

ПИСЬМО-РАЗЪЯСНЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА АРХИТЕКТУРЫ И
СТРОИТЕЛЬСТВА от 22.10.2021 № 04-3-03/13567
«О применении норм постановления»

В связи с многочисленными вопросами о порядке применения норм постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30 июля 2021 г. № 73 «О порядке регулирования цен на строительные материалы, изделия, конструкции» (далее – постановление № 73) Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь разъясняет по наиболее часто задаваемым вопросам следующее:

1. Что включает в себя понятие «Строительство объектов» для целей применения постановления № 73?

Согласно статье 1 Закона Республике Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» строительство - это деятельность по возведению, реконструкции, ремонту, реставрации, благоустройству объекта, сносу, консервации не завершенного строительством объекта, включающая выполнение организационно-технических мероприятий, в том числе оказание инженерных услуг в строительстве, подготовку разрешительной и проектной документации, выполнение строительномонтажных, пусконаладочных работ.

2. На кого распространяется действие постановления № 73? Должны ли соблюдаться требования постановления № 73 при строительстве (в т.ч. жилья) за счет собственных средств?

Постановлением № 73 установлены ограничения, применяемые при формировании цен на строительные материалы, изделия, конструкции, в отношении которых осуществляется государственное регулирование цен.

Государственное регулирование осуществляется на строительные материалы, используемые при строительстве **объектов** (за исключением строительства автомобильных дорог, мостов и тоннелей), **финансируемых** полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных **бюджетов**, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь и областных, Минского городского исполнительных комитетов, а также при строительстве жилых домов (за исключением финансируемых с использованием средств иностранных инвесторов) (далее – строительные материалы).

Таким образом, наличие обязательства по выполнению норм постановления № 73 зависит от вида источника финансирования строительства объекта (за исключением строительства жилых домов).

На строительные материалы, используемые при строительстве объектов (за исключением жилых домов), финансируемых за счет иных источников, в т.ч. при строительстве жилых домов, финансируемых с использованием средств иностранных инвесторов, нормы постановления № 73 не распространяются.

В то же время, нормы постановления № 73 распространяются на строительные материалы, изделия, конструкции используемые при строительстве жилых домов (за исключением финансируемых с использованием средств иностранных инвесторов) не зависимо от источников финансирования строительства объекта.

Нормы постановлением № 73 обязательны для соблюдения юридическими лицами всех форм собственности и индивидуальными предпринимателями – производителями и импортерами строительных материалов, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими оптовую торговлю строительными материалами, в том числе и при реализации товаров на биржевых торгах открытого акционерного общества «Белорусская универсальная товарная биржа».

3. Распространяются ли нормы постановления № 73 на розничную торговлю?

Нормы постановления не распространяются на субъектов хозяйствования, осуществляющих розничную торговлю, в том числе, при реализации строительных материалов, изделий, конструкций физическим лицам для использования при строительстве жилых домов, независимо от источника финансирования.

Согласно Закону Республики Беларусь от 4 января 2021 г. № 81-З «О государственном регулировании торговли и общественного питания в Республике Беларусь» розничная торговля - это вид торговли, связанный с приобретением и продажей либо продажей товаров для личного, семейного, домашнего и иного подобного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью, если иное не предусмотрено законодательными актами.

4. Каким образом применять положения п. 5 и 12 Инструкции о порядке установления и применения регулируемых цен, утвержденной постановлением № 73 (далее – Инструкция, утвержденная постановлением № 73), при осуществлении биржевой торговли?

Механизм соблюдения норм постановления № 73 на биржевой торговле регулируется ОАО «Белорусская универсальная товарная биржа».

5. Как должен формировать цену импортер с учетом норм постановления № 73?

Нормы пункта 2 постановления № 73 определяют порядок формирования отпускных цен на строительные материалы, ввезенные на территорию Республики Беларусь и реализуемые юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

Отпускные цены импортера определяются исходя из контрактной цены, расходов по импорту (таможенных сборов и пошлин, **процентов по кредитам** (займам, гарантиям), **исчисленных до момента оплаты покупателем** за поставляемые товары согласно договору, иных расходов, связанных с выполнением установленных законодательством требований при выпуске товаров в свободное обращение), расходов на страхование груза, транспортных расходов по приобретению товара и предельной максимальной надбавки в размере 10 процентов от **контрактной цены**.

Импортеры обязаны составлять экономические расчеты (за исключением юридических лиц, указанных в абзацах втором–шестом подпункта 2.11 пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2011 г. № 72, и индивидуальных предпринимателей), подтверждающие уровень отпускных цен на товары, утверждать и помещать их в прейскуранты согласно п. 7 Инструкции, утвержденной постановлением № 73.

Контрактные цены, установленные в иностранной валюте, пересчитываются по официальному курсу Национального банка на дату установления цены (п. 8 Инструкции, утвержденной постановлением № 73).

Дата установления цены – это дата составления экономических расчетов, подтверждающих уровень отпускных цен на товары и помещения их в прейскурант.

Если отпускная цена для заключения договора формируется на основе плановых расходов и отпускная цена включается в договор, то датой установления цены будет считаться дата подписания соглашения на окончательную цену товара, откорректированную по фактическим затратам с учетом ограничений, определенных п. 2 постановления № 73.

При этом нормы постановления № 73 не устанавливают порядок определения суммы затрат при формировании отпускной цены.

6. Кто должен указывать уровень применяемых оптовых надбавок по п. 14?

Нормы п. 14 Инструкции, утвержденной постановлением № 73, распространяются на субъектов хозяйствования, осуществляющих

оптовую торговлю товарами, в отношении которых они не являются производителями (импортерами).

7. Какой срок действия прейскуранта, утверждаемого импортером (производителем)?

В соответствии с п. 7 Инструкции, утвержденной постановлением № 73, производители и импортеры (за исключением юридических лиц, указанных в абзацах втором–шестом подпункта 2.11 пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2011 г. № 72, и индивидуальных предпринимателей) составляют экономические расчеты, подтверждающие уровень отпускных цен на товары. Отпускные цены утверждаются руководителем (иным уполномоченным лицом) юридического лица или индивидуальным предпринимателем, согласовываются в случаях, установленных законодательством, и помещаются в прейскуранты.

Периодичность пересмотра отпускных цен постановлением № 73 не установлена.

8. Должны ли корректироваться договоры на поставку товаров, заключенные до вступления в силу постановления № 73?

С даты вступления в силу постановления № 73 организации должны внести соответствующие изменения в прейскуранты и в расчеты цен (калькуляции) на строительные материалы путем применения установленного предельного норматива рентабельности к плановой себестоимости. Договоры должны быть откорректированы с учетом выполнения норм постановления (ст. 392 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 07.12.1998 № 218-3).

В случае несоответствия договоров на поставку строительных материалов нормам постановления № 73 на дату вступления последнего в силу, организации должны внести соответствующие изменения в прейскуранты цен и в расчеты по формированию цен на строительные материалы путем применения установленного предельного норматива рентабельности либо предельной надбавки.

9. Установлена ли ответственность за невыполнение требований, установленных постановлением № 73?

Ответственность за нарушение установленного порядка установления (формирования) и (или) применения цен (тарифов) предусмотрена статьей 13.2 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 6 января 2021 г. № 91-3. При этом, ответственность за последствия такого нарушения может наступить в соответствии с иными актами законодательства.

10. На каких носителях должны храниться экономические расчеты, подтверждающие уровень отпускных цен на товары, и прейскуранты?

Согласно п. 7 Инструкции, утвержденной постановлением № 73, отпускные цены утверждаются руководителем (иным уполномоченным лицом) юридического лица или индивидуальным предпринимателем, согласовываются в случаях, установленных законодательством, и помещаются в прейскуранты.

Постановлением № 73 не установлены носители хранения информации.

11. Если организация несет дополнительные расходы, связанные с реализацией товара (доработка, фасовка и т.п.), каким образом они могут быть компенсированы?

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие оптовую торговлю, которые несут затраты по доработке, фасовке товаров, а также иным расходам, связанным с выполнением установленных законодательством требований для осуществления реализации товара, при установлении цен могут суммировать к цене приобретения экономически подтвержденные (фактические) расходы. При этом процент надбавок на данные затраты не начисляется.

12. Распространяется ли действие постановления № 73 на материалы используемые для производства продукции?

Постановление № 73 устанавливает ограничения при формировании цен на строительные материалы, используемые при строительстве объектов.

В случае использования материалов, изделий (по перечню, утвержденному постановлением № 73) в качестве сырья для производства продукции нормы постановления не применяются.

13. На основании чего определять на какие материалы распространяется действие постановления № 73?

Действие постановления № 73 распространяется на строительные материалы и оборудование согласно перечню, утвержденному постановлением № 73, предусмотренные в ведомости ресурсов (далее – ведомость), входящей в состав сметной документации, разработанной в соответствии с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь № 51 от 18.11.2011 «О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов», как материалы, изделия и конструкции.

Действие постановления № 73 не распространяется на материалы и оборудование согласно перечню, утвержденному постановлением № 73, предусмотренные в ведомости, как оборудование.

14. Должны ли соблюдаться требования п. 4, 5 Инструкции № 73 всеми участниками поставок материалов?

Нормы п. 4, 5 Инструкции, утвержденной постановлением № 73, распространяются на договоры между поставщиком и покупателем по поставке товаров (изготовлению продукции), используемых на объектах, указанных в п. 1 постановления № 73.

Однако с целью обеспечения соблюдения субъектами хозяйствования всех звеньев поставки, осуществляющими оптовую торговлю, ограничений, установленных постановлением № 73, рекомендуется указывать в товарно-транспортных накладных и товарных накладных следующую информацию о формировании цены на товары:

- отпускная цена производителя (импортера), сформированная в соответствии с требованиями п. 1(п. 2) постановления № 73;
- % оптовой надбавки к цене производителя либо импортера (суммарная надбавка всех звеньев поставок). При этом суммарная надбавка не должна превышать размер предельной максимальной оптовой надбавки, установленный постановлением № 73.

15. В каком виде должна быть представлена информация о цели приобретения материалов согласно п. 12 Инструкции, утвержденной постановлением № 73?

Реализация юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями строительных материалов, изделий, конструкций юридическим лицам, выполняющим строительные работы, по ценам с ограниченным уровнем рентабельности (надбавки) должна осуществляться на основании информации в договорах с указанием в них цели приобретения и источников финансирования строительства объекта (за исключением строительства жилых домов), наименования объекта строительства, а также информации о том, что на закупаемые материалы распространяется действие постановления № 73 (согласно принципу определенному п. 13 данного разъяснения).

16. Пунктами 4 и 5 Инструкции, утвержденной постановлением № 73, установлено, что отпускные цены и цены реализации формируются без учета расходов по транспортировке товара до пункта разгрузки, определенного договором. Как в таком случае компенсируются транспортные расходы, если по условиям договора производитель, импортер или субъект хозяйствования, осуществляющий торговую деятельность, доставляют товар до места разгрузки, определенного договором?

Согласно требованиям пункта 4 и 5 Инструкции, утвержденной постановлением № 73, отпускные цены и цены реализации формируются без учета расходов по транспортировке товара до пункта разгрузки, определенного договором. Если по условиям договора производитель,

импортер или субъект хозяйствования, осуществляющий торговую деятельность, доставляют товар до места разгрузки, определенного договором, то стоимость транспортных услуг определяется отдельно от стоимости товара и подтверждается отдельным первичным учетным документом.

Учитывая изложенное, услуги по транспортировке должны оформляться отдельным договором в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь (глава 40 ГК РБ) либо смешанным договором, в котором содержатся элементы договора поставки и перевозки с учетом соблюдения всех существенных условий указанных договоров.

Дополнительно необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 1 статьи 420 Гражданского кодекса Республики Беларусь на любом этапе исполнения договора, возможно его изменение по соглашению сторон (в том числе с целью приведения в соответствие с требованиями пунктов 4 и 5 Инструкции, утвержденной постановлением № 73), если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иными актами законодательства или договором.

17. В каких именно документах, и каким образом должны отражаться сведения об уровне применяемых оптовых надбавок?

Каков порядок внесения сведений об отпускных ценах и оптовых надбавках в первичные учетные документы?

Сведения об уровне применяемых оптовых надбавок к ценам производителя или импортера, сформированным в соответствии с пунктами 1 и 2 постановления отражаются в первичных учетных документах (пункт 14 Инструкции, утвержденной постановлением № 73).

Субъекты хозяйствования, осуществляющие оптовую торговлю товарами, в отношении которых они не являются производителями (импортерами), устанавливают предельную максимальную оптовую надбавку в цене реализации в размере **10 % на всех участвующих посредников.**

Порядок внесения в товарно-транспортную накладную и товарную накладную сведений, обязательных для указания в соответствии с постановлением № 73 определен Инструкцией о порядке заполнения товарно-транспортной накладной и товарной накладной, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.06.2016 № 58 «О формах товарно-транспортной накладной и товарной накладной и порядке их заполнения».

Заместитель Министра

О.Д.Швец