

# Указ Президента Республики Беларусь

№

г. Минск

Об изменении Указа Президента  
Республики Беларусь

1. Внести в Указ Президента Республики Беларусь от 22 сентября 2017 г. № 345 ”О развитии торговли, общественного питания и бытового обслуживания“ следующие изменения:

в пункте 1:

в подпункте 1.2:

часть первую изложить в следующей редакции:

”1.2. действие подпунктов 1.1 и 1.5 настоящего пункта распространяется на населенные пункты и территории вне населенных пунктов, относящиеся к территории сельской местности и малых городских поселений, перечни которых определяются областными Советами депутатов. При этом областные Советы депутатов вправе определять отдельные перечни населенных пунктов и территорий вне населенных пунктов, относящиеся к территории сельской местности, для каждого из подпунктов 1.1 или 1.5 настоящего пункта. Решения областных Советов депутатов об утверждении (изменении, отмене) перечней населенных пунктов и территорий вне населенных пунктов, относящихся к территории сельской местности и малых городских поселений, вступают в силу с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором они приняты.“;

часть четвертую изложить в следующей редакции:

”При передаче товаров (работ, услуг), имущественных прав в пределах одного юридического лица, по которой не производится исчисление и уплата налога на добавленную стоимость в соответствии с частью второй подпункта 2.9 пункта 2 статьи 115 Налогового кодекса Республики Беларусь, налоговые вычеты подлежат передаче получателю, если получателем применяется освобождение от налога на добавленную стоимость, предусмотренное в абзаце втором подпункта 1.1 настоящего пункта.“;

после части четвертой дополнить подпункт частью следующего содержания:

”Выделение суммы налога на добавленную стоимость для вычета из остатков товаров, установленное подпунктом 26.2 пункта 26 статьи 133 Налогового кодекса Республики Беларусь, не осуществляется при отказе плательщика от освобождения от налога на добавленную стоимость, предусмотренного в абзаце втором подпункта 1.1 настоящего пункта.“;

дополнить пункт подпунктами 1.5<sup>1</sup> и 1.5<sup>2</sup> следующего содержания:

”1.5<sup>1</sup>. согласие антимонопольного органа на получение в собственность, пользование или во владение находящегося на территории сельской местности недвижимого имущества, которое является основными средствами коммерческой организации, не требуется для осуществления на такой территории юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем, приобретающими соответствующее имущество, розничной торговли, общественного питания, оказания бытовых услуг населению;

1.5<sup>2</sup>. тариф на электрическую энергию для розничных торговых объектов, объектов общественного питания, расположенных на территории сельской местности, устанавливается на основании затрат, связанных с производством, передачей, распределением и продажей единицы электрической энергии, необходимой прибыли энергоснабжающих организаций без учета суммы перекрестного субсидирования и уплатой налоговых платежей, но не ниже уровня тарифа, предусмотренного для тарифной группы ”Производственные нужды сельхозпотребителей“;“;

подпункт 1.6 изложить в следующей редакции:

”1.6. капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения (далее, если не предусмотрено иное – объекты недвижимого имущества), находящиеся в собственности Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц, доли в праве собственности на них (далее – доли) могут отчуждаться индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам на возмездной основе без проведения аукциона по рыночной стоимости для осуществления розничной торговли, общественного питания, оказания бытовых услуг населению с использованием этих объектов недвижимого имущества в течение не менее трех лет со дня заключения договора купли-продажи на территории сельской местности и (или) на территории малых городских поселений.

Решение об отчуждении на возмездной основе находящихся в государственной или частной собственности объектов недвижимого имущества, долей для осуществления видов деятельности, указанных в части первой настоящего подпункта, может приниматься:

без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания объектов недвижимого имущества, возникновения

(перехода) прав на них и (или) земельные участки, на которых они расположены;

при несоответствии результатов проверки характеристик объектов недвижимого имущества данным документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Объекты самовольного строительства узакониваются в установленном порядке.

До продажи объектов недвижимого имущества, указанных в части второй настоящего подпункта, долей за счет средств индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, приобретающих эти объекты, доли, может осуществляться:

разработка проекта отвода земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества с установлением его границы на местности, выполнение технической инвентаризации (проверка характеристик) объектов недвижимого имущества и (или) изготовление технических паспортов (ведомостей технических характеристик) на них;

получение заключения о надежности, несущей способности и устойчивости конструкций объекта (в случае необходимости выполнения указанных работ);

государственная регистрация создания объектов недвижимого имущества и (или) земельных участков, на которых они расположены, возникновения (перехода) прав, ограничений (обременений) прав на них, сделок с ними, выдача земельно-кадастровых планов земельных участков;

государственная регистрация изменения земельного участка в связи с изъятием части земельного участка, на котором объекты недвижимого имущества расположены;

государственная регистрация изменения объектов недвижимого имущества, внесение исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – в случае несоответствия результатов проверки характеристик объектов недвижимого имущества данным документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

За счет средств индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, приобретающих объекты недвижимого имущества, доли, указанные в части второй настоящего подпункта, может осуществляться также независимая оценка рыночной стоимости этих объектов, долей, отчуждаемых для осуществления видов деятельности, указанных в части первой настоящего подпункта.

Сумма внесенной индивидуальным предпринимателем и юридическим лицом, приобретающими объект недвижимого имущества, долю, платы за совершение действий, указанных в частях третьей и четвертой настоящего

подпункта, признается уплаченной в счет причитающейся к уплате стоимости такого объекта, доли, но не более стоимости объекта, доли.

В случае отказа индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, оплативших расходы за совершение действий, указанных в частях третьей и четвертой настоящего подпункта, от заключения договора купли-продажи такие расходы:

не подлежат возмещению, если иное не установлено соглашением сторон, и в целях налогообложения невозмещение расходов признается безвозмездным оказанием услуг;

предъявленные к возмещению по соглашению сторон, включаются в налоговую базу налога на добавленную стоимость у индивидуальных предпринимателей и юридических лиц как оборот по реализации услуг и в состав внереализационных доходов на дату такого предъявления.

При отчуждении объектов недвижимого имущества, доли в соответствии с частью первой настоящего пункта покупателю по его письменному заявлению предоставляется рассрочка оплаты указанного имущества, доли на срок, указанный в таком заявлении, но не более пяти лет со дня заключения договора купли-продажи, с ежемесячной индексацией платежей.

Расчет платежей при рассрочке оплаты стоимости объектов недвижимого имущества, долей, находящихся в собственности Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц, осуществляется в соответствии с актами законодательства, регулирующими порядок распоряжения государственным имуществом.

С даты возникновения или перехода права собственности к покупателю и до полного исполнения им обязательств по оплате находившихся в собственности Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц объектов недвижимого имущества, долей, проданных с рассрочкой оплаты, эти объекты, доли находятся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем обязанности по оплате их цены в соответствии с заключенным договором купли-продажи.

Отчуждение, залог находившихся в собственности Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц объектов недвижимого имущества, долей и приобретенных с рассрочкой оплаты допускаются после полного исполнения покупателем обязанности по оплате этих объектов, долей.

В случае несвоевременного перечисления в бюджет средств в оплату находившихся в собственности Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц объектов недвижимого имущества, долей покупатель уплачивает пеню в размере 1/360 ставки

рефинансирования Национального банка от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Запрещается отчуждение покупателем третьим лицам объектов недвижимого имущества, долей, указанных в части первой настоящего подпункта, до выполнения покупателем условий договора купли-продажи, если иное не предусмотрено частью тринадцатой настоящего подпункта.

Выполнение условий договора купли-продажи возможно также юридическим лицом, учредителем (участником) которого является покупатель либо юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем), являющимся учредителем (участником) покупателя.

В случае невыполнения обязательств, предусмотренных договором купли-продажи, покупатель обязан вернуть продавцу приобретенные у него объекты недвижимости, доли, указанные в части первой настоящего подпункта, в том числе с учетом выполненных покупателем неотделимых улучшений таких объектов недвижимости, их частей без возмещения стоимости (затрат) указанных неотделимых улучшений (далее – стоимость улучшений).

При этом стоимость возвращенных объектов недвижимости, долей, указанных в части первой настоящего подпункта, в том числе с учетом выполненных покупателем неотделимых улучшений таких объектов недвижимости, их частей, у покупателя не включается в налоговую базу налога на добавленную стоимость и не учитывается при исчислении налога на прибыль (подходного налога с физических лиц в отношении доходов, полученных от осуществления предпринимательской деятельности, – у покупателя-индивидуального предпринимателя), а у продавца не включается в состав внереализационных доходов. Налоговые вычеты у покупателя не уменьшаются на суммы налога на добавленную стоимость, приходящиеся на стоимость возвращенных объектов недвижимости, долей, указанных в части первой настоящего подпункта, в том числе с учетом улучшений.“;

дополнить пункт подпунктом 1.6<sup>1</sup> следующего содержания:

”1.6<sup>1</sup>. Заключение договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящихся в частной собственности, их частей для целей осуществления розничной торговли, общественного питания, оказания бытовых услуг населению на территории сельской местности и (или) на территории малых городских поселений, может осуществляться без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию таких объектов недвижимого имущества, возникновения прав на них.

Договоры аренды изолированных помещений в капитальном строении, в котором возникли отношения по совместному домовладению, могут заключаться без документов, удостоверяющих государственную

регистрацию их создания, при наличии в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений об этом капитальном строении.

Арендодатели объектов недвижимого имущества, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, или их частей обязаны обеспечить государственную регистрацию прав на такие объекты недвижимого имущества в течение шести месяцев со дня заключения договора аренды объекта недвижимого имущества, его части.

В случае неосуществления государственной регистрации объектов недвижимого имущества в установленный в части третьей настоящего подпункта срок, арендодатель, начиная с месяца, в котором истек срок для государственной регистрации, до даты регистрации прав на такой объект недвижимого имущества, перечисляет в бюджет административно-территориальной единицы, на территории которой эти объекты расположены, денежные средства в размере арендной платы, уменьшенной на суммы исчисленного с такой арендной платы налога на добавленную стоимость, а также приходящихся на площадь объектов недвижимого имущества, сданных в аренду, амортизационных отчислений, налога на недвижимость, земельного налога или арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности.

Указанные в части четвертой настоящего подпункта денежные средства не включаются арендодателем в состав затрат, учитываемых при налогообложении, и внереализационных расходов.

После заключения договора аренды объектов недвижимого имущества, указанных в части первой настоящего подпункта, их частей, государственная регистрация прав на эти объекты может осуществляться за счет средств арендатора.

Сумма средств, затраченных арендатором на государственную регистрацию объектов недвижимого имущества, указанных в части первой настоящего подпункта, их частей, признается уплаченной в счет причитающейся суммы арендной платы\*. При изменении размера сдаваемой в аренду площади объекта недвижимого имущества, его части, выявленном при проведении технической инвентаризации (проверки характеристик), осуществляемой для целей его государственной регистрации в договор аренды должны быть внесены соответствующие изменения в течение двух месяцев от даты составления свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации в отношении такого имущества и прав на него.

---

\* За исключением случаев, если изменение объекта недвижимого имущества является следствием действий арендатора.

При внесении в договор аренды изменений в соответствии с частью седьмой настоящего подпункта за период до вступления в силу таких изменений не подлежат корректировке:

размер арендной платы;

размер начисленной амортизации и иных расходов (включая налог на недвижимость, земельный налог или арендную плату за земельные участки, находящиеся в государственной собственности), возмещаемых арендатором арендодателю в соответствии с законодательством и (или) договором аренды.

Суммы инвестиций, произведенные арендатором в капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, осуществленные с согласия арендодателя в объекты недвижимого имущества, арендованные с целью осуществления в них розничной торговли, общественного питания, оказания бытовых услуг населению, могут быть зачтены в счет погашения арендной платы и эксплуатационных расходов, причитающихся к уплате арендатором за соответствующие объекты, независимо от формы собственности на такие объекты, и территории, на которой они расположены.“.

2. Совету Министров Республики Беларусь в трехмесячный срок принять меры по реализации настоящего Указа.

3. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

абзацы шестой – девятый и двенадцатый пункта 1 – с 1 января 2022 г.;

иные положения этого Указа – с первого числа месяца, следующего за месяцем его официального опубликования.

Президент  
Республики Беларусь

А.Лукашенко