



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

П Р И К А З

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Москва

Регистрационный № 81058

от "28" января 2025 г.

26 ноября 2024 г.

759

Об утверждении примерной формы договора аренды (субаренды) имущества, заключаемого с резидентом территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации, и методик расчета арендной платы по такому договору

В соответствии с пунктом 4 статьи 2, частью 5 статьи 14 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации», абзацем тринадцатым пункта 1 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, пунктом 6³ и абзацем первым пункта 7 Правил распоряжения управляющей компанией, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития, переданным ей в собственность или аренду недвижимым имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности и расположенным на территории опережающего развития, и (или) находящимся в государственной или муниципальной собственности иным имуществом, необходимым для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития, а также иным имуществом, принадлежащим управляющей компании и являющимся инфраструктурой территории опережающего развития, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2015 г. № 390, приказываю:

1. Утвердить:

примерную форму договора аренды (субаренды) имущества, заключаемого с резидентом территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации, согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

методику расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества (в части недвижимого имущества, расположенного на территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации), заключаемому с резидентом территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации, согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

методику расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества (в части иного имущества, необходимого для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации), заключаемому с резидентом территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации, согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

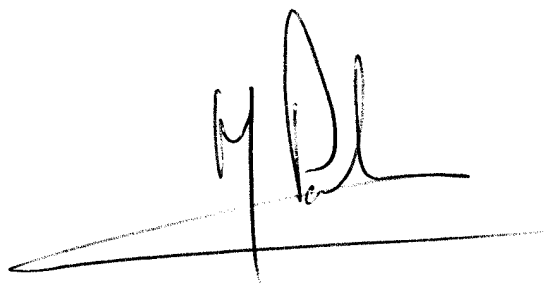
2. Признать утратившими силу:

приказ Минэкономразвития России от 17 марта 2017 г. № 116 «Об утверждении примерной формы договора аренды имущества, расположенного на территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа, методики расчета арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, расположенного на территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа, и методики расчета арендной платы

по договорам аренды земельных участков, расположенных на территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа» (зарегистрирован Минюстом России 31 июля 2017 г., регистрационный № 47601);

приказ Минэкономразвития России от 12 апреля 2022 г. № 192 «О внесении изменений в Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных на территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа, утвержденную приказом Минэкономразвития России от 17 марта 2017 г. № 116» (зарегистрирован Минюстом России 19 мая 2022 г., регистрационный № 68526).

Министр

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, written over a horizontal line.

М.Г. Решетников

(примерная форма)

ДОГОВОР

**аренды (субаренды) имущества, заключаемого с резидентом территории
опережающего развития в Российской Федерации, за исключением
Дальневосточного федерального округа
и Арктической зоны Российской Федерации**

_____ «__» _____ 20__ г. № _____
(место заключения договора)

На основании _____
(наименование, дата, номер соглашения об осуществлении деятельности
на территории опережающего развития)

_____ (далее –
Соглашение)

(наименование управляющей компании)

В лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) уполномоченного лица)

действующего на основании _____,
(наименование, дата, номер документа, на основании которого действует уполномоченное лицо)

именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,
и _____

(резидент территории опережающего развития – наименование и организационно-правовая форма
юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя)

В лице _____,
(должность¹, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) уполномоченного лица)

действующего на основании _____,
(наименование, дата, номер документа, на основании которого
действует уполномоченное лицо)

¹ Указывается в случае, если резидент является юридическим лицом.

именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет настоящего Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять имущество _____,

(земельный участок, объекты недвижимого имущества, иное имущество, предусмотренное Соглашением (при наличии))

кадастровый номер _____,

расположенное по адресу: _____,

для использования _____

(условия о планируемой деятельности с использованием предоставленного недвижимого имущества и (или) иного имущества (если такое условие не содержится в Соглашении))

общей площадью _____ кв. м,

(указывается прописью и цифрами)

на срок, установленный разделом 2 настоящего Договора.

Характеристики недвижимого имущества подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

Технические характеристики, заводские номера, качество и иные характеристики имущества указаны в акте приема-передачи и подтверждаются соответствующими документами (технический паспорт, спецификация, сертификат, другой документ) – один экземпляр на каждый объект имущества. Документы, подтверждающие технические характеристики объектов имущества, прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.

2. Срок действия настоящего Договора

2.1. Настоящий Договор заключается на срок действия Соглашения².

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами или с даты его государственной регистрации³ и действует до «___» _____ 20__ года.

² Если меньший срок не заявлен резидентом территории опережающего развития.

3. Взаимодействие Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Арендатору указанное в пункте 1.1 настоящего Договора имущество со всеми принадлежностями и документацией по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней со дня заключения настоящего Договора (с даты государственной регистрации настоящего Договора) в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить наличие и бесперебойную работоспособность в полном объеме систем имущества, в том числе:⁴

3.1.3. В случае нанесения ущерба имуществу вследствие обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по устранению последствий причиненного ущерба.

3.1.4. Не препятствовать Арендатору в пользовании имуществом, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.

3.1.5. В случае прекращения настоящего Договора принять имущество по акту приема-передачи. При наличии претензий к состоянию имущества на день его возврата Арендодатель обязан отразить их в акте приема-передачи, установив срок и способ устранения данных претензий Арендатором.

3.1.6. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня изменения адреса Арендодателя или его банковских реквизитов письменно уведомить Арендатора об указанном изменении.

3.2. Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в рабочее время к имуществу с предварительным уведомлением Арендатора не позднее чем за 24 (двадцать четыре) часа (в случае пожара или возникновения

³ В случае, при котором государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества предусмотрена законодательством Российской Федерации.

⁴ Указывается в том числе обеспечение работоспособности систем отопления, вентиляции и кондиционирования; систем холодного, горячего водоснабжения и канализации; систем пожарной безопасности; систем электроснабжения; лифтов; систем безопасности (системы контроля и управления доступом, системы охранной сигнализации, пожарной сигнализации, системы структурированных кабельных сетей; системы охранного телевидения, резервного электропитания систем безопасности); систем аварийного электроснабжения или источников бесперебойного электропитания.

аварийной ситуации с вовлечением указанного имущества без предварительного уведомления) в присутствии представителей Арендатора с целью осмотра имущества на предмет соблюдения условий пользования имуществом в соответствии с настоящим Договором.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи.

3.3.2. Использовать имущество исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.3.3. Содержать имущество в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном), производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на его содержание.

3.3.4. Не производить перепланировки и переоборудования недвижимого имущества без письменного разрешения Арендодателя.

3.3.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о возврате имущества.

3.3.6. Вносить арендную плату за имущество в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.3.7. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, не сдавать имущество⁵ в субаренду, в залог, не вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ, а также не предоставлять его в безвозмездное пользование.

3.3.8. Заключить договор страхования имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия настоящего Договора (страхование гражданской ответственности), а также договор страхования имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения имущества, в пользу Арендодателя на весь срок действия настоящего Договора (страхование имущества).

⁵ За исключением земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

3.3.9. В случае прекращения настоящего Договора передать Арендодателю все произведенные в отношении имущества неотделимые улучшения, составляющие принадлежность имущества и неотделимые без вреда для его конструкций.

3.3.10. За 2 (два) месяца до истечения срока настоящего Договора уведомить Арендодателя о намерении продлить срок действия настоящего Договора. Продление настоящего Договора возможно, если срок действия настоящего Договора не превышает срока действия Соглашения.

3.3.11. В течение одного календарного дня со дня, когда Арендатору стало известно о повреждениях или разрушении Имущества, информировать об этом Арендодателя и принимать все необходимые меры по уменьшению ущерба, связанного с такими повреждениями или разрушением имущества.

3.3.12. В течение одного календарного дня со дня, когда Арендатору стало известно о повреждениях или разрушении Имущества, информировать об этом Арендодателя и принимать все необходимые меры по уменьшению ущерба, связанного с такими повреждениями или разрушением имущества.

3.3.13. Арендатор обязан соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании имуществом, эксплуатировать имущество в соответствии с его целевым назначением, установленными нормами и правилами эксплуатации, и условиями настоящего Договора.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Пользоваться имуществом в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

3.4.2. С согласия Арендодателя производить улучшения имущества, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования.

4. Платежи и порядок расчетов по настоящему Договору

4.1. Расчет ежегодной арендной платы за пользование имуществом приведен в приложении к настоящему Договору.⁶

Расчет арендной платы произведен в соответствии с методикой расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества (в части недвижимого имущества, расположенного на территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации), заключаемому с резидентом территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации, утвержденной настоящим приказом⁷.

Расчет арендной платы произведен в соответствии с методикой расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества (в части иного имущества, необходимого для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации), заключаемому с резидентом территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации, утвержденной настоящим приказом⁸.

4.2. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя: _____

(указываются реквизиты расчетного счета)

предоплатой за следующий месяц не позднее 20 (двадцатого) числа текущего месяца.

⁶ Расходы Арендатора на уплату коммунальных и эксплуатационных услуг не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

⁷ Указывается в случае заключения договора аренды (субаренды) имущества (в части недвижимого имущества, расположенного на территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации), заключаемого с резидентом территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации.

⁸ Указывается в случае заключения договора аренды (субаренды) имущества (в части иного имущества, необходимого для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации), заключаемого с резидентом территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации.

4.3. Обязанность Арендатора по уплате арендной платы считается исполненной со дня зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае нарушения сроков передачи (возврата) имущества Сторона, чье право нарушено таким неисполнением, вправе потребовать от другой Стороны уплаты штрафа в размере 0,1 процента от размера годовой арендной платы за каждый день просрочки платежа.

5.2. Уплата неустойки, штрафов и процентов в случае ненадлежащего исполнения обязательств не освобождает Сторону, нарушившую настоящий Договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.3. Претензии по возмещению убытков оформляются Сторонами в письменном виде.

Претензия должна быть направлена по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре, почтовым отправлением с уведомлением о вручении адресату либо телеграммой.

Сторона, получившая претензию, обязана направить письменный ответ на нее другой Стороне в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения претензии.

В случае неполучения Стороной, направившей претензию, ответа на нее в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня направления претензии досудебный порядок урегулирования споров считается соблюденным.

5.4. Стороны пришли к соглашению, что при невозможности урегулирования спорных вопросов в претензионном порядке все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, изменения, исполнения, нарушения, расторжения или недействительности, подлежат разрешению в _____.

(указывается арбитражный суд)

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по настоящему Договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны должны провести переговоры и решить вопрос о возможности (невозможности) продолжения договорных отношений в рамках настоящего Договора.

7. Изменение, расторжение, прекращение настоящего Договора

7.1. Настоящий Договор может быть изменен и расторгнут по соглашению Сторон, а также в судебном порядке по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению в судебном порядке:

7.3.1. При использовании Арендатором имущества в целом или его части с существенным нарушением условий настоящего Договора.

7.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества.

7.3.3. В случае невнесения Арендатором арендной платы более чем 2 (два) раза подряд.

7.4. При прекращении настоящего Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней со дня прекращения действия настоящего Договора.

7.5. Окончание срока действия настоящего Договора или его досрочное расторжение не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, которые были допущены в течение срока действия настоящего Договора, и не освобождает Арендатора от обязанности по возврату Имущества, а также по уплате задолженности по арендной плате и иным платежам за период действия настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор заключен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.2. Все протоколы, соглашения и переписка, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с даты вступления настоящего Договора в силу.

9. Приложения к настоящему Договору

9.1. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

9.1.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости;

9.1.2. Документ, подтверждающий технические характеристики имущества (технический паспорт, спецификация, сертификат, другой документ);

9.1.3. Акты приема-передачи имущества;

9.1.4. Расчет ежегодной арендной платы.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

Арендатор

Адрес в пределах места нахождения: _____ _____	Адрес в пределах места нахождения/Адрес регистрации по месту жительства: _____ _____
---	---

ОГРН:

ОГРН:

ИНН/КПП:

БИК:

Р/С:

Наименование банка:

К/С:

(подпись)

ИНН/КПП:

БИК:

Р/С:

Наименование банка:

К/С:

(подпись)

МЕТОДИКА

расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества (в части недвижимого имущества, расположенного на территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации), заключаемому с резидентом территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации

1. Настоящая Методика определяет порядок расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества (в части недвижимого имущества, расположенного на территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации)(далее соответственно – договор аренды (субаренды), территория опережающего развития), заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов территорий опережающего развития (далее – резиденты).

2. Размер арендной платы для каждого объекта недвижимого имущества определяется индивидуально.

3. Расчет арендной платы по договорам аренды (субаренды) земельных участков, заключаемым с резидентами, осуществляется по формуле:

$$АП = 2 \% \times КС \times К,$$

где:

АП – размер арендной платы в год по договору аренды (субаренды) земельных участков, заключаемому с резидентами;

КС – кадастровая стоимость земельного участка;

К – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, равен 0,4.

3.1. В случае если в аренду (субаренду) предоставляется часть земельного участка, арендная плата определяется по формуле:

$$АП1 = ((2 \% \times КС \times К) / \text{Собщ.}) \times S_{\text{чзу}},$$

где:

АП1 – величина арендной платы в год по договору аренды (субаренды) части земельного участка, заключаемому с резидентами;

КС – кадастровая стоимость земельного участка;

К – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, равен 0,4;

Собщ. – площадь земельного участка;

S_{чзу} – площадь части земельного участка.

4. Расчет арендной платы по договору аренды (субаренды) для каждого объекта недвижимого имущества (здания, сооружения, иных объектов недвижимости, кроме земельного участка) (далее – Объект) осуществляется по формуле:

$$АПЗ = S \times C_p \times K,$$

где:

АПЗ – размер арендной платы за Объект в год по договору аренды (субаренды);

S – площадь Объекта;

C_p – ставка арендной платы за 1 кв. м в год, устанавливаемая на основании отчета об оценке Объекта, подготовленного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

K – коэффициент, влияющий на величину арендной платы, равен 0,5.

МЕТОДИКА

расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества (в части иного имущества, необходимого для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации), заключаемому с резидентом территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации

1. Настоящая Методика определяет порядок расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества (в части иного имущества, необходимого для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития в Российской Федерации, за исключением Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации)(далее соответственно – иное имущество, договор аренды (субаренды), территория опережающего развития), заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов территорий опережающего развития.

2. Размер арендной платы по договору аренды (субаренды) для каждого объекта иного имущества определяется индивидуально.

3. Расчет арендной платы за пользование объектом иного имущества в год по договору аренды (субаренды) осуществляется по формуле:

$$АП = Ц \times K,$$

где:

АП – арендная плата за пользование объектом иного имущества в год;

Ц – рыночная стоимость объекта иного имущества, устанавливаемая в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

К – коэффициент, влияющий на величину арендной платы, равен 0,1.
