



МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

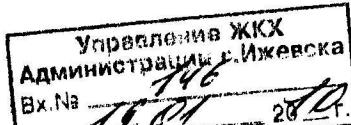
УПРАВЛЕНИЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ  
(УФНС России по Удмуртской Республике)

ул. Коммунаров, 367, г. Ижевск, 426008,  
Телефон: (3412) 48-83-00; Телефакс: (3412) 48-83-02;  
[www.r18.nalog.ru](http://www.r18.nalog.ru)

14.01.2010 № 11-3-07/00181

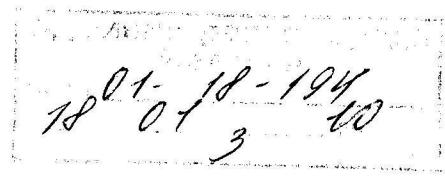
На № 01-29-7510 от 17.12.2009г.

*Ответ на запрос*



Администрация города Ижевска  
Удмуртской Республики

426070, г. Ижевск,  
ул. Пушкинская, 276.



Управление ФНС России по Удмуртской Республике на ваш запрос сообщает следующее.

Учитывая положения статьи 143 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) организации, оказывающие по договору с управляющими компаниями услуги по содержанию и ремонту жилья, и сами управляющие компании, оказывающие услуги по управлению многоквартирным домом, являются плательщиками налога на добавленную стоимость.

При этом необходимо учитывать, что с 1 января 2010 года в соответствии с подпунктом 29 пункта 3 статьи 149 Кодекса от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождается реализация коммунальных услуг, предоставляемых 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 коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиками электрической энергии и газоснабжающих организаций.

При этом в соответствии с вышеуказанной нормой освобождение от налогообложения налогом на добавленную стоимость коммунальных услуг, реализуемых управляющим компаниям, товариществам собственников жилья и другим вышенназванным налогоплательщикам, организациями коммунального комплекса, а также поставщиками электрической энергии и газоснабжающими организациями, Кодексом не предусмотрено.

При применении указанной нормы следует руководствоваться пунктом 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) и пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса".

Пунктом 4 статьи 154 Жилищного кодекса установлено, что плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" организацией коммунального комплекса является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществляющее эксплуатацию системы (систем) коммунальной

целях обеспечения тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, и (или) осуществляющее эксплуатацию объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.

Учитывая изложенное, коммунальные услуги, указанные в пункте 4 статьи 154 Жилищного кодекса, предоставляемые 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 внутриквартирных инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги (далее - управляющие организации и ТСЖ), освобождаются от налогообложения налогом на добавленную стоимость при условии, если данные коммунальные услуги приобретаются ими у юридических лиц, указанных в пункте 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ, а также поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций.

На основании подпункта 1 пункта 2 статьи 170 Кодекса суммы налога на добавленную стоимость по коммунальным услугам, предъявленные управляющим организациям и ТСЖ организациями коммунального комплекса, поставщиками электрической энергии и газоснабжающими организациями, включаются управляющими организациями и ТСЖ в стоимость коммунальных услуг и вычету не подлежат.

Таким образом, от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождается предоставление коммунальных услуг управляющими организациями и ТСЖ по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих коммунальных услуг, в том числе с учетом налога на добавленную стоимость, у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций.

Аналогичный порядок применения освобождения от налогообложения налогом на добавленную стоимость установлен подпунктом 30 пункта 3 статьи 149 Кодекса по работам (услугам) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Так, с 1 января 2010 года от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождается реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями и ТСЖ, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме управляющими организациями и ТСЖ у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

Согласно пункту 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, содержание общего имущества включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляется собственниками помещений и указанными в пункте 13 данных Правил ответственными лицами; освещение помещений общего пользования; обеспечение температуры и влажности в помещениях общего пользования; уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов; меры пожарной безопасности; содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Таким образом, от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождаются операции по реализации вышеуказанных работ (услуг) по содержанию, а также ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемые управляющими

организациями и ТСЖ по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих работ (услуг) у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги). При этом работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, реализуемые управляющим организациям и ТСЖ, организациями и индивидуальными предпринимателями, непосредственно выполняющими (оказывающими) данные работы (услуги), от налогообложения налогом на добавленную стоимость не освобождены.

Кроме того, Кодексом не предусмотрено освобождение от налогообложения коммунальных услуг, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, работ (услуг) по управлению многоквартирными домами и других работ (услуг), выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющих организаций и ТСЖ.

Необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 5 статьи 149 Кодекса налогоплательщик, осуществляющий операции по реализации товаров (работ, услуг), предусмотренные пунктом 3 статьи 149 Кодекса, вправе отказаться от освобождения таких операций от налогообложения, представив соответствующее заявление в налоговый орган по месту своей регистрации в качестве налогоплательщика в срок не позднее 1-го числа налогового периода, с которого налогоплательщик намерен отказаться от освобождения или приостановить его использование.

В случае отказа в соответствии с пунктом 5 статьи 149 Кодекса от освобождения от налогообложения налогом на добавленную стоимость вышеназванных операций, налогообложение и налоговые вычеты по товарам (работам услугам), приобретаемым для осуществления этих операций, следует производить в общеустановленном порядке.

С 1 января 2010 года согласно пункту 3 статьи 162 Кодекса в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость не включаются денежные средства, полученные управляющими организациями и ТСЖ, на формирование резерва на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. При этом освобождение от налогообложения налогом на добавленную стоимость ремонтных работ, оплачиваемых за счет средств данного резерва, Кодексом не предусмотрено.

Заместитель руководителя,  
советник государственной  
гражданской службы  
Российской Федерации  
1 класса

В.Г. Кузнецова

Пермякова Е.В.,  
488-347