31995D0309

KOMISIJOS SPRENDIMAS

1995 m. liepos 18 d.

apibrėžiantis teikiamų gyvenamųjų patalpų paslaugų vertinimo principus, taikytinus įgyvendinant Tarybos direktyvos 89/130/EEB, Euratomas dėl bendrojo nacionalinio produkto rinkos kainomis įvertinimo suderinimo 1 straipsnį

(tekstas svarbus EEE)

(95/309/EB, Euratomas)

EUROPOS BENDRIJŲ KOMISIJA,

atsižvelgdama į Europos Bendrijos steigimo sutartį,

atsižvelgdama į Europos atominės energijos bendrijos steigimo sutartį,

atsižvelgdama į 1989 m. vasario 13 d. Tarybos direktyvą 89/130/EEB, Euratomas, dėl bendrojo nacionalinio produkto rinkos kainomis įvertinimo suderinimo [1], ypač į jo 1 straipsnį,

kadangi norint apibrėžti bendrąjį nacionalinį produktą rinkos kainomis (BNPrk) pagal Direktyvos 89/130/EEB, Euratomas, 1 straipsnį, būtina išsiaiškinti teikiamų gyvenamųjų patalpų paslaugų vertinimo principus, taikytinus Europos integruotų ekonominių sąskaitų sistemoje;

kadangi šiame sprendime numatytos priemonės atitinka Direktyvos 89/130/EEB, Euratomas, 6 straipsniu įsteigto Komiteto nuomonę,

PRIĖMĖ ŠĮ SPRENDIMĄ:

1 straipsnis

Įgyvendinant Direktyvos 89/130/EEB, Euratomas, 1 straipsnį, taikomi šie teikiamų gyvenamųjų patalpų paslaugų vertinimo principai:

a) vertindamos teikiamas gyvenamųjų patalpų paslaugas, valstybės narės taiko stratifikacijos metodą, grindžiamą faktiniais nuomos mokesčiais;

b) nustatydamos svarbius stratifikacijos kriterijus, valstybės narės naudojasi lentelių analize ir statistiniais metodais;

c) faktinis nuomos mokestis — tai nuomos mokestis, kuris turi būti mokamas už teisę naudotis neapstatytomis gyvenamosiomis patalpomis;

d) skaičiuojant sąlyginius nuomos mokesčius, remiamasi faktiniais nuomos mokesčiais, mokamais pagal visas su privačiomis gyvenamosiomis patalpomis susijusias sutartis;

e) valstybėse, kuriose privatus nuomojamas sektorius yra mažas, atitinkamas nuomos mokesčio dydis privačiame sektoriuje gali būti skaičiuojamas taikant padidintus (valstybinius) nuomos mokesčius arba pagrįstais išskirtinais atvejais naudojant kitus objektyvius metodus, pavyzdžiui, vartotojo sąnaudų metodą;

f) nuomos mokesčiai už apstatytas gyvenamąsias patalpas taip pat gali būti naudojami plečiant sąlyginių nuomos mokesčių skaičiavimo pagrindą,, atėmus mokestį už naudojimąsi baldais;

g) valstybės narės tam tikrų bazinių metų duomenis ekstrapoliuoja pasinaudodamos atitinkamais kiekybės, kainos ir kokybės rodikliais.

Teikiamų gyvenamųjų patalpų paslaugų vertinimo principai apibrėžiami pridedamame priede.

2 straipsnis

Nuo 1988 m. teikiamų gyvenamųjų patalpų paslaugų vertinimas, atliktas pagal priede išdėstytus principus, Komisijai (Eurostatui) pateikiamas ne vėliau kaip iki 1996 m. rugsėjo 30 d.

3 straipsnis

Šis sprendimas skirtas valstybėms narėms.

Priimta Briuselyje, 1995 m. liepos 18 d.

Komisijos vardu

Yves-Thibault DE SILGUY

Komisijos narys

[1] OL L 49, 1989 2 21, p. 26.

PRIEDAS

Įgyvendinant Direktyvos 89/130/EEB, Euratomas, 1 straipsnį, toliau išdėstytuose punktuose siekiama paaiškinti teikiamų gyvenamųjų patalpų paslaugų, su šiomis paslaugomis susijusio tarpinio vartojimo ir sandorių su kitomis valstybėmis vertinimo principus.

1. TEIKIAMOS GYVENAMŲJŲ PATALPŲ PASLAUGOS

1.1. **Pagrindinis metodas**

Nacionalinėse sąskaitose, kaip įprasta, būsto paslaugoms priskiriamos ne tik paslaugos, teikiamos nuomojant gyvenamąsias patalpas, bet ir savininko naudojamų nuosavų gyvenamųjų patalpų paslaugos. Dėl būsto paslaugų vertinimo, tai Europos integruotų ekonominių sąskaitų sistemos (ESA) 315 i dalyje sakoma, kad „paslaugos, kurių teikimas susijęs su gyvenamųjų patalpų nuosavybe, vertinamos remiantis nuomos mokesčių verte, jei šios patalpos nuomojamos, arba panašių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčių verte, jei šiomis patalpomis naudojasi pats savininkas“. Pagrindinė problema, iškylanti taikant šią taisyklę, yra sąvokos „panašios“ aiškinimas, kai gyvenamosiomis patalpomis naudojasi jų savininkas. Iš tikrųjų naudojantis šia taisykle pagrindinai taikomi du skirtingi metodai [1]. Pirma, dauguma valstybių taiko stratifikacijos metodą, kuris sujungia informaciją apie visą būsto fondą, suskirstytą pagal įvairius stratus, su informacija apie faktinius nuomos mokesčius, mokamus kiekviename strate. Antra, savininkų naudojamoms gyvenamosioms patalpoms kai kurios valstybės taiko savarankiško vertinimo metodą, prašydamos savininkus, kurie naudojasi nuosavomis gyvenamosiomis patalpomis, įvertinti galimą nuomos mokestį už jų nuosavybę.

Šių skirtingų metodų taikymą galima iš dalies paaiškinti tuo, kad gyvenamosios patalpos, kuriomis naudojasi patys savininkai įvairiose valstybėse narėse sudaro nuo 42 % iki 77 % visų gyvenamųjų patalpų. Tuo atveju, kai gyvenamųjų patalpų, kuriomis naudojasi patys savininkai, procentas yra didelis, tam tikromis aplinkybėmis gali būti sunku nustatyti faktinį nuomos mokestį už panašias gyvenamąsias patalpas, kaip reikalaujama taikant stratifikacijos metodą. Tačiau reikėtų pabrėžti, kad stratifikacijos metodą vis dėlto taiko kai kurios valstybės, kuriose savininkų naudojamos nuosavos gyvenamosios patalpos sudaro didelę procentinę dalį. Antra vertus, pagrindinė problema, iškylanti taikant savarankiško vertinimo metodą, yra gana subjektyvus vertinimo pobūdis. Dėl pernelyg didelio ar pernelyg mažo įvertinimo (atsižvelgiant į konkrečias aplinkybes) atsiranda esminis neapibrėžtumas, kuris didėjant gyvenamųjų patalpų, kuriomis naudojasi jų savininkai, svarbai didina BNP vertinimo paklaidą. Be to, laikui bėgant ir keičiantis aplinkybėms paklaida taip pat keičiasi.

Kadangi savarankiško vertinimo metodas yra gana subjektyvus, atrodytų, jog statistiniu požiūriu būtų tikslinga rekomenduoti stratifikacijos metodą. Apskritai, nustatant viso gyvenamojo fondo nuomojimo vertę remiantis stratifikacijos metodu, naudojamasi informacija apie faktinius nuomos mokesčius, mokamus už gyvenamąsias patalpas. Tai galima aiškinti kaip bendros sumos nustatymo tvarką, grindžiamą kiekybės ir kainos nuostata. Būsto fondą būtina stratifikuoti, kad būtų galima gauti patikimesnį įvertinimą ir tinkamai atsižvelgti į santykinius kainos skirtumus. Kadangi nuomos mokesčiai skiriasi pagal gyvenamųjų patalpų ypatybes, į jas būtinai turėtų būti atsižvelgta. Vėliau, vidutinis kiekvieno strato nuomos mokestis dauginamas iš to strato gyvenamųjų patalpų skaičiaus. Jei turima informacija gaunama iš atrankinių tyrimų, bendros sumos nustatymas siejamas su dalimi nuomojamų gyvenamųjų patalpų ir visomis savininkų naudojamomis nuosavomis gyvenamosiomis patalpomis. Bazinių metų kiekvieno strato nuomos mokestis paprastai nustatomas taikant minėtą išsamią tvarką, o gautas rezultatas vėliau ekstrapoliuojamas einamiesiems metams.

Sunkumus, kurie iškyla taikant šį metodą tais atvejais, kai trūksta duomenų apie faktinį nuomos mokestį tam tikruose savininkų naudojamų nuosavų gyvenamųjų patalpų stratuose, daugeliu atveju galima įveikti remiantis sudėtingesniais statistikos metodais, tokiais kaip, pavyzdžiui, regresijos metodas arba išplėstas olandiškosios taškų sistemos variantas. Suprantama, tai nepadeda išspręsti problemos kraštutiniu atveju, kai visomis gyvenamosiomis patalpomis naudojasi jų savininkai. Tokiu atveju objektyviai vertinant galima būtų taikyti vartotojo sąnaudų metodą. Trumpai šį metodą galima apibūdinti taip: sudedamos atitinkamos sąnaudų pozicijos, tokios kaip tarpinis vartojimas ir kapitalo vartojimas, taip pat tam tikras grynasis veiklos perviršis, įskaitant hipotekinių paskolų palūkanas. Paprašius BNP vadybos komitetas turėtų nedelsdamas pateikti išsamią informaciją apie šį metodą.

1 principas:

Vertindamos teikiamas gyvenamųjų patalpų paslaugas, valstybės narės taiko stratifikacijos metodą, grindžiamą faktiniais nuomos mokesčiais, remdamosi arba tiesiogine ekstrapoliacija arba ekonometrine regresija. Kalbant apie gyvenamąsias patalpas, kuriomis naudojasi jų savininkai, taikomas faktinis nuomos

[1] Iki pastarojo meto viena valstybė narė disponavo objektyviu sąlyginio nuomos mokesčio už savininkų naudojamas nuosavas gyvenamąsias patalpas vertinimu, t. y. apmokestinamąja *rateable value* verte — galimu mokesčių institucijų nustatytu nuomos mokesčiu.

mokestis už panašias nuomojamas gyvenamąsias patalpas. Pagrįstu ir kraštutiniu atveju, kai trūksta duomenų apie faktinius nuomos mokesčius tam tikruose stratuose arba kai šie duomenys statistiniu požiūriu nepatikimi, galima taikyti kitus objektyvius metodus, tokius kaip vartotojo sąnaudų metodą.

1.2. **Būsto fondo stratifikacija**

1.2.1. *Veiksniai, turintys įtakos nuomos mokesčio dydžiui*

Pirmoji kintamųjų grupė, nulemianti faktinių nuomos mokesčių dydį, yra susijusi su gyvenamosios patalpos ir pastato ypatybėmis. Pirmiausia svarbu gyvenamosios patalpos dydis: jos plotas ir kambarių skaičius. Kuo didesnės gyvenamosios patalpos, tuo didesnis faktinis nuomos mokestis. Tačiau kuo didesnės gyvenamosios patalpos, tuo vieno kvadratinio metro nuomos mokestis yra mažesnis. Kitas svarbus veiksnys — gyvenamųjų patalpų patogumai. Tai gali būti tokie kintamieji kaip vonia, balkonas (terasa), speciali grindų ar sienų danga, židinys, centrinis šildymas, oro kondicionierius, specialus langų įstiklinimas ir kitos triukšmo bei šilumos izoliacijos priemonės; svarbu ir gyvenamųjų patalpų išdėstymas. Dėl pastato, tai įtakos gali turėti yra tokie įrenginiai kaip garažas, liftas, plaukymo baseinas, (stogo) sodas, taip pat ir gyvenamųjų patalpų vieta pastate. Be to, nuomos mokesčiui įtakos gali turėti pastato tipas (atskiras, pusiau atskiras namas, butas), architektūra, amžius ar gyvenamųjų patalpų skaičius pastate.

Antroji kintamųjų grupė yra susijusi su aplinkos ypatybėmis. Gerai žinomas veiksnys yra panašių gyvenamųjų patalpų, esančių mieste ir toli nuo miesto, nuomos mokesčio skirtumas. Atstumas iki ekonominio centro ar vietovės reljefas (lyguma, kalnai) taip pat gali būti gana svarbūs veiksniai. Be to, faktiniam nuomos mokesčiui įtakos turi atitinkamo rajono ypatybės: vaizdas, aplinkinė žalioji zona, transportas ir susisiekimo galimybės, parduotuvės bei mokyklos ir paties rajono reputacija bei saugumas.

Dar vieną kintamųjų grupę galima apibūdinti kaip socialinių ir ekonominių veiksnių grupę. Pavyzdžiui, daugelyje šalių nuomos mokesčiams įtakos turi Vyriausybės patvirtintos bendrosios taisyklės, reglamentuojančios, pavyzdžiui, nuomos mokesčio apribojimus ar subsidijas. Be to, nuomos mokesčiams įtakos gali turėti nuomos sutarties trukmė, sutarties rūšis (laikina, nuolatinė), gyventojų skaičius kiekvienose gyvenamosiose patalpose (butų bendrijose), savininkas (valstybė, būsto asociacija, privatus savininkas, darbdavys) ir šeimininko nuomos politika.

Aišku, kad nuomos mokesčiams įtakos gali turėti ir kai kurie papildomi kintamieji. Tačiau norint surinkti visus pirmiau išvardytus kintamuosius reikėtų į klausimyną įtraukti pernelyg daug klausimų. Todėl galima svarstyti kapitalo vertės taikymą stratifikacijai, nes naudojamo kapitalo vertė atspindi visas svarbias gyvenamųjų patalpų ypatybes. Taigi kapitalo vertę galima laikyti neišreikštiniu stratifikacijos veiksniu. Kapitalo vertės ir faktinio nuomos mokesčio santykio taikymas gali būti laikomas tikslingu, o ypač tose valstybėse, kuriose nuomojamos gyvenamosios patalpos sudaro mažą būsto fondo dalį. Jei toks santykis stabilus, šis metodas leistų nustatyti tų gyvenamųjų patalpų, kurios fiksuojamos tik savininkų naudojamų nuosavų gyvenamųjų patalpų sektoriuje, nuomos vertę. Be to, kapitalo vertės taikymas taip pat leidžia taikyti ir „fizinius“ stratifikacijos kriterijus; juos galima sujungti. Tokiu atveju manoma, kad kapitalo vertė išreiškia trūkstamus „fizinius“ stratifikacijos kriterijus. Bet kuriuo atveju, kapitalo vertės, kuriomis remiamasi skaičiuojant nuomos mokesčius, turi būti grindžiamos objektyviu vertinimu, nustatytu vėliausiems ataskaitiniams metams.

Iš tikrųjų stratifikacija įvairiose valstybėse narėse skiriasi pagal stratų skaičių ir tikslius jų apibrėžimo kriterijus. Nors iš pirmo žvilgsnio atrodytų, kad tai turėtų kelti tam tikrą rūpestį, reikėtų pabrėžti, kad tam tikri pagrindiniai kriterijai, tokie kaip gyvenamųjų patalpų dydis ir (geografinė) vieta, taikomi beveik visur. Be to, reikėtų apskritai pripažinti, kad visų kitų ypatybių tinkamumas įvairioms šalims yra nevienodas ir kad apie svarbius kriterijus geriausiai gali nustatyti pačios valstybės narės. Savo ruožtu, reikalaujama, kad pagrindinė analizė būtų atlikta nuodugniai, remiantis faktiniais nuomos mokesčiais, taikomais nustatant vertę atskirame strate.

2 principas:

Stratifikuodamos valstybės narės atsižvelgia į svarbias gyvenamųjų patalpų ypatybes. Jos gali būti susijusios su gyvenamųjų patalpų ar pastato ypatybėmis, aplinkos ypatybėmis ar socialiniais ir ekonominiais veiksniais. Be to, stratifikuojant paprastai atsižvelgiama ir į patikslintas kapitalo vertes, jei jos grindžiamos objektyviu vertinimu.

1.2.2. *Stratifikacijos kriterijų parinkimas*

Atsižvelgiant į įvairias ypatybes, turinčias įtakos gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčiui, pirmoji užduotis — ištirti kintamuosius, kurių poveikis didžiausias. Vienas iš būdų nustatyti tokius kintamuosius — turimos statistinės informacijos lentelių analizė. Šiuo metodu daugelyje valstybių narių, tikriausiai, grindžiama dabar taikoma tvarka. Nustatant objektyvų vertinimo matą verta pasinaudoti faktinių nuomos mokesčių dispersija strate. Tai skatintų tobulinti stratifikaciją parenkant stratus, kad būtų galima sumažinti dispersiją strate. Todėl rekomenduojama apskaičiuoti dispersiją kiekvienam stratui bent tais atvejais, kai stratifikacija turi įtakos ir faktinių, ir sąlyginių nuomos mokesčių dydžiams.

Yra sudėtingesnių ir pažangesnių statistikos metodų, tokių kaip (kartotinė) regresinė analizė. Šis metodas leidžia įvertinti atskirų kintamųjų įtaką taip, kad nuomos mokesčių skirtumus galima būtų priskirti tam tikroms ypatybėms. Trumpai sakant, kintamojo aiškinamąją gebą galima išreikšti skaičiais (taikant koreliacijos koeficientą). Be to, tai padeda išdėstyti ypatybes pagal jų svarbą. Tokiu būdu galima nustatyti, kur yra reikalinga nuodugnesnė stratifikacija. Jungiant svarbiausius kintamuosius ir taikant kartotinės regresijos metodus, galima nustatyti jų bendrą aiškinamąją gebą. Manoma, kad būsto fondą galima veiksmingai stratifikuoti atrenkant svarbius kintamuosius pažangiais statistikos metodais. Be to, tokie metodai turėtų būti naudingi apskaičiuojant vidutinį nuomos mokestį tais atvejais, kai nuomojamame sektoriuje nėra atitinkamų stebėjimo duomenų (esant tuštiems stratams).

Be to, stratifikacijos kriterijų atranka pagal pažangius statistikos metodus leidžia netaikyti vienodų kriterijų visoms valstybėms. Norint gauti palyginamus rezultatus, pakanka kiekvienoje valstybėje nustatyti pagrindinių kriterijų eilę pagal svarbą ir privalomą bendrą aiškinamąją gebą. Aišku, kad tokia regresinė analizė labai priklauso nuo turimos statistinės informacijos. Tačiau netgi ir ribota statistinė informacija skatintų tolesnius patobulinimus.

Atsižvelgiant į tai, kad informacija apie įvairius nuomos mokesčiams įtakos turinčius kintamuosius priklauso nuo pagrindinių statistinių duomenų plėtojimo, šiuo metu galimybės taikyti pažangius statistikos metodus gali būti gana ribotos. Todėl rekomenduojama taikyti standartinį metodą, t. y. valstybės narės turi taikyti visus svarbius kriterijus, gautus analizuojant lenteles. Minimalus būsto fondo stratifikacijos reikalavimas — atsižvelgti į gyvenamosios patalpos dydį, vietą ir bent vieną iš kitų jos svarbių ypatybių; taip stratifikuojant turėtų būti gauta ne mažiau kaip 30 langelių. Būsto fondo suskirstymas turi būti prasmingas ir būdingas visam gyvenamajam fondui. Norint nustatyti stratų atrankai reikalingus aiškinamuosius kintamuosius (kintamąjį) galima taikyti pažangų statistikos metodą.

Tačiau iš tikrųjų valstybės narės gali norėti naudoti mažiau kintamųjų arba ne tuos kintamuosius, kurių reikalaujama pagal standartinį metodą. Tai priimtina, jeigu anksčiau buvo atlikta (kartotinė) regresinė analizė, kuri parodė, kad yra gautas pakankamas aiškinamosios gebos lygis. Norint garantuoti rezultatų palyginamumą, rekomenduojama taikyti ne mažesnį kaip 70 % koreliacijos koeficientą. Šis slenkščio dydis priimtinas esant didelei imčiai, iš kurios pašalinami nuliniai, labai maži ir didesni už įprastinius nuomos mokesčiai.

3 principas:

Valstybės narės svarbiems stratifikacijos kriterijams nustatyti taiko lentelių analizę ar statistinius metodus. Būtina atsižvelgti bent jau į gyvenamosios patalpos dydį, vietą, taip pat bent į vieną iš kitų jos svarbių ypatybių. Turėtų būti gauta ne mažiau kaip 30 langelių, išskirtos ne mažiau kaip trys dydžio kategorijos ir bent dvi geografinės vietos grupės. Galima taikyti mažiau kintamųjų ar kitus kintamuosius, jeigu anksčiau buvo įrodyta, kad (kartotinis) koreliacijos koeficientas siekia 70 %.

1.2.3. *Faktinis ir sąlyginis nuomos mokestis*

Apskritai nuomos mokestis apibrėžiamas kaip teisės naudotis neapstatyta gyvenamąja patalpa kaina. Mokesčiai už šildymą, vandenį, elektrą ir t. t. paprastai į nuomos kainą neturėtų būti įtraukiami, nors iš tikrųjų juos kartais gali būti sunku atskirti. Laikantis ESA vertinimo taisyklių pridėtinės vertės mokestis, įrašytas į sąskaitas faktūras, neturėtų būti įtrauktas į būsto paslaugas.

Kalbant apie faktinius nuomos mokesčius, didesnės reikšmės gali turėti tam tikra valstybės parama. Pavyzdžiui, tam tikras namų ūkis kaip vartotojas turi teisę gauti bendrąją išmoką iš valstybės biudžeto (pavyzdžiui, pašalpą būstui), kuri dėl administracinių priežasčių mokama tiesiogiai gyvenamųjų patalpų savininkui. Atsižvelgiant į informacijos šaltinį, faktinio nuomos mokesčio dydis gali skirtis. Jeigu informacijos šaltinis — nuomininkas, stebimą faktinį nuomos mokestį gali reikėti koreguoti pridedant konkrečią nuomos pašalpą.

Be to, jeigu skaičiuojant sąlyginius nuomos mokesčius remiamasi faktiniais nuomos mokesčiais, būtina paaiškinti keletą esminių klausimų, turinčių įtakos duomenų derinimui. Pirmas klausimas — ar skaičiuojant sąlyginius nuomos mokesčius reikia remtis visais faktiniais nuomos mokesčiais ar tik nuomos mokesčiais, mokamais pagal naujai sudarytas sutartis. Atsižvelgiant į tikslą, galima rasti įvairių teorinių argumentų, pagrindžiančių būtinumą remtis faktiniais nuomos mokesčiais, mokamais pagal naujas sutartis, pagal sutartis, sudarytas būsto statybos metais, ar taip vadinamomis „vidutinėmis“ sutartimis. Taikant bendrąją taisyklę, t. y. remiantis panašių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčiais, atrodytų, kad nederėtų sąlyginių nuomos mokesčių skaičiavimą pagrįsti vien tik nuomos mokesčiais pagal naujas sutartis. Kadangi „vidutiniai“ nuomos mokesčiai taikomi nuomojamam sektoriui, tas pats argumentas turėtų būti taikomas ir gyvenamosioms patalpoms, kuriomis naudojasi jų savininkai. Be to, dėl kitokio šios problemos sprendimo daugelyje valstybių tikriausiai kiltų didelių sunkumų taikant stratifikacijos metodą. Trumpai sakant, išvada tokia: skaičiuojant sąlyginius nuomos mokesčius reikia remtis vidutiniais faktiniais nuomos mokesčiais pagal visas sutartis.

Antras klausimas — ar skaičiuojant sąlyginius nuomos mokesčius galima remtis gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčiais už valstybei priklausančias gyvenamąsias patalpas. Kadangi gyvenamosios patalpos, kuriomis naudojasi jų savininkai, daugiausia yra privačios, skaičiuojant sąlyginius nuomos mokesčius paprastai turėtų būti remiamasi tik faktiniais nuomos mokesčiais, mokamais privačiame sektoriuje. Tačiau jei stebėjimo duomenų apie faktinius nuomos mokesčius už privačias gyvenamąsias patalpas nepakanka, kad jais remiantis būtų galima apskaičiuoti sąlyginius nuomos mokesčius, išskirtinais atvejais galima remtis nuomos mokesčiais už valstybės gyvenamąsias patalpas, jeigu prie šios nuomos pridedamos bet kurios valstybiniam, o ne privačiam būstui mokamos subsidijos.

Dar vienas klausimas — ar galima remtis nuomos mokesčiais už apstatytas gyvenamąsias patalpas išplečiant sąlyginių nuomos mokesčių skaičiavimo pagrindą. Paprastai nustatant gyvenamųjų patalpų, kuriomis naudojasi jų savininkai, nuomos vertę yra remiamasi nuomos mokesčiais už neapstatytas gyvenamąsias patalpas. Todėl negalima tiesiogiai taikyti nuomos mokesčius už apstatytas gyvenamąsias patalpas. Kad būtų galima teisingai apskaičiuoti sąlyginio nuomos mokesčio dydį, nuomos mokesčiai už apstatytas gyvenamąsias patalpas turėtų būti sumažinti mokesčiu už naudojimąsi baldais.

4 principas:

Faktinis nuomos mokestis — tai nuomos mokestis, kuris turi būti mokamas už teisę naudotis neapstatytomis gyvenamosiomis patalpomis. Jeigu informacijos šaltinis yra nuomininkas, stebimą faktinį nuomos mokestį gali reikėti koreguoti pridedant konkrečią nuomos pašalpą, kuri dėl administracinių priežasčių mokama tiesiogiai gyvenamųjų patalpų savininkui. Skaičiuojant sąlyginius nuomos mokesčius, remiamasi faktiniais nuomos mokesčiais, mokamais pagal visas su privačiomis gyvenamosiomis patalpomis susijusias sutartis. Jeigu tai būtina statistikos reikmėms, išskirtiniais atvejais galima remtis nuomos mokesčiais už valstybės gyvenamąsias patalpas, jeigu prie jų pridedamos visos subsidijos, mokamos valstybiniam, bet ne privačiam savininkui. Panašiai galima remtis ir nuomos mokesčiais už apstatytas gyvenamąsias patalpas apskaičiuojant sąlyginius nuomos mokesčius, atėmus skirtumą tarp nuomos mokesčio už apstatytas ir neapstatytas gyvenamąsias patalpas.

1.3. **Bazinių metų duomenų šaltiniai ir ekstrapoliavimo metodai**

1.3.1. *Būsto fondas*

Taikant stratifikacijos metodą pagrindinis skaičiavimo elementas yra informacija apie gyvenamąjį fondą. Taikant ekstrapoliavimo tvarką, ši informacija prilygsta generalinei visumai. Apskritai, būsto fondas susideda iš visų šiam fondui priklausančių pastatų ar jų dalių, kurios yra naudojamos kaip gyvenamosios patalpos. Smulkiau apie tai kalbama skyriuje apie ypatingas problemas. Pagrindiniai šaltiniai, naudojami visoje Bendrijoje tokiam būsto fondui nustatyti — tai pastatų surašymai, administraciniai pastatų registrai ar gyventojų surašymai. Einamųjų metų duomenys dažniausiai nustatomi atnaujinant bazinių metų duomenis.

Dėl bazinių metų būsto fondo, tai surašant pastatus susiduriama su mažiausiais sunkumais ir gaunami išsamiausi duomenys, ypač jei pastatų surašymas atliekamas kartu su gyventojų surašymu. Administraciniai pastatų registrai daugiausia priklauso nuo teisinių procedūrų, dėl kurių atsirasti tam tikro neapibrėžtumo, pavyzdžiui, gali kilti klausimas, ar priestatai, patobulinimai, pertvarkymai ir nugriovimai yra tinkamai registruojami. Būsto fondui nustatyti naudojant informaciją, gautą iš namų ūkių per gyventojų surašymą, taip pat galima susidurti su tam tikromis problemomis, nes dažnai į rezultatus neįtraukiami antri namai, kuriuose surašymo dieną negyvenama.

5 principas:

Nustatydamos bazinių metų būsto fondą, valstybės narės iš pradžių remiasi arba pastatų surašymu, arba gyventojų surašymu, arba administraciniu pastatų registru. Kadangi pastatų surašymas teikia išsamiausią informaciją, remiantis administracinius pastatų registrus ir gyventojų surašymų duomenimis reikia atlikti intensyvius ir nuodugnius tikrinimus, kad gauta informacija būtų išsami.

1.3.2. *Faktiniai nuomos mokesčiai*

Antras pagrindinis teikiamų gyvenamųjų patalpų paslaugų vertinimo taikant stratifikacijos metodą elementas — faktiniai nuomos mokesčiai, mokami nuomojamame sektoriuje. Informacija apie bazinių metų faktinius nuomos mokesčius gaunama arba per surašymą (pvz., gyventojų surašymą), arba atliekant atrankinį tyrimą, pavyzdžiui, šeimos biudžetų tyrimus. Pirmu atveju tikriausiai yra užregistruojami visi faktiniai nuomos mokesčiai, o skaičiavimas turi įtakos tik sąlyginių nuomos mokesčių dydžiui. Atliekant šeimos biudžetų tyrimus, skaičiavimas turi įtakos ir faktinių, ir sąlyginių nuomos mokesčių dydžiui. Akivaizdu, kad surašymas yra išplėstas patikimos informacijos pagrindas. Bet paprastai manoma, kad šeimos biudžetų tyrimai taip pat gana patikimi, ypač informacija apie būtiniausias prekes. Tačiau šios rūšies tyrimų problema yra ta, kad neatsakius į kai kuriuos klausimus atsiranda neapibrėžtumo. Jeigu būstas laikomas daugiau prabangos negu būtiniausiu dalyku, ši problema gali daryti nepageidaują įtaką nuomos mokesčių skaičiavimo rezultatams, todėl dėl jos atsirandančias paklaidas reikia subalansuoti. Kita problema, susijusi su šeimos biudžetų tyrimu, bent kai kuriose šalyse, yra jų nedidelė apimtis, o dėl to galimybės stratifikuoti nuomą gali būti gana ribotos. Bet kuriuo atveju reikia kaip įmanoma daugiau naudotis turimais papildomais šaltiniais. Tai gali būti taikoma, pavyzdžiui, tose valstybėse, kuriose didelę būsto fondo dalį kontroliuoja valstybė, o būsto agentūros privalo pateikti ataskaitas. Be to, norint nuolat tobulinti rezultatus reikėtų tirti papildomus informacijos šaltinius, pavyzdžiui, atlikti specializuotus nuomos tyrimus.

6 principas:

Faktiniams nuomos mokesčiams nustatyti kiekviename strate valstybės narės turi naudoti didžiausios apimties ir patikimiausius šaltinius, pavyzdžiui, gyventojų surašymą arba namų ūkių tyrimus. Reikėtų apsvarstyti alternatyvių šaltinių panaudojimą, kad duomenys būtų patikimesni ir išsamesni, o ypač norint tobulinti stratifikaciją.

1.3.3. *Bazinių metų rezultatų ekstrapoliavimas*

Tik nedaugelis valstybių narių turi metinę informaciją, kurios reikia kiekvienais metais savininkų naudojamų nuosavų gyvenamųjų patalpų paslaugoms iš naujo įvertinti. Daugumoje valstybių atitinkamų metų duomenys laikomi etalonu ir vėliau patikslinami taikant rodiklius, kad būtų galima apskaičiuoti einamųjų metų duomenis. Iš tikrųjų esama tam tikrų skirtumų, nes kai kurios šalys atnaujina duomenis apie (visas) bazinių metų paslaugas, taikydamos jungtinį rodiklį, o kitos ekstrapoliuoja būsto fondą ir nuomos mokestį kiekvienam stratui. Nors paprastai galima tikėtis, kas bus gauti panašūs rezultatai, dėl struktūrinių poslinkių, pavyzdžiui, nuomojamų ir savininkų naudojamų nuosavų gyvenamųjų patalpų santykio, gali atsirasti skirtumų. Be to, atskirai skaičiuojant galima patikrinti rezultatų patikimumą.

Kalbant apie rodiklius, kiekybės rodiklis dažniausiai nustatomas remiantis statybos pramonės produkcija. Kita vertus, kainų rodiklis dažnai grindžiamas mokamų nuomos mokesčių kainų indeksu, nurodytu vartotojų kainų indekse. Tais atvejais, kai daroma prielaida, kad sąlyginiai nuomos mokesčiai keičiasi, jeigu keičiasi visi nuomos mokesčiai, nepasiteisina, pavyzdžiui, dėl tos priežasties, kad valstybė kontroliuoja nuomos mokesčius, gali atsirasti iškraipymų. Todėl ekstrapoliuojant sąlyginius nuomos mokesčius geriau naudoti, kaip ir baziniais metais, kainų indeksą, kuris atspindi privačiai nuomojamų gyvenamųjų patalpų pokyčius. Be to, reikia atkreipti dėmesį į tai, kad kainų indeksai paprastai neaprėpia kainų padidėjimo dėl pasikeitusios kokybės. Todėl kainų indeksus reikia papildyti kokybės rodikliu, kuris atspindėtų kokybės patobulinimus.

Galiausiai atrodo, kad būtų naudinga kuo labiau sumažinti struktūrinių pokyčių įtaką rezultatams apribojant ekstrapoliavimo laikotarpį. Atsižvelgiant į atitinkamų pagrindinių statistinių duomenų periodiškumą, reikėtų kas 10 metų, t. y. įprastiniais laiko tarpais tarp gyventojų surašymų, nustatyti etaloninį būsto fondą. Be to, kas penkerius metus, t. y. įprastiniais laiko tarpais tarp šeimos biudžetų tyrimų, reikėtų nustatyti etaloninę kainos dalį (nuomos mokestį kiekviename strate).

7 principas:

Jeigu kasmet iš naujo atlikti išsamų teikiamų gyvenamųjų patalpų paslaugų įvertinimą yra neįmanoma, valstybės narės gali ekstrapoliuoti atitinkamų bazinių metų duomenis, taikydamos tinkamus kiekybės, kainų ir kokybės rodiklius. Būsto fondas ir vidutinis nuomos mokestis turi būti ekstrapoliuojami kiekvienam stratui atskirai. Ekstrapoliuojant reikia skirti faktinių ir sąlyginių nuomos mokesčių skaičiavimą. Jei reikia,

ekstrapoliavimui taikomų stratų gali būti mažiau negu stratų, taikomų bazinių metų skaičiavimams. Norint ekstrapoliuoti sąlyginį nuomos mokestį už savininkų naudojamas nuosavas gyvenamąsias patalpas, paprastai taikomas kainų indeksas, kuris atspindi privačios nuomos mokesčius. Bet kuriuo atveju etaloninis būsto fondas turi būti nustatomas ne rečiau kaip kas 10 metų, o etaloninė kainos dalis — ne rečiau kaip kas penkeri metai.

1.4. **Ypatingos problemos**

1.4.1. *Nemokamai nuomojamos ir pigios gyvenamosios patalpos*

Renkant duomenis apie faktinius nuomos mokesčius kartais pastebimos nulinės ar labai mažos vertės. Nemokamai nuomojamų gyvenamųjų patalpų atveju susidaro keista padėtis, kai gyvenamųjų patalpų paslaugos faktiškai teikiamos, bet be jokio (matomo) mokesčio. Tokiais atvejais reikėtų priimti sprendimą koreguoti stebimą nulinį nuomos mokestį. Analogiškais sprendimas turėtų būti logiškai taikomas ir pigioms gyvenamosioms patalpoms.

Be tų atvejų, kai Vyriausybės taiko intervencijos priemones, yra ir kitų priežasčių, dėl kurių gyvenamosios patalpos nuomojamos nemokamai arba labai pigiai. Vienas iš pavyzdžių būtų toks, kai darbuotojas naudojasi gyvenamosiomis patalpomis, kurios priklauso darbdaviui, mokėdamas sumažintą ar nulinį nuomos mokestį. Čia gali būti kalbama apie įvairius darbuotojus, įskaitant ūkvedžius ir prižiūrėtojus. Šiuo atveju faktinį nuomos mokestį reikia koreguoti, o skirtumą tarp faktinio ir palyginamo nuomos mokesčio laikyti mokėjimu natūra (žr. 1979 m. ESA 408 j dalį). Kitas pavyzdys — gyvenamosios patalpos nuomojamos už nulinį arba labai mažą nuomos mokestį giminaičiams ar draugams. Šiuo atveju koreguoti galima taip: tokias gyvenamąsias patalpas priskiriant gyvenamųjų patalpų, kuriomis naudojasi jų savininkas, sektoriui, o ne nuomojamam sektoriui. Panašiai reikėtų koreguoti ir tuo atveju, kai nuomininkas sumoka visą nuomos mokesčio sumą vienu kartu, t. y. kai nuomininkas iš anksto sumoka nuomos mokestį už ilgesnį negu įprastą laikotarpį.

8 principas:

Nemokamai ir pigiai nuomojamų gyvenamųjų patalpų atveju, stebimą faktinį nuomos mokestį reikia koreguoti taip, kad į jį būtų įtrauktos visos teikiamos gyvenamųjų patalpų paslaugos. Skaičiuojant sąlyginius nuomos mokesčius negalima remtis nekoreguotais nuliniais ar labai mažais nuomos mokesčiais.

1.4.2. *Poilsio namai*

Prie poilsio namų priskiriamos įvairios laisvalaikiu naudojamos gyvenamosios patalpos, pavyzdžiui, netoli esantis savaitgalio namas, kuriama gyvenama trumpą laiką daug kartų per metus, arba toliau esantys poilsiui skirti namai, kuriuose gyvenama ilgesnį laiką, bet tik keletą kartų per metus. Iš pirmo žvilgsnio atrodytų, kad dėl nuomojamų poilsio namų nekyla problemų, nes faktinis nuomos mokestis mokamas už paslaugas. Tačiau jei faktiniai nuomos mokesčiai renkami kas mėnesį, ekstrapoliuojant juos visai metų sumai gali atsirasti vertės padidinimas, jeigu nebus įtraukta papildoma informacija apie vidutinį patalpos naudojimosi laiką.

Apskaičiuojant sąlyginį nuomos mokestį poilsio namams, kuriais naudojasi jų savininkai, logiškiausia būtų tokius privačius namus stratifikuoti ir taikyti atitinkamą vidutinį metinį nuomos mokestį už faktiškai išnuomojamas panašias patalpas. Metinis nuomos mokestis netiesiogiai atspindi vidutinį naudojimosi jomis laiką. Jei atsiranda problemų, galima taikyti pakaitinį metodą, t. y. rinkti informaciją apie poilsio namus viename strate ir taikyti vidutinį metinį nuomos mokestį už faktiškai nuomojamus poilsio namus tame pačiame strate esantiems namams, taip pat vidutinį metinį nuomos mokestį už faktiškai nuomojamus poilsio namus taikyti poilsio namams, kuriais naudojasi jų savininkai. Trečia, galima taikyti visą metinį nuomos mokestį už įprastines gyvenamąsias patalpas, esančias tos pačios vietos strate, jeigu poilsio namai sudaro labai mažą būsto fondo dalį arba jeigu jų negalima atskirti nuo kitų gyvenamųjų patalpų. Tokią tvarką būtų tikslinga taikyti net ir retai bet ilgesnį laiką naudojamų poilsio namų atveju, jeigu atsižvelgiama į tai, kad savininkas visada gali jais pasinaudoti ir taip pat jais neatlygintinai gali naudotis jo draugai ar giminaičiai.

Yra dvi nuomonės dėl poilsio namų klasifikacijos pagal veiklą, t. y. ar juos priskirti gyvenamųjų patalpų grupei, ar viešbučių (restoranų) sektoriui. Pirma, atrodo, kad pagal NACE su poilsio namais susijusią veiklą reikėtų priskirti prie viešbučių ir restoranų. Antra, būtų naudinga visus sąlyginius rodiklius priskirti vienai grupei. Bet kuriuo atveju, jei taikomas trečiasis iš pirmiau nurodytų sprendimų, sunku atskirti poilsio namus nuo kitų gyvenamųjų patalpų. Kadangi BNP atžvilgiu tai nėra pirmos svarbos klausimas, jį gali spręsti kitos ekspertų grupės.

9 principas:

Prie poilsio namų priskiriamos įvairios laisvalaikiu naudojamos gyvenamosios patalpos, pavyzdžiui, netoli esantis savaitgalio namas arba toliau esantys poilsiui skirti namai. Vertinant teikiamas poilsio namų paslaugas pageidautina taikyti vidutinį metinį nuomos mokestį už panašias patalpas. Metinis nuomos mokestis netiesiogiai atspindi vidutinį naudojimosi patalpomis laiką. Nors atrodo, kad stratifikacija būtų pageidautina, poilsio namus galima priskirti vienam stratui. Jeigu poilsio namai sudaro labai mažą būsto fondo dalį, galima taikyti visą metinį nuomos mokestį už įprastines gyvenamąsias patalpas, priskiriamas tos pačios vietos stratui. Pagristais išskirtinais atvejais, kai trūksta duomenų apie faktinius nuomos mokesčius tam tikrame strate arba kai šie duomenys nepatikimi, galima taikyti kitus objektyvius metodus, pavyzdžiui, vartotojo sąnaudų metodą.

1.4.3. *Pakaitinis naudojimasis*

Kad būtų galima lengviau rasti bendrą sprendimą, kaip traktuoti nuosavybę, padalytą pagal naudojimosi laiką, derėtų prisiminti šios naujos apgyvendinimo formos pagrindines ypatybes. Pakaitinio naudojimosi atveju nekilnojamojo turto agentas parduoda teisę nustatytą laiką naudotis tam tikroje turistinėje vietovėje esančiomis gyvenamosiomis patalpomis ir šią nuosavybę pats administruoja. Tokią teisę garantuoja pažymėjimas, kuris išduodamas sumokėjus pradinę įmoką. Šį pažymėjimą galima parduoti esamąja kaina. Be to, mokamos periodinės įmokos administracinėms sąnaudoms padengti.

Iš šio apibūdinimo aišku, kad pradinė įmoka turėtų būti laikoma investicija, kadangi išduodamas pažymėjimas yra panašus į akciją. Tokią išvadą patvirtina tai, kad pagal bent jau vienos valstybės narės įstatymus pirkėjas įgyja realią teisę. Taigi, derėtų pradinę įmoką įtraukti į nacionalinių sąskaitų nematerialaus turto poziciją. Be to, būtų logiška apgyvendinimo paslaugą, teikiamą neatlygintinai, laikyti dividendu, kurį nekilnojamojo turto agentas moka natūra.

Pagrindinė problema yra ta, kad paslauga, kuri faktiškai susijusi su apgyvendinimo patalpomis, padalytomis pagal naudojimosi laiką, neįtraukiama į nacionalinės ekonomikos produkciją. Logiškai mąstant, tai reikėtų koreguoti. Pirmiausia pasiūlymas periodinę įmoką laikyti pakaitiniu rodikliu netiesiogiai reiškia, kad apgyvendinimo paslaugos nėra koreguojamos, nes periodinė įmoka mokama už visai kitą paslaugą, būtent valdymo sąnaudas. Kita teorinė galimybė būtų pradinę įmoką laikyti iš anksto sumokėta suma už teikiamą paslaugą ir ją paskirstyti pagal atitinkamų patalpų naudojimosi laikotarpius. Be statistinių problemų, susijusių su tokio modelio faktišku taikymu, yra ir teisinių sąvokų nesuderinamumas, kadangi tuomet būtų netiesiogiai aiškinama, jog perkama paslauga, o ne įsigyjamas turtas.

Kita galimybė — apskaičiuoti pakaitinį rodiklį naudojantis metiniais faktiniais nuomos mokesčiais už panašias (savitarna pagrįstas) apgyvendinimo paslaugas. Šio sprendimo teisingumą patvirtina tai, kad gyvenamosios patalpos, padalytos pagal naudojimosi laiką, yra turistinėse vietovėse, kuriose yra ir faktiškai nuomojami poilsiui skirti butai. Atsiradus sunkumų, nuosavybei, padalintai pagal naudojimosi laiką, galima taikyti kitus du metodus, siūlomus taikyti poilsio namams. Sąlyginis nuomos mokestis turėtų būti apskaičiuojamas grynuoju pagrindu, kad nebūtų du kartus į apskaitą įtraukiamos sąnaudos, kurias padengia periodinės įmokos. Bet kuriuo atveju skaičiuojant sąlyginį nuomos mokestį už nuosavybę, padalytą pagal naudojimosi laiką, reikia kartu koreguoti pajamų ir išlaidų įtraukimą į apskaitą.

Kalbant apie ekonominės veiklos rūšių klasifikaciją, gyvenamosios patalpos, padalytos pagal naudojimosi laiką, gali būti priskiriamos antroms gyvenamosioms patalpoms (būsto sektorius) arba viešbučio tipo patalpoms. Atrodo, kad gyvenamosios patalpos, padalytos pagal naudojimosi laiką, turi ir būsto, ir viešbučių bei restoranų veiklos ypatybių. Kadangi BNP atžvilgiu tai nėra pirmos svarbos klausimas, jį gali spręsti kitos ekspertų grupės.

10 principas:

Gyvenamosios patalpoms, padalytoms pagal naudojimosi laiką, taikoma ta pati tvarka kaip ir poilsio namams.

1.4.4. *Laisvo kambario nuomininkai*

Daugumoje valstybių daug studentų gyvena laisvuose kambariuose. Dažnai tokiuose kambariuose gyvena ir kiti jauni žmonės bei žmonės, kurie dirba tokį darbą, kurį atliekant reikia gyventi ne savo namuose. Jeigu kambarys yra nuomojamų gyvenamųjų patalpų dalis, t. y. subnuomojamas, didelių problemų neturėtų kilti. Laisvo kambario nuomos mokestį galima laikyti įnašu į faktinį pagrindinį nuomos mokestį, t. y. pervedimu tarp namų ūkių. Tačiau jeigu kambarys yra savininko naudojamų nuosavų gyvenamųjų patalpų dalis, sujungti visą nuomininko mokamą nuomos mokestį ir visą sąlyginį nuomos mokestį reikštų dvigubą apskaitą. Teisingas sprendimas tikriausiai būtų nuomininko mokamą faktinį nuomos mokestį laikyti nuomos mokesčių už tam tikrą patalpų dalį, o likusiai patalpų daliai taikyti sąlyginį nuomos mokestį. Tačiau tokią

tvarką gali būti sunku įgyvendinti. Galima tokį nuomos mokestį laikyti pervedimu dalijantis gyvenamųjų patalpų sąnaudomis. Tai būtų panašu į pirmąjį atvejį, jeigu faktinis nuomos mokestis už laisvą kambarį laikomas įnašu į sąlyginį pagrindinį nuomos mokestį. Šiuo atveju būtinas koregavimas, jeigu namų ūkių sektorius yra suskirstomas į grupes.

Kitas klausimas — kaip aiškinti įvairių kambarių subnuomą. Šiuo atveju siūloma laisvo kambario nuomininko sąvoką taikyti tik tada, kai savininkas arba pagrindinis nuomininkas taip pat naudojasi gyvenamosiomis patalpomis. Kitais atvejais subnuoma turi būti laikoma atskira ekonomine veikla (teikiamos būsto ar pensionato paslaugos).

11 principas:

Nuomos mokestis, mokamas už laisvą kambarį gyvenamosiose patalpose, laikomas įnašu į pagrindinį nuomos mokestį tol, kol savininkas arba pagrindinis nuomininkas naudojasi šiomis patalpomis.

1.4.5. *Nenaudojamos gyvenamosios patalpos*

Pirma, nuomojamos gyvenamosios patalpos visada laikomas naudojamomis, net ir tais atvejais, kai nuomininkas nusprendžia gyventi kitur. Pagal 1979 m. ESA 315 i dalį nuomos mokesčio vertė laikoma produkcija. Antra, remiantis sutartu bendruoju sprendimu dėl poilsio namų ir gyvenamųjų patalpų, padalytų pagal naudojimosi laiką, metinis nuomos mokestis netiesiogiai atspindi vidutinį patalpų naudojimo laiką. Todėl nenaudojamų gyvenamųjų patalpų problema siejama tik su neišnuomotomis gyvenamosiomis patalpomis, kurių savininkas nenaudoja, t. y. kurias galima parduoti ar išnuomoti. Tokiais atvejais jokios gyvenamųjų patalpų paslaugos neteikiamos, todėl įrašoma nulinis nuomos mokestis.

Informacija, kurios reikia nustatant ar neišnuomojama nuosavybė yra nenaudojama ar naudojama, gali būti grindžiama savininko ar kaimynų pareiškimais. Neturint tokios informacijos įrodymu, patvirtinančiu, kad nuosavybė naudojama, gali būti jos apstatymas baldais. Priešingai, neapstatytos gyvenamosios patalpos gali būti laikomos nenaudojamomis, nes tokiu atveju sunku įsivaizduoti, kad būtų teikiamos būsto paslaugos. Nenaudojamoms gyvenamosioms patalpoms taip pat priklauso dėl nemokamo nuomos mokesčio išieškotos gyvenamosios patalpos arba tos patalpos, kurios yra nenaudojamos trumpą laiką dėl tos priežasties, kad būsto agentūra iš karto neranda naujo nuomininko. Tarpiniu atveju laikomos nenaudojamos gyvenamosios patalpos, kurios yra visiškai apstatytos ir kuriomis savininkas gali tuoj pat naudotis. Čia galima būtų teigti, kad būsto paslaugos neteikiamos tol, kol savininkas faktiškai nesinaudoja nuosavomis gyvenamosiomis patalpomis. Bet kadangi šis atvejis panašu į tą, kai gyvenamosios patalpos išnuomojamos, bet jomis nesinaudojama, būtų tikslinga įrašyti nuomos mokestį. Todėl apstatytos gyvenamosios patalpos, kuriomis naudojasi jų savininkas, paprastai laikomos naudojamomis.

Galiausiai reikėtų atkreipti dėmesį į tai, kad dėl nenaudojamų gyvenamųjų patalpų galima patirti išlaidų, pavyzdžiui, einamųjų priežiūros, elektros, draudimo įmokų, mokesčių ir kitų išlaidų. Tokias išlaidas reikėtų įtraukti į būsto sektoriaus tarpinį vartojimą. Kaip ir įmonės, kuri neteikia jokių paslaugų, atveju, dėl to gali atsirasti neigiama pridėtinė vertė.

12 principas:

Nenuomojamoms gyvenamosioms patalpoms, kurias galima parduoti ar išnuomoti, įrašoma nulinis nuomos mokestis. Apstatytos gyvenamosios patalpos, kuriomis naudojasi jų savininkas, apskritai laikomos naudojamomis gyvenamosiomis patalpomis.

1.4.6. *Garažai*

Kadangi kai kurios šalys teigia, kad garažų traktuotė pagal 1979 m. ESA (ir pagal 1968 SNA) nėra visiškai aiški, derėtų paaiškinti tam tikrus dalykus. Galima prisiminti, jog pildydamos ankstesnįjį klausimyną, valstybės narės vieningai pritarė tam, kad garažai, jeigu jie susiję su gyvenamąja patalpa, būtų įtraukti į teikiamas gyvenamųjų patalpų paslaugas. Čia turėtų būti įtrauktos ir automobilių stovėjimo aikštelės, nes jų funkcijos tikriausiai tos pačios.

Laikantis ESA nuostatų ilgalaikio vartojimo prekės priskiriamos bendrajam kapitalo formavimui pagal jų naudojimą gamybos procese. Ilgalaikio vartojimo prekės, nenaudojamos gamybos reikmėms, t. y. plataus ilgalaikio vartojimo prekės, turi būti įrašomos į apskaitą kaip galutinio vartojimo išlaidos. Tai reiškia, kad dėl punktų, priskiriamų bendrajam kapitalo formavimui, ilgainiui gali atsirasti produkcija. Kadangi garažai yra bendrojo kapitalo formavimo dalis, būtų tikslinga ne tik įtraukti teikiamas išnuomojamų garažų paslaugas į ekonomikos produkciją, bet ir įvertinti sąlygines savininkų naudojamų nuosavų garažų paslaugas. Abiem atvejais garažas, kaip ir visi kiti įrenginiai, yra gyvenamųjų patalpų patogumų dalis.

Tačiau 1979 m. ESA 315 j pirmosios dalies išnašoje nurodyta, kad „sąlyginių nuomos mokesčių, apskaičiuotų negyvenamiesiems pastatams, kuriais tiesiogiai naudojasi jų savininkai, vertė atskirai neįtraukiama į apskaitą“. Todėl savininkų naudojamiems nuosaviems garažams sąlyginis nuomos mokestis skaičiuojamas tik tuo atveju, kai jie prilyginami gyvenamiesiems pastatams. Iš tikrųjų galima išskirti keletą atvejų. Pirma, garažas yra sudedamoji gyvenamojo namo dalis. Tokiu atveju, kai fiziškai garažo atskirti negalima, visas pastatas apibūdinamas kaip gyvenamasis ir tokiems savininko naudojamiems nuosaviems garažams turi būti skaičiuojamas sąlyginis nuomos mokestis. Antru atveju, kalbant apie atskirą savininko naudojamą nuosavą garažą, galima skirti garažus, kurie naudojami kartu su gyvenamosiomis patalpomis, ir garažus, kurie naudojami kitoms reikmėms (pvz., pastatyti mašinai netoli darbo vietos). Abu garažai tikriausiai bus priskiriami negyvenamiesiems pastatams. Remiantis aukščiau minėtą išnašą sąlyginės nuomos mokestis neskaičiuojamas atskirai esančiam savininko naudojamam nuosavam garažui.

Visais atvejais reikėtų pabrėžti, kad gyvenamųjų patalpų, kuriomis naudojasi jų savininkai, paprastai būna daugiau negu nuomojamų gyvenamųjų patalpų su garažais. Kad į šį struktūrinį skirtumą būtų tinkamai atsižvelgta, geriausiai garažą laikyti stratifikacijos kriterijumi.

13 principas:

Teikiamos garažų ir automobilių stovėjimo aikštelių paslaugos turi būti įtrauktos į gyvenamųjų patalpų paslaugas, jeigu jie yra struktūriškai integruoti į gyvenamąsias patalpas.

2. TARPINIS VARTOJIMAS

Pagal ESA sąnaudų-produkcijos metodą teikiamų gyvenamojo būsto paslaugų tarpinis vartojimas turi būti apskaičiuojamas tiksliau. Iš tikrųjų problemų kyla dėl tam tikrų (komunalinių) mokesčių, taip pat remonto ir priežiūros.

Kalbant apie tam tikrus mokesčius, 1979 m. ESA sąnaudų-produkcijos metodas reikalauja ([1]), kad mokesčiai už šildymą, vandenį, elektrą, bendro naudojimo plotą, apsaugą, liftus ir t. t. būtų neįtraukiami į tarpinį vartojimą (taigi, ir į produkciją). Tačiau iš tikrųjų daugelis šalių šiuos mokesčius įtraukia į apskaitą remdamosi tuo, kad jie laikomi nuomos paslaugos dalimi ir gana dažnai jų negalima atskirti. Rekomenduojama laikytis dabartinės ESA taisyklės, kad būtų galima taikyti lygiagrečią nuomojamų ir savininkų naudojamų nuosavų gyvenamųjų patalpų traktuotę ir kad būtų galima išvengti savininkų naudojamų nuosavų patalpų įtraukimo į apskaitą du kartus. Antra vertus, jeigu bendrasis tarpinis vartojimas ir produkcija yra skaičiuojami nuosekliai, tai neturėtų turėti įtakos BNP dydžiui.

Kalbant apie remontus ir priežiūrą, 1979 m. ESA aiškiai pasakyta, kad kapitalinis remontas, atliekamas tobulinant, pratęsiant naudojimo trukmę ar rekonstruojant minėtą nuosavybę, turėtų būti priskirtas kapitalo formavimui. Kalbant apie įprastinį remontą, ESA sąnaudų-produkcijos metodas reikalauja, kad „jis būtų įtraukiamas į tarpinį vartojimą tais atvejais, kai išlaidas dengia pats savininkas, neatsižvelgiant į tai, ar apgyvendinimo patalpos yra išnuomojamos, ar naudojamos savininko. Tačiau tais atvejais, kai tokias išlaidas dengia apgyvendinimo patalpų nuomininkai, jos turi būti tiesiogiai įtraukiamos į galutinį namų ūkio vartojimą“. Tai netiesiogiai reiškia, kad savininko naudojamų nuosavų gyvenamųjų patalpų tarpinis vartojimas turėtų būti šiek tiek didesnis kaip nuomojamų gyvenamųjų patalpų tarpinis vartojimas, nes antruoju atveju jis aprėpia išlaidas, laikomas nuomininko remonto išlaidomis. Atrodo, kad kai kurios šalys nesilaiko šios taisyklės ir, apskaičiavusios produkciją rinkos kainomis, remontą, kurio išlaidas dengia nuomininkai, įtraukia į teikiamas gyvenamųjų patalpų paslaugas ir tarpinį vartojimą, o vėliau jas nukreipia per produkciją į galutinį vartojimą. Tai gali būti priimtina, jeigu nedaroma jokios įtakos BNP dydžiui.

Be to, grįžtant prie klausimo, keliamo dėl nenaudojamų gyvenamųjų patalpų, pabrėžiama, kad reikėtų vengti tarpinio vartojimo įtraukimo į apskaitą du kartus tais atvejais, kai gyvenamosios patalpos priklauso darbdaviui.

14 principas:

Teikiamų gyvenamųjų patalpų paslaugų tarpinio vartojimo skaičiavimas turi atitikti produkcijos apibrėžimą. Apskritai į šias abi pozicijas nereikėtų įtraukti mokesčių už šildymą, vandenį, elektrą ir t. t. Jeigu dėl praktinių priežasčių taikoma kitokia traktuotė, ji gali būti priimtina tiek, kiek nebus daroma įtakos BVP ir BNP dydžiui.

([1]) Žr. Statistical Office of the European Communities, „Community methodology for input-output tables 1965“ (tik prancūzų ir vokiečių kalba).

3. SANDORIAI SU KITOMIS ŠALIMIS

Pagal 1979 m. ESA taisykles (211 ir 214 dalys) vienetai nerezidentai laikomi sąlyginiais vienetais rezidentais, kuriems nuosavybės teise priklauso valstybės ekonominėje teritorijoje esanti žemė ar pastatai, bet tik sandorių, susijusių su tokia žeme ar pastatais, atžvilgiu. Tai paprasčiausiai reiškia, kad teikiama gyvenamosios patalpos, priklausančios nerezidentui, paslauga yra įtraukiama į valstybės, kurioje yra šios gyvenamosios patalpos, ekonomikos produkciją. Tačiau teoriškai tai koreguojama tada, kai iš BVP pereinama į BNP, darant įrašus pajamų iš turto ir verslo pozicijoje (R 40). 1979 m. ESA 430 b dalyje patvirtinama, kad šiai pozicijai priskiriamas grynasis nuomos mokestis, gaunamas rezidentų, kuriems nuosavybės teise priklauso žemė ir pastatai, esantys kitose valstybėse, ir atvirkščiai. Ši pozicija atspindi palūkanas už vieneto rezidento sau pačiam, kaip sąlyginiam kitų valstybių vienetui rezidentui.

Apskritai kyla mažai problemų, jeigu nerezidentui priklausanti nuosavybė yra faktiškai nuomojama rezidentui, kadangi atsiras pinigų srautas, kuris bus įtrauktas į mokėjimų balansą. Tačiau padėtis gali keistis, jeigu nuosavybe naudojasi savininkas, nes panašus pinigų srautas nebus stebimas. Vienas iš galimų sprendimų būtų manyti, kad tuo atveju, kai rezidentui nuosavybės teise priklauso gyvenamosios patalpos kitoje valstybėje ir jis pats jomis naudojasi, jis faktiškai laikomas valstybės, kurioje yra gyvenamosios patalpos, rezidentu. Toks sprendimas gali nepatikti valstybėms, kuriose yra daug gyvenamųjų patalpų, pavyzdžiui, poilsio namų, kuriais naudojasi nerezidentai. Antras galimas sprendimas — koreguoti grynojo nuomos mokesčio, susijusio su sandoriais su kitomis valstybėmis, poziciją savininkų naudojamų nuosavų gyvenamųjų patalpų atveju. Šiuo tikslu reikia parengti rezidentams užsieniečiams priklausančių gyvenamųjų patalpų, kuriomis jie naudojasi, kryžminę lentelę, ir tai reiškia, kad pilietybės nepakanka tam, kad asmenys būtų priskiriami rezidentams ar nerezidentams. Be to, būtų naudinga, kad atitinkamos valstybės narės susitartų dėl tokios kryžminės lentelės. Tačiau bendra problema kyla dėl statistinių spragų šioje srityje. Nors šiuo atžvilgiu rezidentams užsieniečiams priklausantys poilsio namai yra turi didžiausios reikšmės dalykas, valstybės narės vieningai paaiškino, kad šiuo metu tokios informacijos neturi.

Tam tikra atskira problema yra susijusi su nuosavybe, padalyta pagal naudojimosi laiką. Kadangi tuo pačiu ataskaitiniu laikotarpiu tokia nuosavybe gali naudotis įvairių šalių rezidentai, atrodytų, kad tiesioginis priskyrimas kilmės šaliai yra beveik neįmanomas. Bet palyginamus rezultatus galima gauti taikant labiau tikslingą nuostatą. Pirma, (sąlyginė) pridėtinė vertė, kurią sukuria apgyvendinimo patalpos, padalytos pagal naudojimosi laiką, priskiriama nuosavybės teisę turinčios bendrovės kilmės šaliai. Vėliau galima paprašyti, kad nuosavybės teisę turinti bendrovė pateiktų suskirstymą pagal savininkų, kurie tam tikru laiku naudojasi gyvenamosiomis patalpomis, kilmės šalį, ir toks suskirstymas būtų paskirstymo būdas.

15 principas:

Pagal 1979 m. ESA visos gyvenamosios patalpos, esančios valstybės narės ekonominėje teritorijoje prisideda prie jos BVP sukūrimo. Grynasis nuomos mokestis, kurį gauna nerezidentai kuriems nuosavybės teise priklauso toje valstybėje esanti žemė ar pastatai, įrašomi kaip kitų valstybių pajamos iš turto ir todėl turi būti išskaičiuotas iš BVP pereinant prie BNP (ir atvirkščiai). Grynasis nuomos mokestis laikomas grynuoju veiklos perviršiu, gaunamas iš faktinės ar sąlyginės gyvenamųjų patalpų nuomos. Kad būtų atsižvelgta į nerezidentams priklausančias ir jų pačių naudojamas gyvenamąsias patalpas, valstybės narės turi keistis informacija. Koordinuoti šią informaciją turėtų būti pavesta Eurostatui, ypač jeigu tai susiję su kryžminės lentelės parengimu, kurioje būtų parodytos rezidentams užsieniečiams priklausančios gyvenamosios patalpos.