

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ
МОЛДОВА**
**об утверждении Положения о порядке исчисления
размера
годовой платы за аренду сельскохозяйственного
имущества**

№ 405 от 06.05.2005

*Мониторул Официал ал Р.Молдова № 69-70/462 от
13.05.2005*

* * *

Во исполнение части (1) статьи 23 и части (2) статьи 29 Закона об аренде в сельском хозяйстве № 198-XV от 15 мая 2003 г. (Официальный монитор Республики Молдова, 2003 г., № 163-166, ст.650) Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке исчисления размера годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества (прилагается).

2. Министерству сельского хозяйства и пищевой промышленности и органам местного публичного управления обоих уровней обеспечить ознакомление физических и юридических лиц аграрного сектора с порядком исчисления размера платы за аренду сельскохозяйственного имущества.

Премьер-министр
ТАРЛЕВ

Василе

Контрассигнуют:
министр сельского хозяйства
и пищевой промышленности

Анатолие Городенко
министр финансов
Гречаный

Зинаида

Кишинэу, 6 мая 2005 г.
N 405.

Утверждено

Постановлением Правительства

N 405 от 6

мая 2005 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке исчисления размера годовой платы за
аренду
сельскохозяйственного имущества

I. Общие положения

1. Положение о порядке исчисления размера годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества (в дальнейшем - положение) разработано на основе Гражданского кодекса N 1107-XV от 6 июня 2002 г., Закона N 198-XV от 15 мая 2003 г. об аренде в сельском хозяйстве, Закона N 1308-XIII от 25 июля 1997 г. о нормативной цене и порядке купли-продажи земли, а также других нормативных актов.

2. Настоящее положение устанавливает условия и методологию исчисления минимального и, по необходимости, максимального размера (в дальнейшем - размер) годовой платы за аренду участков сельскохозяйственных земель (земельных участков), а также другого сельскохозяйственного имущества, находящегося в частной или публичной собственности.

3. Настоящее положение не распространяется на земельные участки резервного фонда, переданные в аренду пенсионерам и работникам социальной сферы, а также социально незащищенным семьям. Для данной

категории арендаторов размер годовой платы за аренду земельных участков устанавливается в соответствии с частью (8) статьи 10 Закона N 1308 от 25 июня 1997 г. о нормативной цене и порядке купли-продажи земли.

4. Размер годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества исчисляется при заключении договора аренды, а также в случае изменения платы, предусмотренной в договоре, или договорной формы этой платы.

5. Размер годовой платы за аренду исчисляется по группам однородного сельскохозяйственного имущества, а результаты исчислений суммируются.

6. Исчисление размера годовой платы за аренду осуществляется по следующим группам однородного сельскохозяйственного имущества:

- а) земельные участки;
- б) здания, сооружения, оборудование и многолетние насаждения;
- в) сельскохозяйственная техника (тракторы, комбайны, автомобили и другое оборудование) и т.д.

7. Размер годовой платы за аренду исчисляется и устанавливается в денежном выражении, независимо от предусмотренной договором формы (в натуре, в денежном выражении или в натуре и денежном выражении).

8. Результат исчисления размера годовой платы за аренду выражается с точностью до одного лея.

II. Исчисление минимального размера годовой платы

за аренду земельного участка

9. Предусмотренный в договоре минимальный размер годовой платы за аренду земельного участка должен составлять не менее минимального

размера, определенного в соответствии с Законом N 198-
XV от 15 мая 2003

г. об аренде в сельском хозяйстве и настоящим
положением.

10. Исчисление минимального размера годовой
платы за аренду
земельного участка независимо от того, расположены или
не расположены на
нем строения, сооружения, оборудование или
многолетние насаждения,
осуществляется по следующей формуле:

$$P_{a.teren} = S \times B \times T \times M : 100,$$

где $P_{a.teren}$ - минимальный размер годовой платы
за аренду
земельного участка, леев/год;

S - площадь арендованного земельного участка, га;

B - бонитет почвы реального участка, баллов;

T - тариф для исчисления нормативной цены
земельного участка, леев
за балл/гектар;

M - минимальный уровень годовой платы за аренду
земельного участка,
процентов/год.

11. Тариф для исчисления нормативной цены
земельного участка (T)
определяется в соответствии с Законом N 1308 от 25
июля 1997 г. о
нормативной цене и порядке купли-продажи земли.

12. Минимальный уровень годовой платы за аренду
земельного участка
(M) определяется в соответствии с Законом N 198-XV от
15 июня 2003 г. об
аренде в сельском хозяйстве.

13. Пример. В соответствии с проектом договора
аренды кадастровые
характеристики земельного участка, передаваемого в
аренду, таковы:
площадь участка $S = 1,000$ га и бонитет почвы $B = 64$
балла.

В соответствии с приложением к Закону N 1308 от 25
июля 1997 г. о
нормативной цене и порядке купли-продажи земли тариф
для исчисления
нормативной цены $T = 289,53$ лея за балл/гектар.

Согласно части (2) статьи 17 Закона N 198-XV от 15 мая 2003 г. об аренде в сельском хозяйстве минимальный уровень платы за аренду $M = 2\%$ /год.

Вследствие расчета минимальный размер платы за аренду

$P_{a.teren} = 1,000 \times 64 \times 289,53 \times 2 / 100 = 371$ лей/год.

В случае изменений показателей, установленных Законом N 1308-XIII от 25 июля 1997 г. о нормативной цене и порядке купли-продажи земли и Законом N 198-XV от 15 мая 2003 г. об аренде в сельском хозяйстве, стороны изменяют и размер арендной платы.

III. Расчет минимального размера годовой платы за аренду

сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков

14. Минимальный размер годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, рекомендуется установить не ниже суммы нормативного годового износа передаваемого в аренду имущества.

15. При исчислении минимального размера годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, учитывается компенсация текущих расходов арендодателя по оказанию дополнительных услуг или выполнению дополнительных работ (обеспечение арендатора электроэнергией, водой и т.д.), связанных с эксплуатацией или обслуживанием объекта аренды и предусмотренных договором аренды. Дополнительная плата за эти услуги и работы рассчитывается и вносится отдельно.

16. В минимальный размер годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, не входят расходы арендатора, обусловленные:

а) капитальным ремонтом, модернизацией, реконструкцией или другими капитальными улучшениями либо устранением материального ущерба, нанесенного арендованному сельскохозяйственному имуществу;

б) посадкой многолетних насаждений, строительством зданий и других объектов на арендованном земельном участке;

в) использованием арендатором сервитута соседнего участка;

г) страхованием гражданской ответственности арендатора при использовании арендованной сельскохозяйственной техники и транспортных средств;

д) выкупом арендованного сельскохозяйственного имущества;

е) платой за использование или выкупом текущей сельскохозяйственной продукции и других объектов оборотных средств (текущих активов), взятых в возмездное пользование в составе арендованного сельскохозяйственного имущества;

ж) оплатой труда и иными выплатами арендодателю - физическому лицу, работающему у арендатора по индивидуальному трудовому договору или по иному договору о выполнении работ либо оказании услуг.

17. Исчисление минимального размера годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, осуществляется для каждой группы однородного имущества, указанной в подпунктах б) и в) пункта 6 настоящего положения.

18. Сумма нормативного износа исчисляется исходя из рыночной

стоимости сельскохозяйственного имущества и годовой нормы износа.

19. В случае, если стороны договора согласились использовать метод прямолинейного списания стоимости имущества, минимальный размер годовой платы за аренду зданий, сооружений, оборудования, многолетних насаждений, сельскохозяйственной техники или другого сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, может быть исчислен по одной из следующих формул:

$$P_{a.bun.} = V_{bun.} : t, \text{ или } P_{a.bun.} = V_{bun.} \times n : 100,$$

где:

$P_{a.bun.}$ - минимальный размер годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, леев/год;

$V_{bun.}$ - рыночная стоимость сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, леев;

t - срок функционирования сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, лет;

n - норма износа, исчисляемая как $n = 100 : t$, %/год.

20. Пример. В соответствии с проектом договора аренды характеристики трактора, который уже был в эксплуатации и передается в аренду, таковы:

рыночная стоимость $V_{bun.} = 10660$ леев и оставшийся срок

функционирования $t = 3$ года, при этом предполагается, что нет

необходимости в капитальном ремонте или ином капитальном улучшении

трактора. Стороны договора согласились также, что будет использоваться

метод прямолинейного списания стоимости трактора.

В этих условиях минимальный размер годовой платы за аренду трактора

$$P_{a.bun.} = 10660 : 3 = 3553 \text{ леям/год.}$$

21. В случае, если в течение срока аренды за счет арендодателя были осуществлены капитальный ремонт, модернизация, реконструкция или другое капитальное улучшение, которые продлили срок функционирования переданного в аренду имущества или увеличили его мощность, или улучшили качество оказываемых услуг или производимой продукции, или снизили эксплуатационные затраты, измененный размер платы за аренду устанавливается исходя из изменившейся рыночной стоимости и/или измененного срока функционирования улучшенного имущества.

22. Пример. При заключении договора аренды капитальный ремонт трактора, указанного в пункте 20, не был предусмотрен, однако после двух лет аренды такой ремонт потребовался, и он был осуществлен за счет арендодателя.

В соответствии с актом приемки-сдачи в эксплуатацию отремонтированного трактора его характеристики изменились, составив на дату приемки: изменившаяся рыночная стоимость $V_{\text{bun}} = 20050$ леев, измененный срок эксплуатации $t = 5$ лет.

В результате измененный размер платы за аренду $P_{\text{a.bun}} = 20050 : 5 = 4010$ леев/год.

IV. Особенности исчисления минимального размера годовой платы

за аренду сельскохозяйственного имущества, находящегося в

публичной собственности

23. Минимальный размер годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества, находящегося в публичной собственности, исчисляется по формулам, указанным в пунктах 10 и 19 настоящего положения.

24. В соответствии с частью (3) статьи 22 Закона N 198-ХV от 15 мая 2003 г. об аренде в сельском хозяйстве и частями (7) и (9) статьи 10 Закона N 1308-ХIII от 25 июля 1997 г. о нормативной цене и порядке купли-продажи земли договорный размер годовой платы за аренду земельного участка, находящегося в публичной собственности и передаваемого в аренду путем прямых переговоров, должен составлять не более 10% от нормативной цены указанного участка.

25. Максимальный размер годовой платы за аренду земельного участка, находящегося в публичной собственности и передаваемого в аренду путем прямых переговоров, исчисляется в соответствии с пунктом 10 настоящего положения.

26. В соответствии с подпунктом б) части (4) статьи 5 Закона об оценочной деятельности N 989-ХV от 18 апреля 2002 г. при передаче в аренду сельскохозяйственного имущества, находящегося в государственной собственности, оценка его рыночной стоимости осуществляется в обязательном порядке.

27. Исчисление минимального размера годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества, находящегося в публичной собственности, осуществляется:

а) органом, уполномоченным Правительством, - в случаях заключения договоров аренды сельскохозяйственного имущества, находящегося в государственной собственности, и внесения изменений в них;

б) местным советом - в случае аренды сельскохозяйственного имущества находящегося в собственности соответствующей административно-территориальной единицы.

28. Уполномоченный Правительством орган, а также местные советы вправе устанавливать, в пределах своих полномочий, коэффициенты увеличения минимального размера годовой арендной платы в зависимости от места нахождения земельного участка, конъюнктуры спроса и предложения, а также других конкретных факторов, соблюдая при этом требования пункта 24 настоящего положения.

V. Особенности исчисления минимального размера годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества, находящегося в общей собственности

29. Минимальный размер годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества, находящегося в общей собственности, рекомендуется исчислять по формам общей собственности (долевая или совместная), а также по группам однородного имущества, указанным в сертификате о праве частной собственности, в протоколе комиссии по приватизации имущества сельскохозяйственного предприятия или в другом документе, подтверждающем права и имущественные доли собственников.

30. В случае, если переданное в аренду сельскохозяйственное имущество находится в общей долевой собственности, размер платы за аренду, причитающейся каждому собственнику такого имущества, устанавливается в соответствии с частью (1) статьи 348 Гражданского кодекса N 1107-XV от 6 июня 2002 г. пропорционально обладаемой имущественной доле, если собственниками не установлено иное.

31. Если согласно договору аренды плата за аренду

сельскохозяйственного имущества, находящегося в общей совместной собственности, подлежит разделу между сособственниками-арендодателями, размер платы, причитающейся каждому собственнику, устанавливается в соответствии со статьей 370 Гражданского кодекса N 1107-XV от 6 июня 2002 г. пропорционально вкладу каждого сособственника в приобретение данного имущества. При разделе вклад сособственников предполагается равным, если в договоре аренды не указано иное.

VI. Заключительные положения

32. При исчислении размера годовой платы за аренду не учитывается, работает или не работает у арендодателя арендатор - физическое лицо.

33. В случае, если земельный участок, находящийся в публичной собственности, передается в аренду совместно с расположенным на нем зданием или другим сельскохозяйственным имуществом, находящимся в частной собственности, плата за аренду земельного участка и плата за аренду другого сельскохозяйственного имущества исчисляется и уплачивается отдельно.

34. Размер арендной платы может быть выражен и в твердой иностранной валюте в целях исключения последствий инфляции в период исполнения арендного договора. В этом случае размер платы за аренду исчисляется в леях исходя из размера платы в валюте долга и курса в леях, установленного Национальным банком Молдовы на день осуществления платежей. Это индексирование платы за аренду не считается ее изменением и не требует изменения договора аренды.

35. В договор аренды следует включить:

а) состав расходов арендатора, которые будут компенсироваться платой за аренду, а также состав его текущих расходов, которые будут компенсированы дополнительными платежами, указанными в договоре аренды;

б) расчет минимального размера годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества;

в) размер арендной платы, причитающейся каждому арендодателю - участнику общей собственности.

36. Если в договоре плата за аренду установлена в натуральной форме, для исчисления стоимости платы, с целью ее сопоставления с минимальным или, по необходимости, максимальным ее размером, используются цены, определенные на день исчисления минимального или, по необходимости, максимального размера платы в соответствии с частью (5) статьи 17 Закона N 198-ХV от 15 мая 2003 г. об аренде в сельском хозяйстве.

37. В случае, если в соответствии с договором плата за аренду установлена в натуральной форме и ее годовой размер исчисляется пропорционально фактическому урожаю, договорный размер платы исчисляется с целью его сопоставления с минимальным размером на основе средней урожайности за ряд предшествующих заключению договора лет, если сторонами не предусмотрен иной порядок определения средней урожайности.

38. При сопоставлении договорного размера годовой платы за аренду земельного участка с его минимальным или, по необходимости, с его максимальным размером необходимо учитывать, что указанный минимальный или максимальный размер не включает налоги и другие обязательные сборы, связанные со сданным в аренду земельным участком.

Постановления Правительства
405/06.05.2005 об утверждении Положения о порядке исчисления
размера годовой платы за аренду сельскохозяйственного имущества
//Мониторул Официал 69-70/462, 13.05.2005