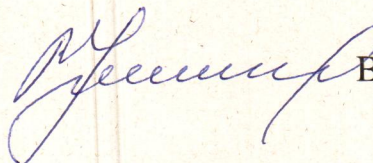
содержание жилого помещения в многоквартирном доме, включающего в себя НДС.

Указанная позиция также подтверждается письмом Минстроя России от 04.10.2024 № 58115-ДН/04 «Об организациях, применяющих упрощенную систему налогообложения» по обозначенному вопросу.

Вместе с тем, обращаю Ваше внимание, что согласно постановлению Конституционного суда Российской Федерации от 25.11.2025 № 41-П, если стороны не могут договориться полюбовно, поставщик может обратиться в суд с требованием увеличить цену договора, но не на всю сумму НДС, а только на половину от суммы налога, подлежащей уплате в бюджет.

Право на такое увеличение есть только если исполнение договора в новых условиях причиняет поставщику существенные имущественные потери; покупатель, не имеющий права на вычет НДС, отказался от изменения или расторжения договора.

Заместитель начальника инспекции

 В.В. Юнусов