



ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ

Институт управления ЖКХ

XXI Международная выставка «ЖКХ России»

Круглый стол «Как улучшить качество содержания и обслуживанию многоквартирных домов: задачи и пути решения»

г. Санкт-Петербург, 9 апреля 2025 года

Ценовая политика и оптимизация налогообложения в деятельности по управлению МКД

Маликова Ирина Петровна - к.э.н,
генеральный директор
ООО «Институт управления ЖКХ»

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

Существенные условия ДУ ч.3 ст.162 ЖК РФ	Перечень р.у. по СОИ и порядок его изменения	Порядок определения		Порядок контроля за выполнением ДУ
		Цены ДУ	Размер платы (Р пл.сод. ж/п)	
Нормативное регулирование	Перечень р.у.: - объемы р.у. - стоимость - графики - сроки выполнения п.2 ч.3 ст.162 ЖК РФ п.7, п.8 Правил № 416	<i>не регулируется ЖК РФ</i> применяются: статьи ГК РФ: 423, 424, 709, 429.4 (абонентский договор)	УО предоставляет СП обоснование ФП на содержание о/и и Рпл. пп. «в» п.4, п.6 Пр. № 416 п.31 Пр. № 491 СП утверждают размер финансирования р.у. и Р пл. п.17 Пр. № 491 ч.7 ст.156	УО оформляет по выполненным р.у. акты по форме, уст. Минстроем: - наименование вида р.у. - кол-во единиц - стоимость - цена п.9 Пр. № 290 Приказ Минстроя № 761/пр
Фактические (сложившиеся) условия	Перечень – Минимальный перечень № 290 Стоимость р.у. – единичные расценки или укрупненные по видам платы	Цена ДУ определяется исходя из: - Р пл. сод. - Р пл. к/у	• утверждается ОСС (в т.ч. произвольно) • индексируется • устанавливается ОМС	• ежемесячные акты не оформляются • стоимость работ указывается исх. из Р пл.сод.

Проблемы учета получаемых средств по ДУ в составе доходов УО

1) не определена правовая природа ДУ - не регулируется ГК РФ	2) УО не определяет стоимость реализованных р.у. по содержанию о/и для каждого СП	3) Выручка от реализации р.у. определяется по видам деятельности совокупно по всем МКД	4) УО несет расходы по ДУ вне зависимости от наличия у нее д/средств	5) Отдельные поступления в УО носят целевой характер (не признаются доходами УО). При расторжении ДУ подлежат возврату СП
---	---	--	--	---



УЧЕТ ЦЕНЫ РАБОТ, УСЛУГ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ

Выручка от реализации работ, услуг формируется в б/у



по цене **выполненных работ, оказанных услуг**

По работам, услугам, связанным с содержанием о/и		При предоставлении к/услуг	
Ц р.у. = Р пл.сод. - р.у. выполняются ежемесячно по одинаковой стоимости, независимо от объема и видов р.у. • услуги по управлению о/и • услуги по содержанию о/и, в т.ч. АВР	Цена р.у. ≠ Р пл. сод. -р.у. разового характера (периодичность 1-2 раза в год) - непредвиденные р.у. - работы по текущему ремонту о/и	Ц к/у = Р пл. к/у Стои-мость к/у = Стоимость покупки КР у PCO	Ц к/у ≠ Р пл. к/у Стоимость начисляемой платы за к/у ≠ Стоимость покупки к/у PCO (отопление при равномерной оплате, КР на СОИ по нормативу, ср./мес).
Случаи освобождения от налогообложения НДС реализации работ, услуг			
пп.30 п.3 ст.149 НК РФ – реализация р.у. -по содержанию и ремонту о/и при условии их приобретения у подрядных, специализированных организаций (ПО, СО)		пп.29 п.3 ст.149 НК РФ - реализация к/у при условии приобретения к/у у PCO	
• не подлежит н/о ВР р.у. ≤ • подлежит н/о ВР р.у. >		• не подлежит н/о ВР к/у ≤ • подлежит н/о ВР к/у >	
		Стоимость выполненных и оплаченных р.у. ПО (СО) Стоимость КР, приобретенных и оплаченных в PCO	
п.3 ст.162 НК РФ В налоговую базу не включаются		д/средства, полученные на формирование резерва на текущий ремонт о/и	



ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА И ОПТИМИЗАЦИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Ценовая политика УО

- выбор методов (способов) ценообразования
- группировка поступлений от собственников и иных источников
 - поступления (для последующего распределения)
 - **доходы УО от выполненных р.у.**
 - **целевые средства УО**, не подлежащие н/о
 - **целевые средства собственников**, (не подлежащие н/о)
- определение поступлений и видов р.у. абонентского характера
- внесение соответствующих изменений
 - в учетную политику по б/у
 - в налоговую учетную политику
- внесение изменений в ДУ

Оптимизация налогообложения по доходам УО

- Р пл. тек.р. - целевые средства до выполнения работ

если $C_{тр} = C_{по(со)}$ - вся стоимость тек. ремонта освобождается от НДС (в месяце выполнения работ)

- Р пл. сод. о/и - определить р.у., абонентского характера

$C_{р сод. о/и} = C_{по(со)}$ - вся стоимость р.у. освобождается от НДС по абонентскому договору с ПО(СО)

- установить что ВР к/у определяется по стоимости покупки КР

$ВР_{к/у} = C_{кр рсо}$ - стоимость реализованных к/у освобождается от НДС независимо от Р пл. к/у

Варианты формирования цен на р.у. (по предложениям УО, в т.ч. по согласованию с СП)

Расчетная цена

определенная:

- исходя из **единичных расценок** по укрупненным видам работ, услуг
- **затратным методом** по отдельным видам р.у.
- путем составления **сметного расчета**

Иные методы (способы) определения цены

- **цена подрядчика**
- **рыночная цена**
- цена **регулируемая** (из решения ОМС)
- цена, определенная **путем индексации**

Цена на услугу по управлению МКД может определяться

- исходя из установленной УО **единичной расценки**
- в % от стоимости работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества (от 4х до 8%)
- или в **размере рыночной цены**



Спасибо за внимание!

