

Регулирование цен на строительные материалы в 2025 году

Постановлением Минстройархитектуры от 21.04.2025 № 48 (далее – постановление № 48) внесены очередные изменения в постановление Минстройархитектуры от 19.12.2023 № 125 «О порядке регулирования цен» (далее – постановление № 125). Постановление № 48 вступило в силу 16.05.2025. Рассмотрим основные нормы этого документа.

Вначале напомним, что с 14.03.2025 вступило в силу постановление Минстройархитектуры от 24.02.2025 № 28 (далее – постановление № 28), которым были внесены существенные изменения в постановление № 125 в части введения нового ограничения на рост цен в году – вместо ранее возможных 30 % рост цен ограничен 15 % в год.

Комментарий и практические рекомендации по применению норм постановления № 28 опубликованы в журнале «Строительство: экономика, учет, право», 2025, № 3, с. 11. В этой статье было разъяснено, что цены, сформированные организациями до вступления в силу постановления № 28 с ростом от 15 до 30 %, могут применяться ими после вступления в силу постановления № 28, поскольку в самом постановлении № 28 не содержится требование о приведении ранее сформированных цен в соответствие с нормами этого постановления.

Также в этой статье организации были предупреждены о том, что Минстройархитектуры планирует урегулировать эту ситуацию путем принятия нового постановления, в котором будет содержаться прямое указание на необходимость приведения цен и ранее заключенных договоров в соответствие с нормами постановления № 28. Таким новым постановлением стало постановление № 48.

Основная цель принятия постановления № 48 – урегулирование вопроса формирования отпускных цен организациями, которые до вступления в силу постановления № 28 (до 14.03.2025):

- повысили цены на 30 %;

- приобрели товар у производителей и импортеров, которые до 14.03.2025 повысили цены более чем на 15 %.

1. Для обеспечения снижения цен, которые до 14.03.2025 были повышены более чем на 15 %, частью второй пункта 2 постановления № 48 прямо установлено, что договоры, заключенные до 14.03.2025, подлежат приведению в соответствие с требованиями, установленными в абзаце четвертом подпункта 1.2 пункта 1 постановления № 48 (фактически – это норма части первой пункта 5 постановления № 125 с учетом всех изменений).



Справочно. Не допускается повышение в текущем году отпускных цен (цен) на товары (по каждой товарной позиции) более 15 процентов в годовом выражении по сравнению с отпускными ценами (ценами), установленными (сформированными) на 31 декабря предыдущего года (при отсутствии товаров на эту дату – на дату первого установления (формирования) отпускной цены (цены) в текущем году) без учета отпускных цен (цен), сниженных в рамках проведения мероприятий, направленных на продвижение товаров и привлечение покупателей, а также цен на неликвидные остатки товаров (часть первая пункта 5 постановления № 125 с учетом изменений).

Реализацию этой нормы постановления № 48 покажем на конкретной ситуации.



СИТУАЦИЯ. По состоянию на 01.02.2025 производитель сформировал цены на продукцию с учетом их роста на 30 % по отношению к ценам, сформированным на 31.12.2024. С 01.02.2025 года данные цены внесены в прейскуранты. В период с 01.02.2025 по 14.03.2025 прейскуранты цен переданы заказчикам объектов строительства и проектным институтам для составления проектно-сметной документации на строительство жилых домов. Также на основании данных прейскурантов производится отгрузка продукции, заключаются новые договоры.

Если предприятие с 01.02.2025 повысило цены более чем на 15 %, с какой даты должна быть пересчитана цена (калькуляция) и помещена в прейскурант с учетом ограничения роста цены до 15 %: с 01.02.2025, с 14.03.2025 или с 16.05.2025?

Согласно нормам постановления № 28 реализация товаров **после 14.03.2025 по вновь заключенным договорам** возможна только по ценам, сформированным с учетом их годового повышения не более чем на **15 %** по сравнению с отпускными ценами, установленными на 31.12.2024, а в случае отсутствия товаров на эту дату – на дату первого установления (формирования) отпускной цены в текущем году.

Следовательно, субъектам хозяйствования с **14.03.2025** необходимо привести цены в соответствие с изменениями, внесенными постановлением № 28 (с повышением цен не более 15 % за год), и поместить их в прейскурант.

При этом цены по прейскуранту, сформированному на **01.02.2025** с учетом повышения на 30 %, могут быть применены в период с **14.03.2025 по 16.05.2025** (дата вступления в силу постановления № 48) только в том случае, если договор на реализацию товара заключен **до 14.03.2025 и в этом договоре указаны цены согласно прейскуранту, действующему на 01.02.2025.**

Согласно постановлению № 48 (вступило в силу с 16.05.2025) все товары, независимо от даты заключения договора, после 16.05.2025 должны быть отгружены (реализованы) по ценам, сформированным с повышением не более чем на 15 % в год.

Таким образом, реализация товаров:

- после 14.03.2025 по договорам, **заключенным после 14.03.2025**, должна быть осуществлена по ценам, сформированным с учетом годового повышения не более 15 %;
- до 16.05.2025 по договорам, **заключенным до 14.03.2025**, может быть осуществлена по ценам, сформированным с учетом годового повышения не более 30 % (в случае, если в договоре, заключенном до 14.03.2025, прямо указаны эти цены);
- после 16.05.2025 по договорам, **независимо от даты их заключения**, должна быть осуществлена по ценам, сформированным с учетом годового повышения не более 15 % (то есть договоры подлежат приведению в соответствие с требованиями постановления № 48).

2. Практика применения постановления № 28 показала невозможность соблюдения требований этого постановления (в части

ограничения на рост цен не более 15 % в год) импортерами и субъектами оптовой торговли в случае, когда ими товар приобретен по ценам, сформированным продавцом с ростом более 15 %. В этом случае импортер или субъект оптовой торговли вынужден либо осуществлять дальнейшую реализацию товаров по цене ниже цены приобретения, либо отказаться от продажи такого товара.

С целью обеспечения импортерам покрытия экономически обоснованных затрат постановлением № 48 (частью второй пункта 5 постановления № 125 с учетом изменений) для них установлена возможность повышения в 2025 году отпускных цен до 30 % в годовом выражении на товары, приобретенные по договорам, заключенным до 14.03.2025, в случае, когда все затраты в совокупности (рост цен у поставщика, изменение курса, изменение стоимости доставки) не позволяют «уложиться» в цену, сформированную с учетом ограничения роста 15 %. Под приобретенными товарами понимаются товары, полученные согласно товаросопроводительным документам, оформленным в установленном порядке.



Справочно. Допускается повышение в текущем году отпускных цен (цен) на товары (по каждой товарной позиции), приобретенные импортерами по договорам, заключенным до 14 марта 2025 г., до 30 процентов в годовом выражении по сравнению с отпускными ценами (ценами), установленными (сформированными) на 31 декабря предыдущего года (при отсутствии товаров на эту дату – на дату первого установления (формирования) отпускной цены (цены) в текущем году) без учета отпускных цен (цен), сниженных в рамках проведения мероприятий, направленных на продвижение товаров и привлечение покупателей, а также цен на неликвидные остатки товаров (часть вторая пункта 5 постановления № 125 с учетом изменений).

Положения части второй пункта 5 постановления № 125 применяются в случае, если цена импортера, сформированная с учетом ограничений, установленных подпунктом 1.3 пункта 1 постановления № 125, превышает рост отпускных цен в текущем году более 15 процентов в годовом выражении (часть пятая пункта 5 постановления № 125 с учетом изменений).

Для импортеров установлена предельная максимальная надбавка, подлежащая включению в отпускные цены на товары,

в размере 15 процентов к контрактной цене и расходам по импорту (таможенным пошлинам и сборам, страхованию груза, транспортным расходам) (подпункт 1.3 пункта 1 постановления № 125).

Таким образом, для использования импортером возможности роста цен до 30 % в год необходимо одновременное соблюдение следующих условий:

1) договор с нерезидентом Республики Беларусь должен быть заключен до 14.03.2025.

Обратим внимание, что договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (часть первая пункта 1 статьи 402 Гражданского кодекса – далее ГК). !

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (часть вторая пункта 1 статьи 402 ГК).

Существенным для договора поставки товаров является условие о товаре. Это условие считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара (пункт 3 статьи 425 ГК).

Гражданским кодексом условие о цене товара не отнесено к существенным. Однако очевидно, что в современных условиях развития экономики при наличии инфляционных процессов, необходимости проведения процедур закупок условие о цене товара является существенным.

Кроме того, в соответствии с нормами Инструкции о регистрации резидентами валютных договоров, утвержденной постановлением Правления Нацбанка от 12.02.2021 № 37, договоры, заключенные юридическим лицом – резидентом с нерезидентами на сумму эквивалентную 4 000 базовых величин подлежат регистрации с указанием стоимости договора.

С учетом изложенного выше в договоре должны быть определены наименования товаров, их количество и цена.

! Заключение после 14.03.2025 дополнительных соглашений к валютным договорам, предусматривающим изменение условий договора в части предмета договора (наименования товара), его количества и цены, не дает право на формирование отпускных цен с учетом годового роста 30 %;

2) товар по такому договору может быть приобретен импортером как до 14.03.2025, так и после;

3) реализация товара, приобретенного импортером по договору, заключенному с нерезидентом до 14.03.2025, может быть осуществлена как в период с 14.03.2025 до 16.05.2025, так и после 16.05.2025;

4) и наконец, самое главное – годовой рост цен в диапазоне 15 % – 30 % возможен только в случае, когда цена, сформированная импортером с учетом роста цен 15 %, не обеспечивает покрытия экономически обоснованных затрат, понесенных им при приобретении товара, и не позволяет применить установленную надбавку импортера (15 %).

ПРИМЕР 1

По состоянию на 31.12.2024 импортером с учетом правил формирования цены и возможного роста цен в 2024 году на товар А сформирована отпускная цена в размере **173,03** бел. руб.

Расчет цены на 31.12.2024.

Контрактная цена – 3 000 рос. руб. \times 0,033488 = 100,46 бел. руб.

Стоимость доставки на единицу товара – 50,00 бел. руб.

Итого «входная» цена товара – 150,46 бел. руб.

Надбавка импортера 15 % – 22,57 бел. руб.

Отпускная цена – **173,03** бел. руб.

В мае 2025 года по договору, заключенному до 14.03.2025, импортером приобретен товар А. Поставщик увеличил свою отпускную цену на 20 %. Кроме того, увеличилась стоимость доставки на 15 %. С учетом правил формирования цены импортером 20.05.2025 сформирована отпускная цена в размере **219,98** бел. руб.

Расчет цены на 20.05.2025.

Контрактная цена – 3600 рос. руб. \times 0,037163 = 133,79 бел. руб.

Стоимость доставки на единицу товара – 57,50 бел. руб.

Итого «входная» цена товара – 191,29 бел. руб.

Надбавка импортера 15 % – 28,69 бел. руб.

ПРИМЕР 1 (окончание)

Отпускная цена – **219,98** бел. руб.

Диапазон роста цен: $173,03 \times 115 \% = 198,98$ бел. руб.,

$173,03 \times 130 \% = 224,94$ бел. руб.

Как видно, цена, сформированная с учетом годового роста 15 % (198,98), не обеспечивает по товару А возмещения затрат по его приобретению и покрытия иных затрат за счет надбавки импортера. Следовательно, по товару А можно сформировать цену в пределах годового роста 30 % в размере 219,98 бел. руб.

3. Для использования оптовиком возможности роста цен до 30 % в год необходимо соблюдение всех вышеназванных условий о наличии заключенного до 14.03.2025 договора, а также приобретение товара по цене, сформированной продавцом в 2025 году с учетом ее повышения в текущем году более 15 %.

ПРИМЕР 2

По состоянию на 31.12.2024 оптовиком с учетом правил формирования цены и возможного роста цен в 2024 году на товар А сформирована отпускная цена в размере **176,00** бел. руб., в том числе:

- цена приобретения товара – 140 бел. руб.;
- стоимость доставки на единицу товара, не включенная в цену товара, – 20,00 бел. руб.;
- оптовая надбавка 10 % – 16,00 бел. руб.

В мае 2025 года по договору, заключенному до 14.03.2025, оптовиком приобретен товар А по цене, увеличенной поставщиком на 20 %. Кроме того, увеличилась стоимость доставки на 15 %. С учетом правил формирования цены импортером 20.05.2025 сформирована отпускная цена в размере **210,10** бел. руб., в том числе:

- цена приобретения товара – 168 бел. руб.;
- стоимость доставки на единицу товара, не включенная в цену товара, – 23,00 бел. руб.;
- оптовая надбавка 10 % – 19,10 бел. руб.

Диапазон роста цен: $176,00 \times 115 \% = 202,40$ бел. руб.,

$176,00 \times 130 \% = 228,80$ бел. руб.

Таким образом, сформированная оптовиком цена в размере 210,10 бел. руб. находится в диапазоне повышения от 15 % до 30 %.

Татьяна Коковкина,
научный сотрудник ОАО «НИИ Стройэкономика», аудитор