

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 18 марта 2026 г. N 14963-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Ставка налога на добавленную стоимость (далее - НДС), применяемая при налогообложении реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, зависит от нескольких факторов, в том числе от:

- видов реализуемых товаров (работ, услуг);
- применяемой налогоплательщиком системы налогообложения;
- суммы доходов за календарный год организации или индивидуального предпринимателя, применяющих упрощенную систему налогообложения (далее - УСНО).

Включение НДС в состав стоимости товаров (работ, услуг) соответствующим образом увеличивает указанную стоимость товаров (работ, услуг).

При этом необходимо отметить, что ставка НДС зависит в том числе от действий налогоплательщика. Например, переход с УСНО на общую систему налогообложения увеличивает ставку НДС, что соответствующим образом меняет стоимость товаров (работ, услуг), реализуемых таким налогоплательщиком.

Таким образом, наличие или отсутствие обложения НДС реализации товаров (работ, услуг), осуществляемой организацией или индивидуальным предпринимателем, влияя на стоимость таких товаров (работ, услуг), обеспечивает наличие или отсутствие соответствующих конкурентных преимуществ указанных организации или индивидуального предпринимателя.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в договоре управления многоквартирным домом (далее - МКД) должен быть указан в том числе порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД (далее - ОСС) с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного ОСС.

В соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на ОСС.

Таким образом, порядок определения размера платы за содержание жилого помещения определяется на ОСС и предусматривается в договоре управления МКД в качестве существенного условия договора управления МКД.

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В силу части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления МКД

осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ в определенных случаях договор может быть изменен или расторгнут по решению суда по требованию одной из сторон.

Следовательно, изменение договора управления МКД осуществляется либо на основании решения суда, либо на основании решения ОСС и решения исполнительного органа управляющей организации.

Таким образом, изменение размера платы за содержание жилого помещения в одностороннем порядке, в том числе увеличение такого размера платы в связи с возникновением обязанности управляющей организации оплачивать НДС, законом не предусмотрено.

Вместе с тем порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения на величину НДС, обязанность оплаты которого возникла у управляющей организации, а также по иным причинам (например, индексация размера платы за содержание жилого помещения на индекс потребительских цен или прогнозный индекс инфляции) может быть предусмотрен договором управления МКД на основании соответствующего решения ОСС.

В силу части 7 статьи 156 ЖК РФ, пункта 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, решение по утверждению размера платы за содержание жилого помещения принимается на срок не менее чем один год.

Следовательно, изменение размера платы за содержание жилого помещения осуществляется не чаще одного раза в год либо на основании решения ОСС, либо в порядке, установленном договором управления МКД.

Решение ОСС действует бессрочно, до момента принятия иного решения. Если решением ОСС утвержден размер платы за содержание, то такой размер платы действует не менее года и может быть изменен (в т.ч. проиндексирован, либо увеличен на размер НДС) в порядке, установленном договором управления МКД. Если в договоре не установлен порядок изменения, тогда размер платы за содержание жилого помещения действует до момента его изменения решением ОСС, независимо от длительности периода действия такого размера платы.

Отмечается, что увеличение размера платы за содержание жилого помещения на величину НДС без соответствующего решения ОСС приведет к росту социальной напряженности среди граждан, а также к увеличению расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на оплату услуг по содержанию жилых помещений, находящихся в муниципальной и (или) государственной собственности, а также на выплату субсидий, право на которые может возникнуть в связи с увеличением размера платы за содержание жилого помещения, и компенсаций льготным категориям граждан.

Кроме того, как указано ранее, отсутствие обложения НДС реализации услуг (работ) управляющей организации является конкурентным преимуществом такой организации.

В этой связи установление на законодательном уровне права увеличения размера платы за содержание жилого помещения на величину НДС в случае возникновения у управляющей организации обязанности оплачивать НДС может в числе прочего привести к злоупотреблениям управляющих организаций, применяющих УСНО и не оплачивающих НДС на момент заключения договора управления МКД, впоследствии перешедших на общую систему налогообложения в целях увеличения дохода и в одностороннем порядке увеличивших размер платы за содержание жилого помещения.

Размер платы за содержание жилого помещения не является регулируемым и может быть изменен либо в порядке, предусмотренном договором управления МКД, либо по соглашению сторон договора управления МКД. Решение об изменении размера платы за содержание жилого помещения от имени собственников помещений в МКД принимается на ОСС.

Считаем важным отметить, что согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 25.11.2025 N 41-П "По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 168 Налогового кодекса Российской Федерации, подпункта "а" пункта 1 статьи 1 Федерального закона от 31.07.2020 N 265-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации" в связи с жалобой публичного акционерного общества "Банк ВТБ" (далее - Постановление КС РФ), пункты 1 и 2 статьи 424 ГК РФ, пункт 1 статьи 168 Налогового кодекса Российской Федерации и подпункт "а" пункта 1 статьи 1 Федерального закона от 31.07.2020 N 265-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации" в их взаимосвязи признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они ввиду своей пробельности относительно решения вопроса об изменении цены длящегося договора (или о его расторжении) в связи с изменениями после его заключения налогового закона, в силу которых при исполнении этого договора у поставщика возникает обязанность по уплате НДС, допускают взыскание поставщиком дополнительного вознаграждения, компенсирующего последствия указанных изменений налогового закона, с покупателя, который не имеет возможности принять соответствующие суммы налога к вычету для компенсации перелагаемых на него потерь.

Так, согласно Постановлению КС РФ предусмотрено временное правовое регулирование. В частности, до внесения в законодательство необходимых изменений, цена, согласованная в длящемся договоре с физическим лицом, не может быть изменена, за исключением случаев, когда физическое лицо при заключении и исполнении договора осуществляет предпринимательскую деятельность.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
