**Formation of a taxable base for managing organizations in the housing and utilities sector**

**Khlestova V.N.**

Khlestova Valeria Nikolaevna - master student of the financial and economic faculty of the Bryansk State University. Academician I.G. Petrovsky, Bryansk

**Abstract:** The article is devoted to the problem of forming a taxable base for the activities of management companies in the field of housing and communal services (housing and communal services), which have a decisive impact on the formation of tariffs for services in this sphere.

**Keywords:** management company, housing and communal services, tariffs.

**Формирование налогооблагаемой базы для управляющих организаций в сфере ЖКХ**

**Хлестова В.Н.**

Хлестова Валерия Николаевна – магистрантка финансово-экономического факультета Брянского государственного университета им. академика И.Г. Петровского, г. Брянск

**Аннотация:** Статья посвящена проблеме формирования налогооблагаемой базы для деятельности управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), оказывающих решающее воздействие на формирование тарифов на услуги этой сферы.

**Ключевые слова:** управляющая компания, жилищно-коммунальное хозяйство, тарифы.

Управляющая организация оказывает услуги, несет ответственность за их качество и, следовательно, всю сумму коммунальных платежей граждан отражает в составе выручки. Однако на практике это тяжкое бремя, и компании по-прежнему ищут обходные пути. Остается возможность ознакомить с актуальными тенденциями в правоприменении и предупредить о вероятных претензиях контролирующих органов.

Те управляющие организации, которые стремятся избежать оказания коммунальных услуг собственникам помещений, соответствующих этому факту гражданско-правовых обязанностей и размера налоговых обязательств, включают в договор управления такое условие: «управляющая организация обязуется от имени и за счет собственников помещений заключать договоры о приобретении коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями» (РСО). Данные формулировки привлекают внимание органов Роспотребнадзора, контролирующего оказание услуг гражданам с целью защиты их прав. На текущий момент сложилась практика привлечения управляющих организаций к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ за включение в договор условий, ущемляющих установленные законом права потребителя. Так, согласно ст. 162 ЖК РФ управляющая организация предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений и перечень коммунальных услуг должен быть указан в договоре управления. Обязанность управляющей организации (исполнителя коммунальных услуг) заключать с РСО договоры о приобретении коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям, установлена в п. 49 Правил предоставления коммунальных услуг. Условия договора, согласно которым управляющая организация не является исполнителем коммунальных услуг, не соответствуют закону и ущемляют права потребителей. Причем эти условия могут быть сформулированы по-разному. В арбитражной практике можно встретить такие примеры: общество обязано обеспечивать от имени и по поручению собственника сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями; общество обязуется организовать предоставление коммунальных услуг путем заключения с РСО договоров от имени и за счет собственников; управляющая организация обязуется представлять и отстаивать интересы собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества.

Включение подобных формулировок в договор управления представляет собой нарушение прав потребителей. Конечно, санкции по названной статье КоАП РФ невелики. Однако приведенные примеры показывают общую тенденцию. Роспотребнадзор имеет административные рычаги, чтобы принудить управляющую организацию включить в договор управления условия, соответствующие закону. А дальше недалеко и до налоговых претензий.

Немаловажная цель управляющих организаций, «устраняющихся» от оказания коммунальных услуг, — избежать каких-либо взаимоотношений с РСО, в частности, обязанности оплачивать потребленные собственниками помещений в многоквартирном доме коммунальные ресурсы.

Отказываясь оплачивать задолженность за ресурсы, поданные в дом, управляющая организация указывает, что собственники не поручали ей оказывать коммунальные услуги и заключать договоры с РСО. Однако такие утверждения противоречат закону — управляющая организация по умолчанию обязана предоставлять коммунальные услуги и для этого заключать договоры о приобретении коммунальных ресурсов с РСО. По договору управления собственники дают ей задание предоставлять коммунальные услуги, а не поручение заключать договоры с РСО. Выбирая организацию в качестве способа управления многоквартирным домом, собственники по прямому указанию закона передают ей весь комплекс полномочий по управлению домом, в том числе по оказанию коммунальных услуг. Следовательно, такая организация, являясь исполнителем коммунальных услуг, выступает абонентом по отношению к РСО и обязана оплачивать весь объем коммунальных ресурсов, поданных в дом, даже в отсутствие заключенного с РСО договора. Это справедливо независимо от того, как обязанности управляющей организации сформулированы в договоре управления. Например, если управляющая организация должна заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов от имени, за счет и в интересах собственников, либо если общество обязалось осуществлять содержание и ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг с поставщиками.

Еще один вопрос, который связан с определением сущности деятельности управляющей организации, — несение расходов на сбор платежей за коммунальные услуги с населения. До введения в действие Жилищного кодекса РСО оказывали коммунальные услуги напрямую населению и поручали жилищным организациям собирать платежи, выплачивая вознаграждение за «содействие в сбыте услуг». При этом жилищная организация рассматривалась как структура, содействующая РСО в сбыте ресурсов и берущая на себя в соответствии с договором обязательства по сбору с потребителей ресурсов платежей в пользу поставщика ресурсов. Следовательно, жилищная организация имеет право на компенсацию расходов, связанных с оплатой комиссионного сбора банку, а также затрат по начислению и обработке коммунальных платежей, возмещению госпошлины при обращении за защитой интересов РСО при взыскании долгов.

В настоящее время правоотношения по снабжению населения коммунальными услугами строятся иначе: управляющая организация как абонент приобретает по договору энергоснабжения коммунальные ресурсы у РСО и предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений. В рамках договора энергоснабжения, заключенного между РСО и управляющей организацией, нет места условиям о выплате абоненту вознаграждения. Абонент обязан оплачивать полную стоимость коммунального ресурса и не вправе требовать вознаграждение за внесение платы.

Из существа правоотношений по договору энергоснабжения следует, что управляющая организация не может оказывать РСО возмездные услуги по сбору платежей, поскольку в силу требований закона обязанность по оплате возложена на абонента. Ни нормы ГК РФ, ни правовые акты в сфере государственного регулирования тарифов не предусматривают императивных норм, предписывающих снабжающим организациям уплачивать отдельным категориям абонентов комиссионное вознаграждение (в том числе и в случае, если такие абоненты не являются конечными потребителями энергии). Правовая природа договора энергоснабжения исключает одновременное наличие обязанностей оплатить энергию и оказать услуги по получению средств для этой оплаты.

Минфин уполномочен разъяснять положения законодательства о налогах и сборах (п. 1 ст. 34.2 НК РФ). Разъяснения, размещенные в открытом доступе, хоть и даются в подавляющем большинстве конкретному налогоплательщику, могут быть применены широким кругом организаций. При определенных условиях следование рекомендациям Минфина избавит от уплаты штрафа (пп. 3 п. 1 ст. 111 НК РФ) и пеней (п. 8 ст. 75 НК РФ).

Нужно признать, что еще недавно финансовое ведомство своими разъяснениями давало управляющим организациям надежду на возможность использования посреднической схемы по коммунальным услугам. Заметим, что все эти письма были ответами на конкретные запросы налогоплательщиков, сформулированные примерно следующим образом: управляющая организация получает от населения плату за коммунальные услуги и в полном объеме транзитом перечисляет ее организациям, непосредственно оказывающим услуги.

Таким образом, управляющая организация при управлении многоквартирным домом предоставляет коммунальные услуги, а не просто обеспечивает их предоставление посредством заключения договоров с РСО. Исходя из изложенного, суммы платежей, поступающие управляющей организации от собственников помещений в многоквартирных домах за оказание коммунальные услуг и выполненные работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома, учитываются в целях налогообложения прибыли в составе выручки от реализации товаров (работ, услуг).

Все сказанное позволяет сделать вывод, что деятельность управляющей организации нельзя квалифицировать как посредническую — платежи за жилищно-коммунальные услуги она должна включить в выручку от реализации. Таково мнение финансистов. К сожалению, в настоящее время отсутствует единство в подходе к определению сущности деятельности управляющей организации, причем как среди налоговых органов на местах, так и среди арбитров. Налоговики, как правило, занимают позицию, предполагающую доначисление налогов в зависимости от того, как отразил операции налогоплательщик (иначе говоря, если налогоплательщик отражает выручку, то инспекция доказывает посреднический характер деятельности и «снимает» вычеты «входного» НДС; если, наоборот, организация считала себя агентом, проверяющие начисляют налоги со всех поступлений от населения). В свою очередь, принимая решение, как в пользу, так и против налогоплательщика, суды убедительно аргументируют свою позицию. Приведем примеры.

Так, МУП, осуществлявшее функции управляющей организации, не отражало в составе своей выручки суммы платежей от потребителей жилищно-коммунальных услуг. Предприятие полагало, что оказывает лишь посреднические услуги по сбору платежей с населения, и перечисляло их непосредственным исполнителям, получая вознаграждение в виде процента от перечисленной исполнителю суммы. Инспекторы при проверке доначислили НДС со всей суммы коммунальных платежей, и арбитры поддержали это решение. Суд проанализировал положения ЖК РФ, Правил предоставления коммунальных услуг и пришел к выводу, что МУП выступало в качестве самостоятельного субъекта по отношению как к РСО, так и к населению. Для последнего поставщиком жилищно-коммунальных услуг являлось именно МУП, оплату население производило ему, ответственность за качество предоставляемых услуг также несло предприятие. Таким образом, предприятие осуществляло деятельность, связанную с оказанием услуг, выручка от реализации которых подлежала обложению НДС.

В любом случае окончательное решение остается за налогоплательщиком. При этом «безопасного» выхода, как показывает арбитражная практика, нет. Претензии налоговых инспекторов управляющим организациям гарантированы до тех пор, пока не будет единой позиции по вопросу квалификации деятельности на законодательном уровне. Изучая изменения, происходящие в ЖКК, в том числе региональном, отметим следующее: до сих пор эти преобразования происходили масштабно, в целом по стране, и не привели к ожидаемому результату. Рост цен на услуги ЖКК очевиден, жилья вводится в эксплуатацию недостаточно, следовательно, нужно поддерживать то, что есть, в работоспособном состоянии. Мне кажется, более правильным задуматься над тем, как возможно сделать локальную реформу ЖКХ на отдельно взятой территории.

Правительство не намерено отказываться от государственного доминирования над экономикой. Поэтому в стране не возникнет конкурирующих между собой бизнесов, которые будут соревноваться за применение инновационных решений, в том числе и в жилищно-коммунальном комплексе. В таком случае дать толчок инновационному развитию может только стимулируемый государством «точечный» спрос. В рамках этой стратегии территория, на которой будет внедряться новый подход к ведению коммунального хозяйства, должна быть, прежде всего, обозначена. Затем четко прописан план внедрения нового стиля ведения локального коммунального хозяйства. Каждый этап должен быть расписан, а при внедрении в жизнь— проконтролирован. Тогда будет ясно видно, где «пробуксовывает» реформа.

Может показаться, что эта цель недостаточно амбициозна. Но не стоит надеяться, что рожденные, например, в Сколкове (создаваемом в Подмосковье аналоге «силиконовой долины» США), идеи изменят мир. Как писал гуру современного менеджмента Питер Друкер, «любая эффективная инновация удивительно проста; если она не будет простой по своей сути, она не сработает». Территория реформ в ЖКХ должна стать местом «размножения» простых решений, которые заведомо будут востребованы. Если эта программа — минимум будет реализована, она станет подтверждением того, что «территория реформ» сможет стать внедренческим центром всероссийского уровня.

Формирование в нашей стране новой экономики — процесс очень долгий, и рассчитывать на скорый успех в этом деле не нужно. Реформы — как это признают сами власти— плохо сочетаются с реалиями бюрократической России. Поэтому точечное реформирование жизненной среды человека, которой является жилищно-коммунальное хозяйство, не сделает революции. Но начинать подтягивать нашу жизнь к западным стандартам давно пора, и, на мой взгляд, практичнее реализовать реформу на отдельно взятых территориях — регионах России.

**Список литературы/References**

1. КоАП РФ // Справочная правовая система «Консультант плюс».

Электронный ресурс http://www.consultant.ru/about/software/cons/. (Дата обращения: 29.11.2018).

2. ЖК РФ // Справочная правовая система «Консультант плюс». Электронный ресурс http://www.consultant.ru/about/software/cons/. (Дата обращения: 29.11.2018).

3. Постановление ФАС СЗО от 14.11.2008 № А52-1741/2008 // Справочная правовая система «Консультант плюс». Электронный ресурс http://www.consultant.ru/about/software/cons/. (Дата обращения: 29.11.2018).

4. Постановление ФАС СКО от 02.06.2009 № А53-22943/2008-С4-4 // Справочная правовая система «Консультант плюс». Электронный ресурс http://www.consultant.ru/about/software/cons/. (Дата обращения: 29.11.2018).

5. Постановления ФАС ВВО от 13.04.2009 № А43-12387/2008-5-356, от 01.12.2008 N А31-333/2008-8 // Справочная правовая система «Консультант плюс». Электронный ресурс http://www.consultant.ru/about/software/cons/. (Дата обращения: 29.11.2018).

6. Постановление ФАС СКО от 09.04.2009 № А63-2216/2008-С3-13 // Справочная правовая система «Консультант плюс». Электронный ресурс http://www.consultant.ru/about/software/cons/. (Дата обращения: 29.11.2018).

7. Определение ВАС РФ от 29.06.2009 № ВАС-7235/09 // Справочная правовая система «Консультант плюс». Электронный ресурс http://www.consultant.ru/about/software/cons/. (Дата обращения: 29.11.2018).

8. Письмо Управления городского заказа Правительства Москвы от 11.05.2001 N 52-4/1 // Справочная правовая система «Консультант плюс». Электронный ресурс http://www.consultant.ru/about/software/cons/. (Дата обращения: 29.11.2018).

9. Письмо Минфина России от 09.12.2008 N 07-05-06/247// Справочная правовая система «Консультант плюс». Электронный ресурс http://www.consultant.ru/about/software/cons/. (Дата обращения:29.11.2018).

10. Друкер П.Ф. Энциклопедия менеджмента / Пер. с англ. — М.: Экономика, 2016.

11. Иноземцев В. Звенья длинной цепи // Известия. — 2015. — №92.