

Обоснование поправок в ЖК РФ по изменению размера платы за содержание жилого помещения при внесении изменений в НК

20.11.2025

Докладчик: Минофьева Галина Алексеевна

- ✓ судебный эксперт
- ✓ член Подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью
- ✓ член подгруппы в рабочей группе Комитета Госдумы по ценообразованию в сфере управления МКД
- ✓ директор Института экономики и права ЖКХ

ОСНОВНЫЕ ПЛАНИРУЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В НК (ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА N 1026190-8)

сокращение с 60 млн до
20 млн руб. в 2026 г.
предельного размера
доходов для УСН, при
превышении которого
надо платить НДС

повышение ставки НДС
с 20% до 22%

повышение тарифов
страховых взносов для
МСП с 15 до 30%



ВАРИАНТЫ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ В СВЯЗИ С ПОПРАВКАМИ В НК

Варианты	до 01.01.2026	после 01.01.2026	отклонение	НДС к уплате	Доход УО
Вариант 1.1	30 руб./м ²	30,45 руб./м ² (30 * 1,015 с учетом льготы)	0,45 руб./м ²	0,45 руб./м ²	30 руб./м ²
Вариант 1.2	30 руб./м ²	31,5 руб./м ² (30 * 1,05)	1,5 руб./м ²	1,5 руб./м ²	30 руб./м ²
Вариант 1.3	36 руб./м ² (с НДС 20%)	36,6 руб./м ² (36/1,2*1,22)	0,6 руб./м ²	6,6 руб./м ²	30 руб./м ²
Вариант 2	30 руб./м ²	30 руб./м ² (в т.ч. НДС 5%)	0 руб./м ²	1,43 руб./м ²	28,57 руб./м ²



НПА О ВОЗМОЖНОСТИ ПЕРЕСМОТРА РАЗМЕРА ПЛАТЫ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС

- Согласно п.2 ст. 424 ГК «Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, **законом либо в установленном законом порядке**».
- Согласно п.2 Закона ст.16 Закона о защите прав потребителей условия договора о цене могут пересматриваться **по инициативе исполнителя, в случае, если это предусмотрено законом или НПА РФ**.
- Согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ, и во исполнение новых положений налогового законодательства, **необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в целях установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, включающего в себя НДС**.



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА О ПЕРЕСМОТРЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ В СВЯЗИ С ВВЕДЕНИЕМ (ПОВЫШЕНИЕМ) СТАВКИ ПО НДС

Предмет спора	Пример решения суда	В пользу ГЖИ	В пользу УО
Утрата права на использование УСН	Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25.03.2025 N Ф04-637/2025 по делу N А75-5641/2024	+	
Увеличение платы при увеличении ставки НДС с 18 до 20%	Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 29.08.2022 N Ф10-3268/2022 по делу N А83-16225/2021	+	
Введение в отношении УСН обязанности уплачивать НДС с 01.01.2025	Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2025 N 05АП-4149/2025 по делу N А59-1015/2025		+
	Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2025 N 15АП-11937/2025 по делу N А53-14154/2025	+	



ОПЫТ В ИНЫХ СФЕРАХ ПО УРЕГУЛИРОВАНИЮ ВКЛЮЧЕНИЯ НДС В ЦЕНУ

Учет НДС в цене:

- закон (например, Федеральный закон от 13.06.2023 N 203-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота табачных изделий, табачной продукции...»)
- НПА (например, регламент по установлению тарифов на тепловую энергию,).



СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ НПА, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ БЕЗ РЕШЕНИЯ ОСС ИЗМЕНЯТЬ ПЛАТУ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

- в связи с изменением нормативов и тарифов на КРприИиСОИ (п.29(5) Правил №491)



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

20.11.2025

Внести изменения в ЖК (возможно в Правила №491) об изменении размера платы при изменении налоговой нагрузки у исполнителя без проведения ОСС и решения ОМСУ

Предложения о пересмотре платы без проведения ОСС



**БЛАГОДАРЮ
ЗА ВАШИ
ВОПРОСЫ.**

