

Обоснование необходимости принятия постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете».

1. Цель и правовые основания подготовки проекта.

На основании абзаца четвертого пункта 6 статьи 5 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 57-З «О бухгалтерском учете и отчетности», подпункта 5.17-1 и подпункта 5.31-1 пункта 5 Положения о Министерстве архитектуры и строительства Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. № 973 «Вопросы Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь», Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь (далее - Минстройархитектуры) подготовлен проект постановления «Об утверждении Инструкции о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете» (далее – постановление).

Принятие постановления вызвано необходимостью актуализации порядка определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете.

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.

Вид нормативного правового акта определен в соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З «О нормативных правовых актах».

3. Предмет правового регулирования структурных элементов проекта, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения.

Проектом постановления предлагается через введение субсчетов к счету 08 «Вложения в долгосрочные активы» систематизировать учет затрат на строительство, понесенных на разных стадиях процесса строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

В частности, предусматривается введение к счету 08 «Вложения в долгосрочные активы» трех субсчетов:

субсчет «Затраты, понесенные до начала выполнения строительных работ», на котором учитываются затраты, понесенные заказчиком, застройщиком до начала непосредственно строительства, то есть до начала выполнения строительных работ;

субсчет «Затраты по незавершенному строительству», на котором учитываются затраты в период строительства (выполнения строительных работ) и затраты, понесенные до начала строительства, которые с момента начала строительства включаются в состав незавершенного строительства;

субсчет «Затраты по завершеному строительству», на котором учитывается вся сумма затрат на строительство объекта в период с даты приемки его в эксплуатацию до даты государственной регистрации недвижимого имущества (в случае необходимости осуществления этой процедуры) и ввода объекта в эксплуатацию.

В связи с введением трех субсчетов к счету 08 «Вложения в долгосрочные активы» исключается применение счета 97 «Расходы будущих периодов» с установлением прямой нормы о необходимости переноса затрат, учтенных на момент вступления в силу постановления на счете 97 «Расходы будущих периодов», на счет 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты, понесенные до начала строительства» (пункт 2 проекта постановления).

2. По сравнению с действующей Инструкцией о порядке формирования стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 14.05.2007 № 10, в проекте Инструкции о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете (далее - проект Инструкции) из состава затрат, относимых на стоимость объекта строительства, исключены:

- государственная пошлина за выдачу органами государственного строительного надзора заключения о соответствии объекта, принимаемого в эксплуатацию, проекту, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности – ранее такой платеж предусматривался Налоговым кодексом Республики Беларусь и в настоящее время не взимается;

- разницы в белорусских рублях, возникающие до даты утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию, при расчетах по обязательствам, за приобретаемые товары, работы, услуги, непосредственно связанные со строительством, оплата которых осуществляется в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной договором сумме в иностранной валюте или условных денежных единицах - на основании пункта 8 Национального стандарта бухгалтерского учета и отчетности «Влияние изменений курсов иностранных валют», утвержденного постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 26.12.2022 № 61.

Вместе с тем, в состав затрат, относимых на стоимость объекта, включены затраты на страхование строительно-монтажных рисков и страхование за причинение вреда при осуществлении строительно-монтажных работ (основание - нормы подпункта 1.7 и 1.8 Указа Президента Республики Беларусь о 19.05.2008 № 280 «О включении страховых взносов по видам добровольного страхования, не относящихся к страхованию жизни, в затраты по производству и реализации продукции, товаров (работ, услуг)»).

Наряду с этим, состав затрат, увеличивающих стоимость объекта строительства, но не предусматриваемых сводным сметным расчетом, дополнен:

- компенсацией местному бюджету стоимости жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство, произведенная в порядке, установленном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 марта 2007 г. № 407;

- возмещением затрат на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к земельному участку, предоставленному под жилищное строительство, в случае финансирования строительства таких объектов за счет средств бюджета, произведенное в порядке, установленном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.04.2014 № 298;

- затратами на выполнение отделочных работ в случае, когда объект строительства согласно проектной документации предъявляется к приемке без выполнения этих работ;

3. В проекте Инструкции отсутствует детализация учета строительных материалов и оборудования у заказчика и подрядчика и порядок документального оформления операций по их передаче. Особенности учета строительных материалов и оборудования в строительстве установлены в проекте постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции об особенностях бухгалтерского учета материалов и оборудования в строительстве», которое должно вступить в силу с 1 января 2024 г.

4. Проектом Инструкции расширены возможности заказчика, застройщика по созданию резервов под обязательства, связанные со строительством (с учетом конкретных условий строительства) до утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию.

5. Исходя из обращений организаций с учетом возникающих на практике вопросов в проекте Инструкции детализирован порядок учета затрат - в условиях долевого строительства, по выносу сетей из-под пятна застройки, а также хозяйственных операций по сносу зданий, сооружений, демонтажу оборудования, в том числе в случае выполнения этих работ в рамках строительства объекта (по единой проектной документации) и как самостоятельного процесса (по отдельной проектной документации).

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения: нет.

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения: отсутствуют.

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения: отсутствуют.

4.4. на предмет соответствия проекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования: отсутствуют.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З «О международных договорах Республики Беларусь»: нет.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта: нет.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие проекта социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия:

Возможность возникновения каких-либо негативных последствий, связанных с реализацией предлагаемых проектом постановления норм, не установлена.

8. Информация о результатах публичного обсуждения проекта и рассмотрения, поступивших при этом замечаний и (или) предложений: проводится.

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта:

В связи с принятием постановления Минстройархитектуры «Об утверждении Инструкции о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете» подлежит признанию утратившим силу постановление Минстройархитектуры от 14.10.2007 № 10 «Об утверждении Инструкции о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете».