Приложение 9

**Определение минимального размера платы**  
**за наем имущества публичной собственности**

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

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

где:

*Pai* – размер годовой платы за наем;

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

*К1* – коэффициент размещения помещения/благоустроенной территории;

*К2* – коэффициент технического обустройства;

*К3*– отраслевой коэффициент использования помещения/благоустроенной территории;

*К4* – рыночный коэффициент;

*S*– сданная внаем площадь.

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

a) базовый тариф годовой платы за наем 1 кв. м площади (*Тb*):

|  |  |
| --- | --- |
| муниципий Кишинэу | 519,75 лея |
| муниципий Бэлць | 369,63 лея |
| остальные муниципии, города-резиденции | 268,06 лея |
| города и пригородные населенные пункты, входящие в состав муниципиев | 201,14 лея |
| сельские населенные пункты | 67,17 лея |

b) коэффициент размещения помещения/благоустроенной территории (*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, благоустроенная территория | 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/благоустроенной территории (*К3*):

|  |  |
| --- | --- |
| 1) помещения, используемые творческими мастерскими художников, скульпторов, мастеров народных умельцев; помещения, используемые общественными организациями инвалидов и их предприятиями; помещения, используемые для осуществления мероприятий в рамках проектов и программ, финансируемых из республиканского публичного бюджета, учреждениями, финансируемыми из государственного бюджета, из бюджетов административно-территориальных единиц, из бюджета государственного социального страхования и из фондов обязательного медицинского страхования, иными юридическими лицами публичного права, объединениями работодателей, фондами, общественными объединениями, благоустроенные территории. | 0,05 |
| 2) помещения, используемые арендаторами в медицинских и фармацевтических целях | 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 и архитекторы) | 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 учреждениями 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) ссудо-сберегательные ассоциации, небанковские кредитные организации и бюро кредитных историй | 1,5 |
| 11) субъекты финансового сектора | 2,0 |
| 12) рестораны, бары, кафе, в которых производится отпуск спиртных напитков | 2,5 |
| 13) пункты обмена валюты, пункты видеозаписи и проката видеопродукции | 3,0 |
| 14) помещения, используемые для азартных игр | 4,0 |
| 15) помещения иного назначения, чем указано в позициях 1)–14) | 1,0 |

|  |  |
| --- | --- |
| e) Коэффициент рынка (*K4*): определяется следующим образом: | |
| 1) помещения, используемые творческими мастерскими художников, скульпторов, ма-стеров народных умельцев; помещения, используемые общественными организаци-ями инвалидов и их предприятиями; помещения, используемые для осуществления мероприятий в рамках проектов и программ, финансируемых из республиканского публичного бюджета, учреждениями, финансируемыми из государственного бюдже-та, из бюджетов административно-территориальных единиц, из бюджета государ-ственного социального страхования и из фондов обязательного медицинского стра-хования, иными юридическими лицами публичного права, объединениями работо-дателей, фондами, общественными объединениями благоустроенные территории | 0,1 |
| 2) помещения, используемые арендаторами в медицинских и фармацевтических целях | 0,5 |
| 3) помещения для лабораторий, учебного процесса, для проведения научных изыска-ний и проектных работ; помещения для оказания почтовых, спортивно-оздоровительных услуг | 0,5 |
| 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, химчист-ки, пункты проката, бани, адвокатские бюро и архитекторы) | 0,5 |
| 5) помещения, используемые для реализации хлебобулочных изделий, молочной продукции, пищевых и кондитерских изделий, безалкогольных напитков; объекты общественного питания с приготовлением и реализацией пищи; производственные помещения | 0,5 |
| 6) помещения для ремонта и технического обслуживания автомобилей, вычислитель-ной техники и другого оборудования | 0,5 |
| 7) помещения, используемые в целях торговли, кроме предусмотренных в позиции 5) | не менее 1,0 |
| 8) помещения, используемые для электронных, компьютерных и других развлекатель-ных игр для детей | не менее 1,0 |
| 9) помещения, используемые под офисы | не менее 1,0 |
| 10)ссудо-сберегательные ассоциации, небанковские кредитные организации и бюро кредитных историй | не менее 1,0 |
| 11) субъекты финансового сектора | не менее 1,0 |
| 12) рестораны, бары, кафе, в которых производится отпуск спиртных напитков | не менее 1,0 |
| 13)пункты обмена валюты, пункты видеозаписи и проката видеопродукции | не менее 1,0 |
| 14) помещения, используемые для азартных игр | не менее 1,0 |
| 15) помещения, используемые средствами массовой информации | не менее 1,0 |
| 16) помещения иного назначения, чем указано в позициях 1)–15) | не менее 1,0 |

Для позиций 7)-16) таблицы коэффициент рыночности (*K4*) устанавливается по соглашению сторон и не может быть менее 1,0.

При установлении данного коэффициента должны учитываться спрос и предложение на сдаваемые внаем площади, возможность использования прилегающей к ним территории, территориально-экономические характеристики зоны и другие критерии качества помещений/благоустроенных территорий, не учтенные в применяемых коэффициентах.

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

**Примечание.** В рамках настоящего закона под благоустроенной территорией подразумевается благоустроенная территория (асфальтированная, мощеная и т. д.), в том числе прилегающая к зданию, которая может быть сдана внаем.

**2.** Размер годовой платы за наем оборудования, транспортных средств, в том числе сельскохозяйственного имущества (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), и других основных средств (далее – *оборудование*), сдаваемых внаем/в аренду, рассчитывается по формуле:

***Pau = Ua* × *K1* × *K2 + Q***,

где:

*Pau* – размер годовой платы за наем/аренду оборудования;

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

*К1* – расчетный коэффициент;

*К2* – рыночный коэффициент;

*Q* – расходы наймодателя/арендодателя на содержание и эксплуатацию оборудования, сдаваемого внаем/в аренду.

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, утвержденного Постановлением Правительства № 941/2020, согласно таблице 1:

Таблица 1

– леев –

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование оборудования** | **Инвентарный номер** | **Срок использования/срок полезного функционирования,  в годах. Пробег,  в км** | **Первоначальная или пере-оцененная стоимость,  в леях** | **Амортизация/износ на дату сдачи внаем,  в леях** | **Годовая амортизация/годовой износ *(Ua),* в леях** | **Расчетный коэффициент  *(К1*)** | **Рыночный коэффициент *(К2)*** | **Расходы на содержание и эксплуатацию *(Q)*, в леях** | **Размер годовой платы за наем (*Pau*), в леях** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** |

b) расчетный коэффициент (*К1*) устанавливается в зависимости от амортизации/износа на дату сдачи оборудования внаем/в аренду согласно таблице 2:

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Амортизация/износ *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 принимаются во внимание 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/учреждения при сдаче внаем/в аренду оборудования другим бюджетным органам/учреждениям, для которых рыночный коэффициент устанавливается в размере 1,0, а также точка общепита в помещениях здания Парламента, в которой приготовляется и реализуется пища, 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* – размер годовой наемной платы 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, действующий 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 в качестве плательщика налога на добавленную стоимость, плата за наем взимается с нанимателя с учетом налога на добавленную стоимость, дополнительно исчисленного на стоимость оказанных услуг.

**Примечание.** Положения настоящего приложения не применяются к правовым отношениям, регулируемым Законом о доступе к собственности и совместном использовании сопутствующей инфраструктуры сетей электронных коммуникаций общего пользования № 28/2016.