



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Регистрационный № **84 006**

от **30 октября 2025**

**МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО РАЗВИТИЮ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА И АРКТИКИ
(МИНВОСТОКРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

П Р И К А З

24 июля 2025 г.

Москва

№

101

**Об утверждении примерной формы договора
аренды (субаренды) имущества, заключаемого с резидентом
территории опережающего развития, расположенной
на территории Дальневосточного федерального округа,
Арктической зоны Российской Федерации,
и методики 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», пунктом 1, подпунктом 4.2.19.11 пункта 4 Положения о Министерстве Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2012 г. № 664, 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2015 г. № 390, п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

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

методику расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества, заключаемому с резидентом территории опережающего развития, расположенной

на территории Дальневосточного федерального округа, Арктической зоны Российской Федерации, с лицом, указанным в части 3 статьи 17 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации», согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

2. Признать утратившими силу:

приказ Минвостокразвития России от 27 февраля 2015 г. № 21 «Об утверждении примерной формы договора аренды имущества, расположенного в границах территории опережающего социально-экономического развития, заключаемого с резидентом территории опережающего социально-экономического развития, и методики расчета арендной платы по такому договору» (зарегистрирован Минюстом России 8 мая 2015 г., регистрационный № 37204);

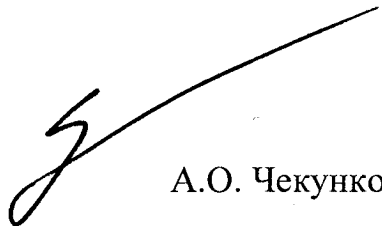
приказ Минвостокразвития России от 16 октября 2018 г. № 194 «О внесении изменений в методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в границах территорий опережающего социально-экономического развития, утвержденную приказом Минвостокразвития России от 27 февраля 2015 г. № 21» (зарегистрирован Минюстом России 28 ноября 2018 г., регистрационный № 52822);

приказ Минвостокразвития России от 10 сентября 2020 г. № 135 «О внесении изменений в приказ Минвостокразвития России от 27 февраля 2015 г. № 21 «Об утверждении примерной формы договора аренды имущества, расположенного в границах территории опережающего социально-экономического развития, заключаемого с резидентом территории опережающего социально-экономического развития, и методики расчета арендной платы по такому договору» (зарегистрирован Минюстом России 27 ноября 2020 г., регистрационный № 61113);

приказ Минвостокразвития России от 31 марта 2021 г. № 50 «О внесении изменений в приказ Минвостокразвития России от 27 февраля 2015 г. № 21 «Об утверждении примерной формы договора аренды имущества, расположенного в границах территории опережающего социально-экономического развития, заключаемого с резидентом территории опережающего социально-экономического развития, и методики расчета арендной платы по такому договору» (зарегистрирован Минюстом России 29 апреля 2021 г., регистрационный № 63301);

пункт 2 приказа Минвостокразвития России от 16 марта 2022 г. № 36 «О внесении изменений в Положение о наблюдательном совете территории опережающего социально-экономического развития, утвержденное приказом Минвостокразвития России от 27 февраля 2015 г. № 20, и примерную форму договора аренды имущества, расположенного в границах территории опережающего социально-экономического развития в Дальневосточном федеральном округе и Арктической зоне Российской Федерации, утвержденную приказом Минвостокразвития России от 27 февраля 2015 г. № 21» (зарегистрирован Минюстом России 14 апреля 2022 г., регистрационный № 68193).

Министр



А.О. Чекунков

¹ Указывается в случае, если резидент является юридическим лицом.

кадастровый номер _____,
 расположенное по адресу: _____,
 площадью _____ м²,
 (указывается прописью и цифрами)

для использования _____
 (условия о планируемой деятельности с использованием предоставленного недвижимого имущества и (или) иного имущества (если такое условие не содержится в Соглашении))
 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 указываются в акте приема-передачи и подтверждаются соответствующими документами (технический паспорт, спецификация, сертификат, другой документ) (далее – документы, подтверждающие характеристики имущества) по одному экземпляру на каждый объект имущества. Документы, подтверждающие характеристики 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__ г.

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 в случае нанесения ущерба имуществу вследствие обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по устранению последствий причиненного ущерба⁴.

² Если меньший срок не заявлен резидентом территории опережающего развития.

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

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

3.1.4. В случае прекращения действия 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.

3.1.5. 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 по предварительному согласованию с Арендатором не позднее чем за 24 (двадцать четыре) часа (в случае пожара или возникновения аварийной ситуации с вовлечением имущества – без предварительного согласования) 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), нести расходы на его содержание и производить за свой счет текущий ремонт.

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 недвижимое имущество в субаренду, за исключением передачи недвижимого имущества в субаренду лицам, зарегистрированным в качестве резидентов территории опережающего развития.⁵

электропитания систем безопасности); систем аварийного электроснабжения или источников бесперебойного электропитания.

⁵ В случае если на момент заключения между управляющей компанией и резидентом территории опережающего развития настоящего Договора не принято решение, предусмотренное подпунктом 9 пункта 3 Положения о наблюдательном совете территории опережающего социально-экономического развития, утвержденного приказом Минвостокразвития России от 27 февраля 2015 г. № 20 (зарегистрирован Минюстом России 26 марта 2015 г.,

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

3.3.9. За 2 (два) месяца до дня истечения срока действия 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.

3.3.10. 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.

3.3.11. Арендатор обязан соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации, предъявляемые при пользовании имуществом, эксплуатировать имущество в соответствии с его целевым назначением, установленным 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 за пользование имуществом произведен в соответствии с методикой расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества, заключаемому с резидентом территории опережающего развития, расположенной на территории Дальневосточного федерального округа, Арктической зоны Российской Федерации, с лицом, указанным в части 3 статьи 17 Федерального закона

регистрационный № 36569) с изменениями, внесенными приказами Минвостокразвития России от 31 мая 2016 г. № 115 (зарегистрирован Минюстом России 30 июня 2016 г., регистрационный № 42696), от 28 июля 2016 г. № 176 (зарегистрирован Минюстом России 8 августа 2016 г., регистрационный № 43128), от 20 августа 2018 г. № 152 (зарегистрирован Минюстом России 17 сентября 2018 г., регистрационный № 52171), от 15 октября 2019 г. № 138 (зарегистрирован Минюстом России 12 декабря 2019 г., регистрационный № 56771), от 1 апреля 2020 г. № 49 (зарегистрирован Минюстом России 5 октября 2020 г., регистрационный № 60234), от 16 марта 2022 г. № 36 (зарегистрирован Минюстом России 14 апреля 2022 г., регистрационный № 68193), от 11 октября 2022 г. № 127 (зарегистрирован Минюстом России 15 ноября 2022 г. № 70956), пункт 3.3.7 настоящего Договора излагается в следующей редакции: «3.3.7. Не передавать недвижимое имущество в субаренду.».

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

от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации», утвержденной настоящим приказом.

4.2. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя:

(указываются реквизиты расчетного счета)

предоплатой за следующий месяц не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца.

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. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

8.2.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

8.2.2. Документы, подтверждающие характеристики имущества (технический паспорт, спецификация, сертификат, другой документ).

8.2.3. Акты приема-передачи имущества.

8.2.4. Расчет ежегодной арендной платы.

9. 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:

ИНН/КПП:

БИК:

БИК:

Р/С: _____

Р/С: _____

Наименование банка:

Наименование банка:

К/С:

К/С:

(подпись)

(подпись)

МЕТОДИКА

расчета арендной платы по договору аренды (субаренды) имущества, заключаемому с резидентом территории опережающего развития, расположенной на территории Дальневосточного федерального округа, Арктической зоны Российской Федерации, с лицом, указанным в части 3 статьи 17 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации»

1. Настоящая Методика определяет порядок расчета арендной платы по заключаемому с резидентом территории опережающего развития, лицом, указанным в части 3 статьи 17 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации», договору аренды (субаренды) имущества в части недвижимого имущества, расположенного на территории опережающего развития, расположенной на территории Дальневосточного федерального округа, Арктической зоны Российской Федерации (далее соответственно – недвижимое имущество, территория опережающего развития), в части иного имущества, необходимого для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития (далее соответственно – договор аренды (субаренды), иное имущество).

2. Размер арендной платы по договору аренды (субаренды) для каждого объекта имущества, указанного в пункте 1 настоящей Методики, определяется индивидуально.

3. Размер арендной платы по договорам аренды (субаренды) указанного в пункте 1 настоящей Методики имущества ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды (субаренды), изменяется на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды (субаренды).

4. Размер арендной платы по договорам аренды (субаренды) объектов недвижимого имущества, за исключением земельных участков (далее – Объект), изменяется арендодателем не чаще одного раза в пять лет на основании отчета об оценке рыночной стоимости Объекта, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

5. Размер арендной платы по договорам аренды (субаренды) иного имущества изменяется арендодателем не чаще одного раза в пять лет на основании отчета

об оценке рыночной стоимости такой арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

6. Размер арендной платы по договорам аренды (субаренды) земельных участков изменяется арендодателем в связи с изменением кадастровой стоимости таких земельных участков.

7. Расчет арендной платы по договорам аренды (субаренды) земельных участков осуществляется по формуле:

$$АП = 2 \% \times КС \times К,$$

где:

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

КС – кадастровая стоимость земельного участка;

К – коэффициент, влияющий на величину арендной платы, равен 1. Для договоров аренды (субаренды) земельных участков, предоставленных для реализации инвестиционных проектов, соответствующих требованиям к проектам технологического суверенитета и проектам структурной адаптации экономики Российской Федерации, определенным приоритетными направлениями проектов технологического суверенитета и проектов структурной адаптации экономики Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2023 г. № 603 «Об утверждении приоритетных направлений проектов технологического суверенитета и проектов структурной адаптации экономики Российской Федерации и Положения об условиях отнесения проектов к проектам технологического суверенитета и проектам структурной адаптации экономики Российской Федерации, о представлении сведений о проектах технологического суверенитета и проектах структурной адаптации экономики Российской Федерации и ведении реестра указанных проектов, а также о требованиях к организациям, уполномоченным представлять заключения о соответствии проектов требованиям к проектам технологического суверенитета и проектам структурной адаптации экономики Российской Федерации», К – коэффициент, влияющий на величину арендной платы, равен 0,1.

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

$$АП1 = (АП / S_{общ.}) \times S_{чзу},$$

где:

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

АП – размер арендной платы в год по договору аренды (субаренды) земельных участков, рассчитываемый по формуле согласно пункту 7 настоящей Методики;

Собщ. – площадь земельного участка;

Счзу – площадь части земельного участка.

9. Расчет арендной платы по договору аренды (субаренды) для каждого Объекта осуществляется по формуле:

$$\text{АПЗ} = S \times \text{Ср} \times K,$$

где:

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

S – площадь Объекта;

Ср – 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. Для договоров аренды (субаренды) Объектов, предоставленных для реализации инвестиционных проектов, соответствующих требованиям к проектам технологического суверенитета и проектам структурной адаптации экономики Российской Федерации, определенным приоритетными направлениями проектов технологического суверенитета и проектов структурной адаптации экономики Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2023 г. № 603 «Об утверждении приоритетных направлений проектов технологического суверенитета и проектов структурной адаптации экономики Российской Федерации и Положения об условиях отнесения проектов к проектам технологического суверенитета и проектам структурной адаптации экономики Российской Федерации, о представлении сведений о проектах технологического суверенитета и проектах структурной адаптации экономики Российской Федерации и ведении реестра указанных проектов, а также о требованиях к организациям, уполномоченным представлять заключения о соответствии проектов требованиям к проектам технологического суверенитета и проектам структурной адаптации экономики Российской Федерации», K – коэффициент, влияющий на величину арендной платы, равен 0,1.

10. Размер арендной платы за пользование объектом иного имущества по договору аренды (субаренды) определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.