



ПОЯСНЕНИЕ К ВОПРОСУ № 3

внеочередного Общего собрания членов ТСН «Чистые ключи», проводимом в форме очно - заочного голосования в период с 15 по 30 ноября 2025г.

ВОПРОС ПОВЕСТКИ № 3.

«Утвердить размер платы за управление, содержание и обслуживание КП "Чистые Ключи" для собственников земельных участков, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТСН «ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ», включающий НДС по ставке 5%, и ввести его в действие с 01.01.2026 при условии вступления в силу изменений в налоговом законодательстве РФ, обязывающих ТСН «Чистые Ключи» к уплате указанного налога.»

В настоящее время ТСН «Чистые ключи», как организация, применяющая упрощённую систему налогообложения, освобождается от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой НДС, так как сумма доходов не превышает в совокупности 60 миллионов рублей (на основании п. 1 ст. 145 НК РФ).

Однако, принятый Государственной Думой РФ в первом чтении Законопроект № 1026190-8 «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части реализации отдельных положений основных направлений налоговой политики)» предполагает снижение лимита по доходам в целях уплаты НДС сразу с 60 млн до 10 млн руб. (пп. "а", "б" п. 1 ст. 2, п. 3 ст. 13 Законопроекта № 1026190-8). Соответствующие поправки вносятся в п.п. 1 и 3 ст. 145 НК РФ.

При этом Комитет Госдумы по бюджету и налогам предложил при подготовке Законопроекта № 1026190-8 ко второму чтению рассмотреть возможность установления более плавного поэтапного перехода реализации проектируемых норм в части изменения пороговых значений доходов, при которых налогоплательщики, применяющие УСН, становятся плательщиками НДС. Указанные поправки предлагается внести ко второму чтению Законопроекта № 1026190-8, не позднее 10.11.2025.

Таким образом, в случае принятия Законопроекта № 1026190-8 «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части реализации отдельных положений основных направлений налоговой политики)» ТСН «Чистые ключи» при превышении установленного лимита за счёт поступлений платежей от собственников, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТСН в 2025г., начиная с 1 января 2026г. будет обязано начислять и уплачивать в бюджет НДС в размере 5%. **с включением суммы НДС дополнительно в состав платы (действующего тарифа) за управление, содержание и обслуживание КП «Чистые Ключи».**

При этом ТСН «Чистые ключи» обязано руководствоваться положениями налогового законодательства и разъяснениями органов власти (например, Письмом Минстроя России от 04.10.2024 № 58115-ДН/04 «Об организациях, применяющих упрощённую систему налогообложения»), согласно которым:

1) 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).



2) НДС не может предъявляться к оплате собственникам помещений в многоквартирном доме дополнительно к стоимости содержания жилого помещения, при этом НДС может быть включён в состав платы за содержание жилого помещения.

На сегодняшний день для ТСН действует освобождение от исполнения обязанности налогоплательщика по НДС, пока соблюдается следующее условие:

- за предшествующий год (2025 год) доход по УСН не превысил 10 млн руб.

Членские взносы и целевые взносы не являются налогооблагаемой базой по УСН, с них налог не платится.

А плата за управление, содержание и обслуживание КП «Чистые Ключи» от собственников земельных участков, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТСН «ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ» является налогооблагаемой базой по УСН и считается доходом по УСН.

**С Уважением,
Правление ТСН «Чистые Ключи»**