

Капитальный ремонт многоквартирных домов для управляющих компаний и ТСЖ – дело хлопотное, а для собственников помещений - очень затратное. Одного решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недостаточно, так до собрания необходимо определиться с порядком формирования источников финансирования работ по капитальному ремонту, а после собрания управляющей компании необходимо собрать с собственников денежные средства и выполнить запланированные работы. В зависимости от выбранного способа финансирования капитального ремонта зависит порядок налогообложения деятельности управляющих компаний и возникающие в связи с этим налоговые риски.

## **1. Варианты финансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов?**

В Жилищном кодексе заложена обязанность собственника помещений нести бремя содержания общего имущества многоквартирного жилого дома (п.3 ст.30 ЖК РФ). При этом в качестве обязательного платежа, подлежащего перечислению собственником на счета управляющей компании, обозначена лишь плата за техническое обслуживание общего имущества (п.2 ст.154 ЖК РФ).

Финансирование капитального ремонта многоквартирных жилых домов также производится на деньги собственников, однако для начала как строительно-монтажных работ по капитальному ремонту, так и сбора средств на него, необходимо проведение общего собрания собственников помещений (п.1 ст.145 ЖК РФ).

### **Существуют три варианта финансирования собственниками капитального ремонта многоквартирных домов:**

1) На общем собрании принимается решение о проведении ремонта за счет средств управляющей компании. Управляющая компания производит работы и впоследствии погашение задолженности собственников перед управляющей компанией производится пропорционально их жилой площади в общей жилой площади многоквартирного дома. Данный вид финансирования используется крайне редко, так как:

Автор: Administrator  
25.10.2012 18:03 -

---

- неинтересен управляющей компании из-за большого количества извлекаемых из оборота денежных средств;

- неизвестен срок возврата инвестиций ввиду несвоевременности платежей собственниками;

- существует риск потери объекта из-за выбора собственниками новой управляющей компании. В такой ситуации взыскивать задолженность приходится через суд, при этом взыскание производится с каждого собственника по отдельности.

2) Расходы производятся за счет средств бюджета и средств собственников. После проведения общего собрания принимается решение о проведении капитального ремонта. Производится расчет сметы стоимости строительно-монтажных работ и после поступления денежных средств из бюджета и от собственников управляющая компания приступает к выполнению работ.

Данный вид финансирования используется достаточно часто и при этом управляющая компания практически не несет никаких рисков. Для выделения средств из бюджета управляющей компании необходимо собрать с собственников минимальную сумму в 5 процентов от суммы предполагаемого объема строительно-монтажных работ. Остальная сумма выделяется из бюджета (пп.2 п.6 ст.20 Федерального закона "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ).

3) Стоимость планируемого капитального ремонта финансируется собственниками путем формирования фонда капитального ремонта. На общем собрании собственники утверждают тариф на формирование фонда капитального ремонта, перечень планируемых строительно-монтажных работ и дату начала ремонта. Впоследствии управляющая компания выставляет счета на оплату жилищно-коммунальных услуг, в которых отдельной строкой выделена суммы платы на формирование фонда капитального ремонта.

## **2. Существующие льготы по налогу на прибыль в отношении средств поступающих на проведение капитального ремонта многоквартирных домов?**

В действующей на конец 2011 года редакции Налогового кодекса уже содержится льгота, касающаяся капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Так, в соответствии с пп.14 п.1 ст.251 НК РФ к целевым средствам в целях исчисления налога на прибыль относятся "средства бюджетов, выделяемых осуществляющим управление многоквартирными домами товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, выбранным собственниками помещений в многоквартирных домах, на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ (далее по тексту Закон №185-ФЗ)".

В отношении денежных средств на финансирование проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома, поступающих не из бюджета, а от собственников помещений в многоквартирных домах, «отдельная» льгота предусмотрена лишь для товариществ собственников жилья.

Так, согласно пп.1 п.2 ст.251 НК РФ при формировании налоговой базы по налогу на прибыль организаций к целевым поступлениям относятся **отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья его членами**. Таким образом, ТСЖ поступившие от собственников на проведение капитального ремонта денежные средства не включают в базу исчисления налога на прибыль и УСН.

### **3. Существующие льготы по НДС в отношении средств поступающих в счет финансирования капитального ремонта многоквартирных домов?**

Суммы, поступающие от собственников в управляющие компании и ТСЖ на формирование фонда капитального ремонта многоквартирных домов не облагаются налогом на добавленную стоимость в силу льготы установленной в п.3 ст.162 НК РФ.

Вопросов по данной льготе исходя из ее сути быть не должно, так как при

формировании фонда капитального ремонта у управляющих компаний и ТСЖ не возникает реализации, а значит, в силу пп.1 п.1 ст.146 НК РФ нет и объекта налогообложения.

#### **4. Налогообложение денежных средств, поступающих от собственников помещений в счет формирования резерва на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.**

В отношении средств поступающих в управляющие компании в отличие от ТСЖ ситуация сложнее и зависит от применяемой управляющей компанией системой налогообложения. Возможны два варианта:

##### **1) Если управляющая компания находится на общей системе налогообложения и формирует резерв на проведение капитального ремонта.**

Для начала определимся, что в соответствии с НК РФ является объектом налогообложения. Согласно ст.247 НК РФ объектом налогообложения налогом на прибыль для российских организаций признаются «полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов».

Доходом от реализации признается выручка от реализации товаров (работ, услуг) как собственного производства, так и ранее приобретенных, выручка от реализации имущественных прав (п.1 ст.249 НК РФ).

Понятие реализации содержится в статье 39 НК РФ. Так, в соответствии с п.1 ст.39 НК РФ реализацией товаров (работ, услуг) признается **передача на возмездной основе права собственности на товары** (работы, услуги), а также оказание услуг одним лицом другому на безвозмездной основе.

Фактически, начисляемая собственникам стоимость капитального ремонта в момент формирования фонда капитального ремонта, не является выручкой. Управляющая компания, формируя резерв, никаких услуг собственникам не оказывает и, как следствие, перехода права собственности на оказанные услуги от управляющей компании к жильцам не происходит. **Следовательно, в соответствии с нормами ст.39 НК РФ, нет факта реализации, а значит, нет и выручки для целей налогообложения прибыли.**

##### **2) Если управляющая компания находится на упрощенной системе налогообложения.**

Автор: Administrator  
25.10.2012 18:03 -

---

При применении упрощенной системы налогообложения датой получения доходов признается день поступления денежных средств на счета в банках, а датой несения расходов признается дата списания денежных средств со счетов налогоплательщика (п.1 и п.2 ст.346.17 НК РФ).

Таким образом, все поступающие на счета управляющей компании денежные средства от собственников на формирование фонда капитального ремонта включаются в налогооблагаемую базу для исчисления единого налога.

**При этом обращаем внимание на такую распространенную у управляющих компаний ошибку, как неправильное определение момента возникновения выручки и ее размера при расчетах между собственниками помещений и управляющими компаниями через единые расчетные центры.**

**Так, выручка будет признаваться в момент поступления денег на счета агента (расчетного центра), а не в момент фактического перечисления денег от агента на счета управляющей компании (подробнее об этом можно прочитать [здесь](#)).**

Статья о порядке налогообложения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома будет опубликована на сайте «Бурмистр.ру» в ближайшее время.