



Республика Молдова

МИНИСТЕРСТВА ИНФРАСТРУКТУРЫ И РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ПРИКАЗ № OMIDR85/2026
от 27.05.2026

об утверждении Методики определения степени завершенности строительства в целях налогообложения

Опубликован : 16.06.2026 в MONITORUL OFICIAL № 246-249 статья № 445 Data intrării în vigoare

На основании части (1) статьи 278 Налогового кодекса №1163/1997 (переопубликован в Официальном мониторе Республики Молдова, специальный выпуск от 8 февраля 2007 года) и подпункта 12) пункта Положения об организации и функционировании Министерства инфраструктуры и регионального развития, утвержденного Постановлением Правительства №690/2017 (Официальный монитор Республики Молдова, 2017 г., № 322-328, ст. 792), с последующими изменениями,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Методику определения степени завершенности строительства в целях налогообложения (прилагается).

2. Управлению политик и регулирования в области обустройства территории, градостроительства, строительства и жилья обеспечить опубликование настоящего приказа в Официальном мониторе Республики Молдова и на официальном веб-сайте органа власти.

3. Органам местного публичного управления применять положения Методики при осуществлении полномочий, установленных законодательством, в соответствии с положениями статей 277 и 278 Налогового кодекса № 1163/1997.

4. Методика применяется без ущерба для положений других нормативных актов, применимых в области строительства и налогового администрирования.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на государственного секретаря, ответственного за область обустройства территории, градостроительства, строительства и жилья.

6. Настоящий приказ вступает в силу со дня опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова.

Утверждена

Приказом заместителя Премьер-министра,

**Методика определения степени завершенности
строительства в целях налогообложения**

ГЛАВА I

Общие положения

1. Методика определения степени завершенности строительства в целях налогообложения (далее - *Методика*) устанавливает порядок определения степени завершенности строительства в целях применения налоговых обязательств, предусмотренных статьями 277 и 278 Налогового кодекса № 1163/1997. Результат определения степени завершенности строительства отражается в Акте установления, который отражает фактическое состояние, установленное на момент обследования, оформляемом Комиссией по определению степени завершенности строительства, созданной в рамках органов местного публичного управления (далее - *ОМПУ*). Акт установления не заменяет техническую экспертизу и не является основанием для регистрации строительства в Реестре недвижимого имущества.

2. Положения настоящей Методики являются обязательными и применяются ко всем категориям собственников строений независимо от формы собственности - физическим лицам и юридическим лицам, в целях правильного применения налоговых обязательств, предусмотренных статьями 277 и 278 Налогового кодекса № 1163/1997.

3. Положения настоящей Методики применяются к строениям, которые одновременно соответствуют следующим условиям:

3.1 степень завершенности составляет не менее 50%;

3.2 строительство остаётся незавершённым в течение 3 лет с момента начала строительных работ;

3.3 расположено в пределах или за пределами населённых пунктов городского и сельского типа независимо от формы собственности.

4. Посредством Акта установления, который является административным актом индивидуального характера, оформляемым Комиссией по определению степени завершенности строительства, устанавливается степень завершенности строительства и который составляется исключительно в целях определения объекта налогообложения. Акт не создаёт, не изменяет и не прекращает гражданско-правовые отношения или вещные права на строение и может быть обжалован в условиях Административного кодекса №116/2018.

5. Акт установления является официальным документом, на основании которого

органы, уполномоченные администрировать налог на недвижимое имущество, в зависимости от категории налогоплательщика, устанавливают налоговую базу, относящуюся к строению, которое является объектом налогообложения, в соответствии с положениями части (1) статьи 278 Налогового кодекса № 1163/1997.

6. Передача Акта установления органам, уполномоченным администрировать налог на недвижимое имущество, осуществляется в соответствии с процедурой, установленной настоящей Методикой, в зависимости от категории налогоплательщика, в целях установления налоговой базы, относящейся к строению, с соблюдением предусмотренных сроков направления.

ГЛАВА II

Организация и функционирование Комиссии по определению степени завершённости строительства

7. В целях определения степени завершённости строительства для применения положений статьи 278 Налогового кодекса №1163/1997 в рамках ОМПУ создаётся Комиссия по определению степени завершённости строительства (далее - *Комиссия*).

8. Комиссия создаётся в рамках органов местного публичного управления на основании пункта г) части (1) статьи 29 Закона №436/2006 о местном публичном управлении посредством распоряжения мэра.

9. Комиссия состоит не менее чем из 3 членов:

9.1 представителя исполнительного органа местного публичного управления;

9.2 специалиста в области градостроительства и обустройства территории;

9.3 специалиста в области строительства или технического контроля.

10. Распоряжением о создании Комиссии устанавливаются:

10.1 персональный состав Комиссии;

10.2 председатель и секретарь Комиссии;

10.3 полномочия членов Комиссии;

10.4 срок осуществления мандата члена Комиссии (на определённый период или для отдельного случая).

11. К деятельности Комиссии в консультативном качестве, по необходимости, могут привлекаться:

11.1 аттестованные технические эксперты в строительстве;

11.2 хозяйствующие субъекты, осуществляющие деятельность в области технической экспертизы.

12. Комиссия считается правомочной принимать решения, если в заседании участвует большинство назначенных членов. Решения Комиссии принимаются большинством голосов присутствующих членов.

13. Комиссия осуществляет следующие полномочия:

13.1 запрашивает, при необходимости, соответствующие документы (градостроительный сертификат для проектирования, разрешение на строительство, проектную документацию на выполнение работ, акты выполненных работ и др.);

13.2 рассматривает дело по определению степени завершённости строительства;

13.3 осуществляет обследование на месте;

13.4 устанавливает степень завершённости строительства в соответствии с настоящей Методикой;

13.5 отражает результаты рассмотрения в Акте установления

14 Определение степени завершённости строительства, инициированное в условиях пункта 16, осуществляется Комиссией посредством следующих последовательных действий:

14.1 формирование и ведение дела по определению степени завершённости строительства секретарём Комиссии либо назначенным ответственным лицом органа местного публичного управления;

14.2 анализ представленной документации;

14.3 обследование строительства на месте;

14.4 оценка стадии выполнения конструктивных и неконструктивных элементов;

14.4 процентное определение степени завершённости;

14.5 отражение установленных фактов в Акте установления.

Акт установления составляется согласно образцу, предусмотренному в Приложении № 2.

ГЛАВА III

Порядок инициирования и рассмотрения

16. Процедура определения степени завершённости строительства может быть инициирована:

16.1 по инициативе ОМПУ в случае выполнения условий, предусмотренных пунктом 3; или

16.2 по заявлению обладателя прав на строительство.

17. Процедура инициируется распоряжением, изданным мэром либо уполномоченным лицом, в соответствии с положениями действующего законодательства.

Посредством уведомления обладатель прав на строительство информируется об инициировании процедуры определения степени завершённости строительства не позднее чем в течение 15 рабочих дней. Форма уведомления приведена в Приложении №1 к настоящей Методике.

18. Обладатель прав на строительство обязан представить запрошенные документы в течение 15 рабочих дней со дня получения уведомления.

Документы могут быть представлены на бумажном носителе либо в электронной форме в соответствии с Административным кодексом № 116/2018.

19. Если в процессе рассмотрения устанавливается необходимость получения дополнительных сведений или документов, Комиссия принимает решение об их запросе.

Официальный запрос сведений и документов осуществляется органом местного публичного управления через секретаря Комиссии либо через назначенное ответственное лицо к обладателю прав на строительство, а также к компетентным органам и публичным регистрам.

Запрос направляется в письменной или электронной форме с указанием причины запроса необходимых документов.

20. Непредставление документов в установленный законом срок не приостанавливает процедуру и не препятствует определению степени завершённости строительства.

21. В случае отсутствия документов вследствие их несуществования (в том числе при самовольно возведённых строениях), отказа представить документы либо их непредставления в установленный законом срок Комиссия определяет степень завершённости на основании фактов, установленных при обследовании на месте, и сведений, имеющих в публичных регистрах, с обязательным указанием данной ситуации в Акте установления.

22. Акт установления составляется после завершения обследования на месте и анализа документации на основании объективных выводов Комиссии в течение 30 рабочих дней.

23. Обладатель прав на строительство вправе представить письменные объяснения и возражения до оформления Акта установления.

ГЛАВА IV

Подписание, сообщение и действие Акта установления

24. Акт установления подписывается электронной подписью членами Комиссии,

присутствовавшими при обследовании, и регистрируется в реестре, который ведётся органом местного публичного управления.

25. Акт установления сообщается обладателю прав на строительство органом местного публичного управления через секретаря Комиссии либо через назначенное ответственное лицо в течение 5 рабочих дней со дня подписания.

Сообщение осуществляется в соответствии с положениями Административного кодекса № 116/2018 одним из следующих способов:

25.1 непосредственное вручение с подтверждением получения;

25.2 направление по почте с уведомлением о вручении;

25.3 направление в электронной форме посредством средств, обеспечивающих подтверждение получения.

26. Акт установления может быть обжалован в соответствии с законом.

27. Акт установления направляется для применения положений части (1) статьи 278 Налогового кодекса № 1163/1997 органам, уполномоченным администрировать налог на недвижимое имущество, в зависимости от категории налогоплательщика, следующим образом:

27.1 для налогоплательщиков - физических лиц - службе по сбору местных налогов и сборов в составе мэрии;

27.2 для налогоплательщиков - юридических лиц - Государственной налоговой службе.

Передача Акта установления осуществляется ОМПУ через секретаря Комиссии либо через назначенное ответственное лицо в течение 30 рабочих дней со дня его подписания.

28. В случае обжалования акта в судебной инстанции его передача компетентному налоговому органу либо службе, предусмотренной пунктом 27, осуществляется после вынесения окончательного судебного решения.

29. Действие Акта установления прекращается при оформлении другого административного акта либо официального документа, которым устанавливается завершение строительства или изменение стадии его выполнения.

ГЛАВА V

Методика определения степени завершенности строительства

30. Степень завершенности строительства определяется исключительно на основании конструктивных элементов, полностью выполненных для каждого уровня (подвал, первый этаж, этаж, мансарда), соотнесённых с общим количеством уровней, предусмотренных проектом выполнения работ.

31. При определении степени завершенности учитываются следующие основные элементы строительства:

31.1 фундаменты;

31.2. несущая конструкция;

31.3 перекрытия;

31.4 наружные ограждающие конструкции;

33.5 крыша;

31.6 иные работы (инженерные сети, наружная и внутренняя отделка).

32. Удельный вес элемента (P_e) представляет собой степень завершенности строительства, выраженную в процентах (%), определяемую в зависимости от удельного веса соответствующего конструктивного элемента и соотношения между количеством полностью выполненных уровней и общим количеством уровней, предусмотренных проектом.

33. Удельный вес каждого конструктивного элемента в общей степени завершенности составляет:

33.1 фундаменты - 15%;

33.2 несущая конструкция - 25%;

33.3 перекрытия - 15%;

33.4 наружные ограждающие конструкции - 15%;

33.5 крыша - 10%;

33.6 иные работы (инженерные сети, наружная и внутренняя отделка) - 20%.

Общая сумма удельных весов основных элементов составляет: $P_a = 100\%$.

34. Степень завершенности по каждому элементу рассчитывается по формуле:

$$P_e = P_a \times N_e / N_p$$

где:

P_e - удельный вес элемента в общей степени завершенности строительства (%);

P_a - удельный вес конструктивного элемента (%), установленный пунктом 33;

N_e - количество уровней, полностью выполненных по соответствующему элементу;

N_p - общее количество уровней, предусмотренных проектом.

35. В случае фундаментов удельный вес присваивается полностью, если они выполнены в соответствии с проектом, независимо от количества уровней.

36. Конструктивный элемент считается полностью выполненным тогда, когда он полностью реализован для соответствующего уровня в соответствии с проектом выполнения работ.

37. Частично выполненные элементы не учитываются при определении степени завершенности.

38. Общая степень завершенности строительства определяется путём суммирования рассчитанных удельных весов по каждому конструктивному элементу.

39. В случае одноуровневых строений степень завершенности определяется путём непосредственного применения удельных весов, относящихся к полностью выполненным элементам.

40. Если проект выполнения работ отсутствует, Комиссия устанавливает общее количество уровней и конструктивную структуру на основании фактов, установленных при обследовании на месте, и сведений из публичных регистров, с обязательным отражением данной ситуации в Акте установления.

41. Определение степени завершенности согласно настоящей Методике, осуществляется исключительно в налоговых целях и не представляет собой техническую оценку или экспертизу в области качества строительства.

Пример 1: Строения с 2 уровнями (первый этаж + этаж)

Исходные данные:

Общее количество предусмотренных уровней (N_p) = 2

Количество полностью выполненных уровней (N_e) = 1 (первый этаж)

Проект выполнения работ:

раздел Архитектура - приложен/отсутствует;

раздел Несущие конструкции - приложен/отсутствует;

Полностью выполненные элементы:

фундамент - полностью;

несущая конструкция - только для первого этажа;

перекрытия - только над первым этажом;

наружные ограждающие конструкции - только для первого этажа;

крыша - не выполнена.

Таблица расчёта:

№	Конструктивные элементы	Pa (%)	Ne	Np	Pe (%)
1.	Фундаменты	15	1	1	15,0
2.	Несущая конструкция	25	1	2	12,5
3.	Перекрытия	15	1	2	7,5
4.	Наружные ограждающие конструкции	15	1	2	7,5
5.	Крыша	10	0	2	0
6.	Прочие работы	20	0	2	0
Итого					42,5%

Степень завершенности строительства = 42,5 %

Пример 2: Строения с 3 уровнями (подвал + первый этаж + этаж)

Исходные данные:

Общее количество предусмотренных уровней (Np) = 3

Количество полностью выполненных уровней (Ne) = 2 (подвал + первый этаж)

Проект выполнения работ:

раздел Архитектура - приложен/отсутствует;

раздел Несущие конструкции - приложен/отсутствует;

Полностью выполненные элементы:

фундамент - полностью;

несущая конструкция - подвал + первый этаж;

перекрытия - над подвалом и над первым этажом;

наружные ограждающие конструкции - первый этаж и этаж;

крыша - не выполнена.

Таблица расчёта:

№	Конструктивные элементы	Pa (%)	Ne	Np	Pe (%)
1.	Фундаменты	15	1	1	15,0
2.	Несущая конструкция	25	0,5	1	12,5
3.	Перекрытия	15	0	1	0
4.	Наружные ограждающие конструкции	15	0,5	1	7,5
5.	Крыша	10	0	1	0
6.	Прочие работы	20	0	1	0
Итого					35,0%

Степень завершенности строительства = 35 %

1. Определение степени завершенности строений согласно Методике, не заменяет процедуры, предусмотренные законодательством в области градостроительства, строительства или качества в строительстве.

2. Установление и расчёт налоговых обязательств, относящихся к недвижимому имуществу, осуществляются компетентными налоговыми органами в соответствии с

налоговым законодательством.

[Приложение №1](#)

[Приложение №2](#)