

mrk\_2008@mail.ru  
д/лек. Таро.



## Услуги по мониторингу цен: проблемные вопросы для заказчиков и центров по ценообразованию

Пунктом 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 19.04.2008 № 583 «О некоторых вопросах регулирования ценообразования в строительстве» установлено, что заказчики (застройщики) при выполнении строительных работ оплачивают по договору организациям (центрам по ценообразованию) работы (услуги) по мониторингу цен (тарифов), расчету индексов цен в строительстве.

До введения механизма исчисления и вычета НДС на основании электронных счетов-фактур по НДС (далее – ЭСЧФ) ни заказчики строительства, ни центры по ценообразованию (далее – центры) не задумывались о соответствии совершаемых операций законодательству по бухгалтерскому учету и налогообложению.

С 1 июля 2016 года в связи с переходом центров на применение общей системы налогообложения у этих организаций возникли вопросы по документальному оформлению оказываемых услуг (выполняемых работ), исчислению НДС и отражению выручки.

### Общие положения

Порядок проведения мониторинга, оформления взаимных обязательств сторон и формирования цены за оказываемые услуги установлен Инструкцией о порядке проведения мониторинга цен (тарифов), расчета индексов цен в строительстве и взаимодействия организаций по ценообразованию в строительстве с Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь и субъектами инвестиционной деятельности в строительстве, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 15.09.2008 № 42 (далее – Инструкция № 42).

В соответствии с пунктом 4 и пунктом 9 Инструкции № 42 взаимодействие центров с заказчиками (застройщиками) осуществляется на возмездной основе путем заключения договора.

Согласно статье 402 Гражданского кодекса (далее – ГК) договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.



Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Положения Инструкции № 42 не содержат однозначных указаний на то, чем именно является мониторинг цен (тарифов) и расчет индексов цен в строительстве – услугами или работами. Если это услуги, то необходимо заключать договор возмездного оказания услуг (статьи 733–737 ГК). Если же это работа, то должен быть заключен договор подряда (статьи 656–682 ГК).

В связи с тем, что мониторинг цен (тарифов) и расчет индексов цен в строительстве выполняются не для индивидуального потребления конкретным заказчиком (застройщиком), а в целом по республике (области) для всех потенциальных потребителей результатов исследований, вероятнее всего эту деятельность следует классифицировать как оказание услуги. При этом сами услуги по своей сути относятся к информационным, так как результатом мониторинга является информация о существующем на рынке уровне цен на строительные материалы, услуг машин и механизмов и т.д.

Для того чтобы заказчик строительства имел возможность включить услуги центра на проведение мониторинга в фактическую стоимость объекта строительства (то есть в стоимость, формируемую в бухгалтерском учете), предмет договора должен именоваться как «оказание услуг по мониторингу цен».

В ином случае (если предметом договора будет, например, оказание консультационных услуг) данные затраты будут классифицироваться как текущие и включаться в состав общехозяйственных расходов заказчика.

### Как формируется цена на оказание услуг по мониторингу

Определение цены услуг является следующим по важности или существенности условием после определения предмета договора. Поскольку к договору возмездного оказания услуг применяются положения ГК о подряде (статьи 656–682), то на основании статьи 663 ГК в договоре возмездного оказания услуг должна быть указана цена услуги или способы ее определения.

Поскольку оплата услуг (стоимость услуг) по мониторингу цен (тарифов), расчету индексов цен в строительстве осуществляется по установленным нормативам, применяемым к стоимости строительных работ по главам 1–9 сводного сметного расчета (далее – ССР) (пункт 20 Инструкции № 42), то:

- по объектам, стоимость строительства которых определена в базисных ценах, в договоре может быть указан только порядок определения цены услуг;



- по объектам, стоимость строительства которых определяется в текущих ценах, в договоре может быть указана полная стоимость оказываемых услуг.

Однако на практике в разделе договора «стоимость услуг» или «цена услуг» организации чаще всего приводят только выдержки из инструкций по формированию сметной стоимости строительства, в которых указывается порядок формирования сметного лимита на цели проведения мониторинга.

**!** Такой порядок определения стоимости услуг нельзя признать правильным, так как в договоре недопустима вариантность в определении его цены (в этом случае стоимость услуг можно признать неустановленной). Кроме того, такой подход создает предпосылки в нарушении бухгалтерского и налогового законодательства, что и проявилось с 01.07.2016 в связи с необходимостью выставления ЭСЧФ по НДС.

### Как учесть НДС в цене услуг на проведение мониторинга

Важным аспектом при установлении цены является правильность указания суммы НДС, исчисляемой от цены услуг. При этом необходимо иметь в виду следующее.

**!** Независимо от того, что предусмотрено инструкциями по формированию сметной стоимости строительства, услуги по мониторингу цен облагаются НДС даже в случае их оказания при строительстве жилья.

Это значит, что при определении окончательной (или полной) стоимости услуг сумма НДС должна быть добавлена к стоимости услуги, определенной, без НДС (пункт 1 статьи 98 НК).

На примере объекта, сметная стоимость строительства которого определяется в текущих ценах, получается следующее.

Лимит средств, предназначенных на покрытие затрат заказчика на мониторинг, определяется по установленному нормативу от итогов соответствующих граф глав 1–9 ССР. При этом налоги, исчисляемые в соответствии с законодательством, приводятся за итогом глав 1–11 ССР.

#### ВЫВОД

Цена договора на оказание услуг по мониторингу цен должна определяться по формуле: норматив, умноженный на итог граф 3–6 и графы 8 (за исключением средств по главе 1 сводного сметного расчета), глав 1–9 ССР плюс 20% НДС.



Однако до 1 июля 2016 года центры применяли УСН, поэтому цена договора должна была формироваться по формуле:

- норматив, умноженный на итог граф 3–6 и графы 8 (за исключением средств по главе 1 сводного сметного расчета) глав 1–9 плюс 5% УСН.

После перехода на обычную систему налогообложения возникла проблема, связанная с необходимостью уплаты НДС от уже установленной договором цены.

Порядок действий в данном случае может быть различным.

1. Если цена определялась методом «способ определения цены» и сумма, полученная путем умножения норматива на итоги соответствующих граф ССР, **увеличивалась** на соответствующий процент налога по УСН, то по согласованию с заказчиком можно изменить способ определения цены.

Тогда при определении новой цены сумму, полученную от умножения норматива на итоги соответствующих граф ССР, следует увеличивать на сумму НДС по ставке 20%, исключив при этом из расчета налог по УСН.

2. Если цена определялась методом «способ определения цены» и сумма, полученная путем умножения норматива на итоги соответствующих граф ССР, **не увеличивалась** на соответствующий процент налога по УСН, то также по согласованию с заказчиком возможно изменить способ определения цены.

В результате сумму, полученную путем умножения норматива на итоги соответствующих граф ССР, следует просто увеличивать на сумму НДС по ставке 20%.

3. Если заказчик не соглашается на изменение цены, то с учетом норм статьи 663 ГК, в соответствии с которой цена работы может быть твердой или приблизительной, а при отсутствии других указаний в договоре цена работы считается твердой, исполнитель не вправе претендовать на изменение цены. В этом случае сумма налога, предъявляемая покупателю, исчисляется путем умножения общей стоимости услуги, предоставляемой в соответствии с условиями договора, на 16,67.

Следует также отметить, что необходимость уплаты налогов от выручки (налога по УСН или НДС) не зависит от наличия для этих целей источника средств в ССР. То есть не зависит от суммы налогов, указываемой проектировщиком за итогом глав 1-11 ССР (учел эти средства проектировщик при расчете лимита средств на налоги или нет).

Более сложная ситуация возникает в случае расчета отчислений по объектам, работы по строительству которых освобождаются от обложения НДС. В данном случае стоимость материалов и других затрат включается в смет-



ную стоимость с учетом НДС. Поэтому лимит средств на мониторинг цен будет больше, чем для работ, облагаемых НДС.

Однако в период, когда центры применяли УСН и устанавливали цену в размере сметного лимита (то есть не увеличивали цену услуг на налог по УСН), эта проблема была не видна. Но с момента перехода на общую систему налогообложения, при установлении цены договора на услуги, обороты по реализации которых не освобождаются от НДС, добавлять НДС к сметному лимиту, сформированному с учетом НДС, некорректно.

Мы уже говорили о том, что законодательство не содержит детальных рекомендаций о порядке формирования цены на услуги по мониторингу цен. Тем не менее, представляется, что в целях соблюдения общего подхода к методике формирования цены на основе сметного лимита необходимо сметный лимит уменьшать на сумму НДС, вошедшую в стоимость материалов и других затрат.

Таким образом, цена услуг за проведение мониторинга цен по объектам, освобождаемым от НДС, должна формироваться по формуле: норматив, умноженный на итог граф 3, 4, а также графы 5 (уменьшенный на 16,67), графы 6 и графы 8 (за исключением средств по главе 1 сводного сметного расчета), глав 1–9 плюс НДС по ставке 20%.

### Каков порядок документального оформления услуг по мониторингу

Положения Инструкции № 42 не содержат указаний на порядок сдачи-приемки оказанных услуг. Пунктом 20 Инструкции № 42 установлено, что перечисление (уплата) средств производится ежемесячно заказчиками (застройщиками) на основании заключенных договоров на выполнение работ (оказание услуг) по мониторингу в установленном размере от стоимости строительных работ в текущих ценах, выполненных в отчетном месяце, на расчетный счет центра по истечении месяца, не позднее 10-го числа, следующего за отчетным.

Можно сказать, что приведенная норма, с одной стороны, вводит организации в заблуждение в части необходимости оформления первичного документа, а, с другой стороны, подтверждает необходимость отражения центром выручки ежемесячно, даже при отсутствии перечисленных средств.

На практике чаще всего центры не оформляют акты сдачи-приемки оказанных услуг. Заказчики строительства просто перечисляют какие-то суммы на счета центров, которые включаются центром в состав выручки от реализации услуг. При этом центр, не обладая информацией о стоимости работ, выполненных в отчетном месяце по конкретному объекту заказчика, даже не



может проверить правильность перечисленной суммы, а тем более не может определить сумму, которую заказчик обязан начислить в качестве задолженности центру и позднее перечислить. Следовательно, центры не могут достоверно определить сумму своей выручки.

Между тем оказание услуг (выполнение работ) одним юридическим лицом другому юридическому лицу является хозяйственной операцией и согласно статье 10 Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 № 57-З «О бухгалтерском учете и отчетности» подлежит оформлению первичным учетным документом.

Первичный учетный документ должен содержать следующие реквизиты:

- наименование документа, дату его составления;
- наименование организации, являющейся участником хозяйственной операции;
- содержание и основание совершения хозяйственной операции, ее оценку в натуральных и стоимостных показателях или в стоимостных показателях;
- должности лиц, ответственных за совершение хозяйственной операции и (или) правильность ее оформления, их фамилии, инициалы и подписи.

#### ВЫВОД

Организации обязаны ежемесячно оформлять акты оказанных услуг, которые у центра являются основанием для отражения в бухгалтерском и налоговом учете выручки, а у заказчика – основанием для отнесения стоимости услуг на стоимость строительства. Кроме того, для обеих сторон акт является основанием для формирования данных ЭСЧФ по НДС.

В соответствии с Инструкцией № 42 сумма платежа за оказанные услуги по мониторингу определяется от стоимости фактически выполненных в отчетном периоде работ. Но Инструкция № 42 не говорит о том, от какой именно стоимости работ производятся отчисления – от общей, то есть с учетом НДС, или от стоимости без учета НДС.

Поэтому если работы, от стоимости которых исчисляется сумма платежа, не освобождаются от НДС, расчет можно производить от полной стоимости выполненных работ (с учетом НДС).

Если же работы, от стоимости которых исчисляется сумма платежа, освобождаются от НДС, расчет следует производить от полной стоимости выполненных работ с корректировкой стоимости материалов и других элементов затрат на сумму НДС, включенного в их стоимость. Полученная сумма увеличивается на ставку НДС 20%.

*Сергей Ещенко, заведующий лабораторией проблем учетной политики и финансов ОАО «НИИ Стройэкономика», аудитор*