

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

№ 03-07-11/117246 от 03.12.2025

Вопрос: Об НДС в отношении работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемых (осуществляемых) управляющей организацией на УСН.

Ответ: Департамент налоговой политики рассмотрел обращение, зарегистрированное в Минфине России 14 октября 2025 г., и по вопросу исчисления налога на добавленную стоимость компанией, управляющей многоквартирными домами, применяющей упрощенную систему налогообложения, в отношении платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений (далее соответственно - НДС, УСН) сообщает следующее.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации](#) (далее - НК РФ) Министерство финансов Российской Федерации дает письменные разъяснения налоговым органам, налогоплательщикам, ответственному участнику консолидированной группы налогоплательщиков, плательщикам сборов, плательщикам страховых взносов и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

Вопросы, касающиеся порядка формирования размера платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений, в том числе с применением предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации дополнительных процедур (проведение общих собраний собственников, внесение изменений в договоры управления), нормами НК РФ не регулируются.

Одновременно сообщаем, что согласно положениям НК РФ с 1 января 2025 г. организации и индивидуальные предприниматели, применяющие УСН, признаются налогоплательщиками НДС.

На основании [пункта 1 статьи 145 Кодекса](#) и вступающих в силу с 1 января 2026 г. положений [пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 28 ноября 2025 г. N 425-ФЗ](#) "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу законодательных актов (отдельных положений законодательных актов) Российской Федерации" организации или индивидуальные предприниматели, применяющие УСН, не имеют оснований для освобождения от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой НДС, если у организации или индивидуального предпринимателя сумма доходов, определяемых в установленном порядке, превышает в совокупности: 60 млн рублей за 2024 г., 20 млн рублей за 2025 г., 15 млн рублей за 2026 г., 10 млн рублей за 2027 г. и последующие годы.

В связи с этим операции по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, осуществляемые с 1 января 2025 г. организацией или индивидуальным предпринимателем, применяющими УСН и не имеющими оснований для освобождения от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой НДС, подлежат налогообложению НДС по налоговым ставкам, установленным [статьей 164 НК РФ](#), либо не облагаются НДС на основании [пункта 2 статьи 146 и статьи 149 НК РФ](#).

В соответствии с [подпунктом 1 пункта 1 статьи 146 НК РФ](#) объектом налогообложения НДС признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, а также передача имущественных прав.

При этом перечень операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) НДС, установлен [статьей 149 НК РФ](#).

Так, согласно [подпункту 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) от налогообложения НДС освобождается реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) 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 (далее - управляющие организации), при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными управляющими организациями у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

Таким образом, управляющая организация, применяющая с 1 января 2025 г. УСН и не имеющая оснований для освобождения от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой НДС, вправе при реализации работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме применять освобождение от налогообложения НДС в порядке, установленном вышеуказанным [подпунктом 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#).

В то же время необходимо отметить, что согласно [пункту 5 статьи 149 НК РФ](#) налогоплательщик, осуществляющий операции по реализации товаров (работ, услуг), предусмотренные [пунктом 3 статьи 149 НК РФ](#), вправе отказаться от освобождения таких операций от налогообложения, представив соответствующее заявление в налоговый орган по месту учета в срок не позднее 1-го числа налогового периода, с которого налогоплательщик намерен отказаться от освобождения или приостановить его использование.

В связи с этим в случае, если управляющая организация, применяющая УСН, в установленном порядке отказалась от освобождения от налогообложения НДС работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поименованных в подпункте [30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), то данные работы (услуги), выполняемые (оказываемые) этой управляющей организацией с 1 января 2025 г., подлежат налогообложению НДС.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 168 НК РФ](#) при реализации товаров (работ, услуг) налогоплательщики НДС дополнительно к цене (тарифу) реализуемых товаров (работ, услуг) обязаны предъявить к оплате покупателю этих товаров (работ, услуг) соответствующую сумму НДС. При этом согласно [пункту 6](#) данной статьи НК РФ при реализации товаров (работ, услуг) населению по розничным ценам (тарифам) соответствующая сумма НДС включается в указанные цены (тарифы).

Поэтому при реализации работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями,

применяющими УСН и отказавшимися от освобождения от налогообложения НДС таких работ (услуг), соответствующая сумма НДС включается в цены (тарифы) этих работ (услуг).

Настоящее письмо не содержит правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, и не является нормативным правовым актом. В соответствии с [письмом Минфина России от 7 августа 2007 г. N 03-02-07/2-138](#) направляемое письмо имеет информационно-разъяснительный характер по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах и не препятствует руководствоваться нормами законодательства о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента

В.А. ПРОКАЕВ