

РЕКОМЕНДАЦИИ

по вопросу предоставления рассрочки
оплаты стоимости государственного имущества

Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) на основании пункта 2 статьи 69 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-3 ”О нормативных правовых актах“ по результатам рассмотрения обращений о порядке рассрочки оплаты стоимости государственного имущества разъясняет следующее.

Порядок расчета платежей при предоставлении рассрочки оплаты стоимости государственного имущества в случае его продажи установлен постановлением Госкомимущества от 22 октября 2019 г. № 14 (далее – постановление № 14).

Постановление № 14 вступило в силу с 15 ноября 2019 г.

Вместе с тем, установленный этим постановлением порядок расчета сумм рассрочки должен применяться в отношении договоров купли-продажи, заключенных во исполнение решений в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 4 июля 2012 г. № 294 ”О порядке распоряжения государственным имуществом“ (далее – Указ № 294) и Указом Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 ”О распоряжении государственным имуществом“ (далее – Указ № 169).

Постановлением № 14 регулируются отношения по рассрочке оплаты стоимости имущества, находящегося как в собственности Республики Беларусь, так и в коммунальной собственности.

При заключении договора купли-продажи на основании Указа № 169 рассрочка оплаты государственного имущества предоставляется продавцом покупателю по его письменному заявлению, поданному до заключения договора купли-продажи. При этом срок рассрочки определяет сам покупатель в заявлении о ее предоставлении. Отказ продавцом в предоставлении рассрочки либо уменьшение испрашиваемого срока ее предоставления Указом № 169 не предусмотрены.

С учетом изложенного, с целью исключения в последующем спорных ситуаций продавцам государственного имущества необходимо заранее до заключения договоров купли-продажи информировать потенциальных покупателей о наличии у них права получения рассрочки оплаты его стоимости, в том числе путем включения такой информации в извещения о проведении торгов.

Сумма рассрочки состоит из первоначального платежа и ежемесячных платежей, которые подлежат индексации.

Размер первоначального платежа с учетом ранее внесенной суммы задатка устанавливается продавцом и должен составлять не менее 20 процентов от цены продажи имущества. Определение первоначального

платежа в размере более 20 процентов от цены продажи имущества, во избежание спорных ситуаций, целесообразно согласовать с покупателем.

Срок внесения первоначального платежа по договору купли-продажи государственного имущества не должен превышать 30 календарных дней со дня заключения такого договора. С учетом нормы статьи 192 Гражданского кодекса Республики Беларусь течение этого 30-дневного срока начинается со дня, следующего за днем заключения договора купли-продажи.

При этом месяц, в течение которого необходимо уплатить первоначальный платеж, включается в срок предоставляемой рассрочки.

При заключении договора купли-продажи в отношении двух и более объектов имущества, если первоначальный платеж равен или превышает стоимость одного из таких объектов, постановлением № 14 предусматривается право по соглашению сторон засчитывать его в счет оплаты такого объекта. Это позволит снять ограничения по совершению юридически значимых действий с таким имуществом, например направленных на получение, при необходимости, кредитных ресурсов с целью улучшения его характеристик.

Оставшаяся сумма стоимости имущества оплачивается ежемесячно равными долями (далее – ежемесячные платежи), начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок оплаты первоначального платежа.

Эти ежемесячные платежи индексируются исходя из индексов цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения (далее – индексы цен), публикуемых Национальным статистическим комитетом (далее – Белстат) в месяце, в котором необходимо оплатить ежемесячный платеж.

Дополнительно эти индексы цен ежемесячно не позднее 20-го числа размещаются на сайте Госкомимущества gki.gov.by в разделе Главная / Бизнесу / Индексы цен, применяемые при рассрочке оплаты стоимости государственного имущества.

В случае последующей корректировки ранее опубликованных на сайте Белстата индексов цен перерасчет ежемесячного платежа не производится. На сайте Госкомимущества сохраняются значения первоначально опубликованных индексов цен.

Первый проиндексированный ежемесячный платеж равен произведению ежемесячного платежа и опубликованного индекса цен.

Второй и последующие проиндексированные ежемесячные платежи равны произведению ежемесячного платежа и опубликованных индексов цен, начиная с месяца, следующего за месяцем уплаты первоначального платежа по месяц внесения текущего ежемесячного платежа.

Если размер опубликованного индекса цен составляет менее 100 процентов, подлежащий уплате проиндексированный ежемесячный платеж не может быть менее ежемесячного платежа.

Примеры расчетов ежемесячных платежей с их индексацией приведены в Приложениях.

Подпунктом 1.6 пункта 1 постановления № 14 предусмотрена обязанность продавца ежемесячно не позднее 20-го числа уведомлять покупателя о применяемых индексах цен и размере проиндексированного ежемесячного платежа.

Сроки и способы уведомления устанавливаются в договоре купли-продажи по соглашению сторон (в том числе посредством факсимильной, электронной или другой связи, либо с использованием глобальной компьютерной сети Интернет).

Покупатель вправе исполнить обязательство по оплате имущества досрочно (путем внесения единовременного платежа либо сверх установленных ежемесячных платежей).

При этом денежные средства, вносимые покупателем сверх ежемесячного платежа в целях досрочного исполнения обязательства по оплате имущества, индексируются им самостоятельно исходя из индексов цен, применяемых для осуществления текущего ежемесячного платежа.

Контроль за совершением и исполнением сделок по распоряжению имуществом, а также принятие решений о полном исполнении приобретателем имущества обязательств по этим сделкам осуществляются государственными органами и организациями, принявшими решение об отчуждении (подпункт 6.22 пункта 6 Указа № 294, а также пункт 25 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного Указом № 169).

Примеры расчетов ежемесячных платежей с их индексацией

Пример 1.

С покупателем в январе заключен договор купли-продажи имущества с предоставлением рассрочки оплаты на четыре месяца.

А – стоимость продажи имущества, рублей;

В – процент первоначального платежа в %;

F – первоначальный платеж, оплачиваемый в феврале;

С – индекс цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения в феврале по сравнению с январем, публикуемый Белстатом в марте и размещенный на сайте Госкомимущества, %;

Д – индекс цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения в марте по сравнению с февралем, публикуемый Белстатом в апреле и размещенный на сайте Госкомимущества, %;

Е – индекс цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения в апреле по сравнению с мартом, публикуемый Белстатом в мае и размещенный на сайте Госкомимущества, %.

Первоначальный платеж в рублях (F), уплачиваемый в течение 30 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи, рассчитывается следующим образом:

$$F = A * B/100$$

Ежемесячные платежи в рублях (G) составят:

$$G = (A - F)/3,$$

где 3 – срок рассрочки согласно договору купли-продажи в месяцах. При этом месяц, предоставленный на уплату первоначального платежа, входит в период рассрочки.

Проиндексированный ежемесячный платеж, уплачиваемый в марте, в рублях (P₁) равен произведению ежемесячного платежа и индекса цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения С:

$$P_1 = G * C/100$$

Проиндексированный ежемесячный платеж, уплачиваемый в апреле, в рублях (P₂) равен произведению ежемесячного платежа и индексов цен

производителей промышленной продукции производственно-технического назначения D и C:

$$P_2 = G * C/100 * D/100$$

Проиндексированный ежемесячный платеж, уплачиваемый в мае, в рублях (P_3) равен произведению ежемесячного платежа и индексов цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения E, D и C:

$$P_3 = G * C/100 * D/100 * E/100.$$

Пример 2.

Если размер опубликованного индекса цен составляет менее 100 процентов, подлежащий уплате проиндексированный ежемесячный платеж не может быть менее ежемесячного платежа.

C покупателем в январе заключен договор купли-продажи имущества с предоставлением рассрочки оплаты на четыре месяца.

A – стоимость продажи имущества (40 рублей);

B – процент первоначального платежа (25%);

F – первоначальный платеж, уплачиваемый в феврале;

C – индекс цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения в феврале по сравнению с январем, публикуемый Белстатом в марте и размещенный на сайте Госкомимущества (95%);

D – индекс цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения в марте по сравнению с февралем, публикуемый Белстатом в апреле и размещенный на сайте Госкомимущества (108%);

E – индекс цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения в апреле по сравнению с мартом, публикуемый Белстатом в мае и размещенный на сайте Госкомимущества (98%).

Первоначальный платеж в рублях (F), уплачиваемый в течение 30 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи, рассчитывается следующим образом:

$$F = A * B/100$$

$$F = 40 * 25/100 = 10 \text{ рублей}$$

Ежемесячные платежи в рублях (G) составят:

$$G = (A - F)/3$$

$$G = (40 - 10)/3 = 10 \text{ рублей,}$$

где 3 – срок рассрочки согласно договору купли-продажи в месяцах.

При этом месяц, предоставленный на уплату первоначального платежа, входит в период рассрочки.

Проиндексированный ежемесячный платеж, уплачиваемый в марте, в рублях (P_1) равен произведению ежемесячного платежа и индекса цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения С:

$$P_1 = G * C/100$$

$$P_1 = 10 * 95/100 = 9,5 \text{ рубля}$$

Так как 9,5 рубля меньше ежемесячного платежа, то оплата в марте составит 10 рублей.

Проиндексированный ежемесячный платеж, уплачиваемый в апреле, в рублях (P_2) равен произведению ежемесячного платежа и индексов цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения D и С:

$$P_2 = G * C/100 * D/100$$

$$P_2 = 10 * 95/100 * 108/100 = 10,26 \text{ рубля}$$

Оплата в апреле составляет 10,26 рубля

Проиндексированный ежемесячный платеж, уплачиваемый в мае, в рублях (P_3) равен произведению ежемесячного платежа и индексов цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения E, D и С:

$$P_3 = G * C/100 * D/100 * E/100$$

$$P_3 = 10 * 95/100 * 108/100 * 98/100 = 10,05 \text{ рубля}$$

Оплата в мае составит 10,05 рубля.

Пример 3.

Порядок индексации покупателем суммы денежных средств, уплачиваемых сверх проиндексированных ежемесячных платежей:

С покупателем в январе заключен договор купли-продажи имущества с предоставлением рассрочки оплаты на пять месяцев.

А – стоимость продажи имущества (60 рублей);

В – процент первоначального платежа (25%);

Ф – первоначальный платеж, оплачиваемый в феврале;

С – индекс цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения в феврале по сравнению с январем, публикуемый Белстатом в марте и размещенный на сайте Госкомимущества (105%);

Д – индекс цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения в марте по сравнению с февралем, публикуемый Белстатом в апреле и размещенный на сайте Госкомимущества (108%);

Е – индекс цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения в апреле по сравнению с мартом, публикуемый Белстатом в мае и размещенный на сайте Госкомимущества (98%);

М – индекс цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения в мае по сравнению с апрелем, публикуемый Белстатом в июне и размещенный на сайте Госкомимущества (102%).

Первоначальный платеж в рублях (F), уплачиваемый в течение 30 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи, рассчитывается следующим образом:

$$F = A * B/100$$

$$F = 60 * 25/100 = 15 \text{ рублей}$$

Ежемесячные платежи в рублях (G) составят:

$$G = (A - F)/4$$

$$G = (60 - 15)/4 = 11,25 \text{ рубля,}$$

где 4 – срок рассрочки согласно договору купли-продажи в месяцах.

При этом месяц, предоставленный на уплату первоначального платежа, входит в период рассрочки.

Проиндексированный ежемесячный платеж, уплачиваемый в марте, в рублях (P_1) равен произведению ежемесячного платежа и индекса цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения С:

$$P_1 = G * C/100$$

$$P_1 = 11,25 * 105/100 = 11,81 \text{ рубля}$$

Оплата в марте составит 11,81 рубля. О размере этого ежемесячного проиндексированного платежа P_1 , а также о размере индекса С (105%) продавец обязан уведомить покупателя.

Проиндексированный ежемесячный платеж, уплачиваемый в апреле, в рублях (P_2) равен произведению ежемесячного платежа и индексов цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения С и D:

$$P_2 = G * C/100 * D/100$$

$$P_2 = 11,25 * 105/100 * 108/100 = 12,76 \text{ рубля}$$

Оплата в апреле составит 12,76 рубля. О размере этого ежемесячного проиндексированного платежа P_2 , а также о размере индекса С (105%) и D (108%) продавец обязан уведомить покупателя. В апреле покупатель решил уплатить 10 рублей сверх суммы в размере 12,76 рубля.

Порядок индексации покупателем суммы денежных средств, уплачиваемых сверх проиндексированных ежемесячных платежей:

$$T = P_2 + R * C / 100 * D/100, \text{ где}$$

T – сумма проиндексированных ежемесячного платежа и денежных средств, вносимых покупателем сверх ежемесячных платежей;

R – размер денежных средств, вносимых покупателем досрочно

$$T = 12,76 + 10 * 105/100 * 108/100 = 24,1 \text{ рубля}$$

Оплата в апреле составит 24,1 рубля.

Проиндексированный ежемесячный платеж, уплачиваемый в мае, в рублях (P_3) равен произведению ежемесячного платежа и индексов цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения С, D и E:

$$P_3 = G * C/100 * D/100 * E/100$$

$$P_3 = 11,25 * 105/100 * 108/100 * 98/100 = 12,5 \text{ рубля}$$

Оплата в мае составит 12,5 рубля. О размере этого ежемесячного проиндексированного платежа P_3 , а также о размере индекса C (105%), D (108%) и E (98%) продавец обязан уведомить покупателя.

В случае более длительного периода рассрочки покупатель вправе дополнительно оплатить сверх установленной суммы в порядке, предусмотренном выше для оплаты платежа за апрель.

Проиндексированный ежемесячный платеж, уплачиваемый в июне, в рублях (P_4) равен произведению ежемесячного платежа и индексов цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения C , D , E и M :

$$P_4 = G * C/100 * D/100 * E/100 * M/100$$

В июне продавцу необходимо будет произвести расчет сумм переплат и уведомить покупателя об остатке суммы рассрочки, которую осталось оплатить в последнем месяце.

В рассматриваемом случае сумма переплаты в апреле составила 10 рублей, соответственно расчет остатка задолженности по договору производится в следующем порядке:

$$P_4 = (11,25 - 10) * 105/100 * 108/100 * 98/100 * 102/100 = 1,42 \text{ рубля}$$