

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 29.09.2015 № 32395-ОГ/04

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение о разъяснении отдельных положений жилищного законодательства и сообщает следующее.

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации введена часть 8.1, устанавливающая право собственников помещений принять решение на общем собрании о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

На практике существует несколько вариантов выплаты вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома.

Выплата вознаграждения не представляется без участия третьих лиц, в качестве которых выступает управляющая организация. Управляющая организация может быть выбрана в качестве уполномоченного лица по аналогии с выбором лица, уполномоченного на заключение договора с пользователем общего имущества (подпункт 3.1 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ).

По мнению Минстроя России, наиболее приемлемым является следующий вариант выплаты вознаграждения.

Договором управления устанавливаются дополнительные обязанности управляющей организации, действующей по поручению собственников помещений:

- начислять и выставять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений;

- с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома.

Таким образом, фиксируются обязательства управляющей организации перед собственниками помещений по распоряжению по их поручению денежными средствами на определенную цель. При этом управляющая организация не вступает ни в какие правоотношения с членами и председателем совета многоквартирного дома, только собственники помещений (контрагенты по договору управления) вправе требовать от нее надлежащего исполнения обязательств по выплате вознаграждения либо возврату неосновательного обогащения (согласно подпункту 5

пункта 8 статьи 161.1 ЖК РФ председатель совета МКД может выступать по таким спорам по доверенности).

При подобной организации правоотношений поступление денежных средств по статье «Вознаграждение председателю совета МКД» при надлежащей организации раздельного учета не подлежит налогообложению на основании подпункта 9 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации. Управляющая организация не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов, так как не признается источником выплат, не начисляет вознаграждение. Члены и председатель совета многоквартирного дома самостоятельно уплачивают НДФЛ, объекта обложения страховыми взносами не возникает. Судебная практика подтверждает правомерность освобождения управляющей организации от обложения НДС, поскольку в аналогичной ситуации вознаграждение старшему по дому не является операцией управляющей организации по реализации (Постановление ФАС СЗО от 12.12.2013 по делу № А26-1411/2013).

В части сбора и перечисления вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома на управляющую организацию не распространяются требования Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ, регулирующего деятельность платежных агентов, так как председателя совета дома нельзя рассматривать как поставщика товаров, работ, услуг для собственников помещений в многоквартирном доме.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
О. Н. Демченко