Приложение 7

**Определение минимального размера платы за наем**

**имущества публичной собственности**

**1.** Минимальный размер годовой платы за наем помещений рассчитывается по формуле:

*Pai = Tb × (1 + K1 + K2 + К3) × K4 × S*,

где:

*Pai* – годовая плата за наем;

*Тb* – базовый тариф годовой платы за наем 1 кв.м площади;

*К1* – коэффициент размещения помещения;

*К2* – коэффициент технического обустройства;

*К3* – отраслевой коэффициент использования помещения;

*К4* – рыночный коэффициент;

*S* – площадь помещения.

Величина коэффициентов, используемых при расчете, определяется на основе следующих критериев:

|  |  |
| --- | --- |
| a) базовый тариф годовой платы за наем 1 кв.м площади (*Тb*): | |
| муниципий Кишинэу | 336,5 лея |
| муниципий Бэлць | 238,6 лея |
| остальные муниципии, города-резиденции | 173,5 лея |
| города и пригородные населенные пункты, входящие в состав муниципиев | 130,2 лея |
| сельские населенные пункты | 43,5 лея |
| b) коэффициент размещения помещения (*К1*): | |
| отдельно стоящее здание | 0,5 |
| встроенное или пристроенное помещение | 0,45 |
| надземное помещение, в том числе первый этаж | 0,4 |
| цокольное помещение | 0,35 |
| полуподвальное помещение | 0,3 |
| подвальное помещение с окнами, технический этаж, крыша | 0,2 |
| другие подвальные помещения | 0,0 |
| c) коэффициент технического обустройства (*К2*): | |
| водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление | 0,5 |
| водопровод, канализация, центральное отопление | 0,4 |
| водопровод, канализация, горячая вода | 0,3 |
| водопровод, канализация | 0,2 |
| центральное отопление | 0,2 |
| техническое обустройство отсутствует | 0,0 |
| d) отраслевой коэффициент использования помещения (*К3*): | |
| 1) творческие мастерские художников, скульпторов, архитекторов, народных мастеров; площади, используемые нанимателями в медицинских и фармацевтических целях; производственные предприятия обществ лиц с ограниченными возможностями; площади, используемые для проведения массовых мероприятий в рамках проектов и программ, финансируемых из национального публичного бюджета | 0,05 |
| 2) учреждения, финансируемые из государственного бюджета, бюджетов административно-территориальных единиц, бюджета государственного социального страхования и из фондов обязательного медицинского страхования, другие юридические лица публичного права; патронаты, фонды, общественные объединения | 0,1 |
| 3) помещения для лабораторий, учебного процесса, для проведения научных изысканий и проектных работ; помещения для оказания почтовых, спортивно-оздоровительных услуг | 0,2 |
| 4) гаражи, склады, технические помещения (кроме указанных в позиции 6) и другие подсобные помещения; помещения для оказания услуг населению (мастерские по ремонту обуви, одежды и предметов домашнего обихода, парикмахерские, химчистки, пункты проката, бани, адвокатские бюро) | 0,4 |
| 5) помещения, используемые для торговли хлебобулочными изделиями, молочными продуктами, продовольственными товарами, кондитерскими изделиями, безалкогольными напитками; точки общепита, в которых приготовляется и реализуется пища; помещения, используемые в производственных целях; здания (помещения), используемые органами средств массовой информации | 0,5 |
| 6) помещения для ремонта и технического обслуживания автомобилей, вычислительной техники и другого оборудования | 0,7 |
| 7) помещения, используемые в целях торговли, кроме предусмотренных в позиции 5) | 0,8 |
| 8) помещения, используемые для электронных, компьютерных и других развлекательных игр для детей | 1,2 |
| 9) помещения, используемые под офисы | 1,5 |
| 10) финансовые учреждения, биржи, страховые компании | 2,0 |
| 11) рестораны, бары, кафе, в которых производится отпуск спиртных напитков | 2,5 |
| 12) пункты обмена валюты, пункты видеозаписи и проката видеопродукции | 3,0 |
| 13) помещения, используемые для азартных игр | 4,0 |
| 14) помещения иного назначения, чем указано в позициях 1)–13) | 1,0 |
| е) рыночный коэффициент (*К4*) устанавливается по договоренности сторон и не может быть меньше 1,0, а для видов деятельности, осуществляемых в помещениях, указанных в позициях 1)–6) подпункта d), – меньше 0,5, за исключением:  - помещений, используемых органами средств массовой информации, для которых рыночный коэффициент устанавливается в пределах от 1,0 до 1,5;  - площадей, используемых для проведения массовых мероприятий в рамках проектов и программ, финансируемых из национального публичного бюджета и используемых творческими союзами, а также помещений здания Парламента, используемых для точки общепита, в которой приготовляется и реализуется пища, для которых рыночный коэффициент устанавливается в размере 0,1.  При установлении данного коэффициента должны учитываться спрос и предложение в отношении сдаваемых внаем площадей, возможность использования прилегающей к ним территории, территориально-экономические характеристики зоны и другие критерии качества помещений, не учтенные в применяемых коэффициентах. | |

При сдаче внаем нескольких помещений с различными условиями размещения и технического обустройства или помещений, которые предполагается использовать в различных целях, общий размер платы за наем устанавливается путем сложения сумм платы за наем каждого помещения или группы помещений.

**2.** Размер годовой платы за наем оборудования, транспортных средств и других основных средств (далее – *оборудование*) рассчитывается по формуле:

*Pau = Ua × K1 × K2 + Q*,

где:

*Pau* – размер годовой платы за наем оборудования;

*Ua* – годовая амортизация/годовой износ оборудования, сдаваемого внаем;

*К1* – расчетный коэффициент;

*К2* – рыночный коэффициент;

*Q* – расходы наймодателя на содержание и эксплуатацию оборудования, сдаваемого внаем.

Величина коэффициентов, используемых при расчете, определяется на основе следующих критериев:

a) годовая амортизация/годовой износ оборудования (*Ua*) рассчитывается по каждому учетному объекту в соответствии с положениями Каталога основных средств и нематериальных активов, утвержденного Постановлением Правительства № 338 от 21 марта 2003 года, согласно таблице 1:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Таблица 1 | | | | | | | | | | |
| № п/п | Наименование оборудования | Инвен- тарный номер | Срок исполь зования/ срок полезного функциони- рования, в годах. Пробег, в км | Первона- чальная или восстано- вительная стоимость, в леях | Аморти- зация/ износ на дату сдачи внаем, в леях | Годовая аморти- зация/ годовой износ *(Ua),* в леях | Расчет- ный коэффи- циент *(К1*) | Рыноч- ный коэффи- циент *(К2)* | Расходы на содер- жание и эксплуа- тацию *(Q)*, в леях | Годовая плата за наем (*Pau*), в леях |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

b) расчетный коэффициент (*К****1***) определяется в зависимости от амортизации/износа на дату сдачи оборудования внаем (таблица 2).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Таблица 2 | | | | | | | | | | | |
| Размер амортизации/износа *Uа* (%) | 0 | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 |
| *К1* | 1,88 | 1,79 | 1,71 | 1,62 | 1,53 | 1,44 | 1,35 | 1,27 | 1,18 | 1,09 | 1,0 |

с) рыночный коэффициент (*K2*) устанавливается по договоренности сторон и не может быть меньше 1,0. При установлении данного коэффициента должны учитываться спрос и предложение, недополученный доход, разница между балансовой стоимостью и рыночной ценой оборудования данного типа или оборудования, имеющего сходные характеристики, а также другие факторы. Исключение составляют бюджетные органы/бюджетные учреждения, при сдаче внаем оборудования другим бюджетным органам/бюджетным учреждениям, для которых рыночный коэффициент устанавливается в размере 1,0, а также точка общепита, в которой приготовляется и реализуется пища, в помещениях здания Парламента, для которой рыночный коэффициент устанавливается в размере 0,2.

Если суммы расходов на содержание и эксплуатацию оборудования (*Q*) непостоянны, они пересчитываются и уплачиваются дополнительно.

**3.** Размер годовой наемной платы за использование оборотных активов рассчитывается по формуле:

*Рас= C × R × K,*

где:

*Pас* – годовая наемная плата за использование оборотных активов;

*С* – балансовая стоимость оборотных активов на день расчета наемной платы;

*R* – базисная ставка, применяемая Национальным банком Молдовы по основным краткосрочным операциям денежной политики;

*К* – рыночный коэффициент.

Величина коэффициентов, используемых при расчете, определяется на основе следующих критериев:

a) балансовая стоимость оборотных активов рассчитывается по каждому учетному объекту согласно таблице 3:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Таблица 3 | | | | | | |
| № п/п | Наименование оборотных активов | Количество | Единица измерения | Балансовая стоимость одной единицы на день расчета наемной платы, в леях | Общая балансовая стоимость на день расчета наемной платы, в леях | Примечания |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

b) базисная ставка, применяемая Национальным банком Молдовы по основным краткосрочным операциям денежной политики, периодически публикуется в печати. При расчете используется размер ставки на дату заключения договора имущественного найма;

с) рыночный коэффициент устанавливается по соглашению сторон и не может быть меньше 1,0.

По окончании действия договора имущественного найма наниматель возвращает оборотные активы в объеме, зафиксированном на день сдачи их внаем. Если возврат оборотных активов невозможен, возмещается их стоимость по рыночным ценам, действующим на день прекращения действия договора имущественного найма.

**4.** Минимальный размер платы за наем имущества публичной собственности определяется без налога на добавленную стоимость.

Если наймодатель зарегистрирован как плательщик налога на добавленную стоимость, плата за наем вносится нанимателем с учетом налога на добавленную стоимость, дополнительно исчисленного на стоимость оказанных услуг.

*Примечание: Положения данного приложения не применяются к правовым отношениям, регламентируемых Законом № 28 от 10.03.2016 о доступе к собственности и совместном использовании сопутствующей инфраструктуры сетей электронных коммуникаций общего пользования.*