

**Определение
минимального размера платы за наем имущества,
находящегося в публичной собственности**

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

$$P_{ai} = T_b \times (1 + K_1 + K_2 + K_3) \times K_4 \times S,$$

где:

P_{ai} – годовая плата за наем;

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

K_1 – коэффициент размещения помещения;

K_2 – коэффициент технического обустройства;

K_3 – отраслевой коэффициент использования помещения;

K_4 – рыночный коэффициент;

S – площадь помещения.

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

а) базовый тариф годовой платы за наем 1 кв.м площади (T_b):

муниципий Кишинэу	264,2 лея
муниципий Бэлць	187,4 лея
остальные муниципии, города-резиденции	136,2 лея
города и пригородные населенные пункты, входящие в состав муниципиев	102,2 лея
сельские населенные пункты	34,1 лея;

б) коэффициент размещения помещения (K_1):

отдельно стоящее здание	0,5
встроенное или пристроенное помещение	0,45
надземное помещение	0,4
цокольное помещение	0,35
полуподвальное помещение	0,3
подвальное помещение с окнами, технический этаж, крыши	0,2
другие подвальные помещения	0,0;

с) коэффициент технического обустройства (K_2):

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;

д) отраслевой коэффициент использования помещения (K_3):

1)	творческие мастерские художников, скульпторов, архитекторов, народных мастеров; площади, используемые нанимателями в медицинских и фармацевтических целях; производственные предприятия обществ инвалидов; 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; 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 б) 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 готовится 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)	залы для электронных, компьютерных и других развлекательных игр для детей	1,2
9)	помещения, используемые под офисы	1,5
10)	финансовые учреждения, биржи, страховые учреждения	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)	казино, салоны азартных игр	4,0
14)	помещения иного назначения, чем указано в позициях 1)–13)	1,0;

е) рыночный коэффициент (K_2) устанавливается по договоренности сторон и не может быть меньше 1,0, а для видов деятельности, осуществляемых в помещениях, указанных в позициях 1)–6) подпункта д), – меньше 0,5, кроме помещений, используемых органами средств массовой информации, для которых рыночный коэффициент устанавливается в размере 1,0, и площадей, используемых для проведения массовых мероприятий в рамках проектов и программ, финансируемых из национального публичного бюджета, и используемых творческими союзами, для которых рыночный коэффициент устанавливается в размере 0,1. При установлении данного коэффициента должны учитываться спрос и предложение в отношении сдаваемых внаем помещений, 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 фондов (далее – *оборудование*) рассчитывается по формуле:

$$P_{au} = U_a \times K_1 \times K_2 + Q,$$

где:

P_{au} – размер годовой платы за наем оборудования;

U_a – годовой износ оборудования, сдаваемого внаем;

K_1 – расчетный коэффициент;

K_2 – рыночный коэффициент;

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

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

а) годовой износ оборудования (U_a) рассчитывается по каждой позиции отдельно 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	Инвентарный номер	Срок службы (в годах). Пробег (в км)	Первоначальная восстановительная стоимость (в леях)	Износ (бухгалтерский) на дату сдачи внаем (в леях)	Износ годовой U_a (в леях)	Расчетный коэффициент K_1	Рыночный коэффициент K_2	Расходы на содержание и эксплуатацию Q (в леях)	Годовая плата за наем P_{au} (в леях)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

б) расчетный коэффициент (K_1) определяется в зависимости от бухгалтерского износа на дату сдачи оборудования внаем (таблица 2).

Таблица 2

$U(\%)$	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
K_1	1,88	1,79	1,71	1,62	1,53	1,44	1,35	1,27	1,18	1,09	1,0

Для полностью амортизированного оборудования (бухгалтерский износ – 100%) величина расчетного коэффициента определяется исходя из реального физического износа оборудования;

с) рыночный коэффициент (K_2) устанавливается по договоренности сторон и не может быть меньше 1,0. При установлении данного коэффициента должны учитываться спрос и предложение, недополученный доход, разница между первоначальной балансовой стоимостью и рыночной ценой оборудования данного типа или оборудования, имеющего сходные характеристики, а также другие факторы. Исключение составляют публичные учреждения, финансируемые из национального публичного бюджета, при сдаче внаем оборудования другим публичным учреждениям, финансируемым из национального публичного бюджета, для которых рыночный коэффициент устанавливается в размере 1,0.

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

3. Размер годовой платы за наем по использованию оборотных средств рассчитывается по формуле:

$$P_{ac} = C \times R \times K,$$

где:

P_{ac} – годовая плата за наем по использованию оборотных средств;

C – стоимость оборотных средств на момент расчета платы за наем;

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

K – рыночный коэффициент.

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

а) стоимость оборотных средств рассчитывается по каждой позиции отдельно согласно таблице 3:

Таблица 3

№ п/п	Наименование оборотных средств	Количество	Единица измерения	Стоимость одной единицы на день расчета платы за наем (в леях)	Стоимость на день расчета платы за наем (в леях)	Примечания
1	2	3	4	5	6	7

б) 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 средства в объеме, зафиксированном на день сдачи их внаем. Если возврат оборотных средств невозможен, возмещается их стоимость по ценам, действующим на день прекращения действия договора имущественного найма.

Минимальный размер платы за наем имущества, находящегося в 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 из стоимости оказанных услуг.