



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



**ПРИКАЗ**

31 марта 2021 г.

Москва

№ 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»**

В соответствии с частью 5 статьи 14 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1, ст. 26), пунктами 7 и 22 Правил распоряжения управляющей компанией, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего социально-экономического развития, переданными ей в собственность или аренду находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на территории опережающего социально-экономического развития, а также объектами инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2015 г. № 390 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 18, ст. 2710; 2019, № 7, ст. 622), **п р и к а з ы в а ю:**

приложение № 2 и приложение № 3 к приказу 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), с изменениями, внесенными приказами Минвостокразвития России от 16 октября 2018 г. № 194 (зарегистрирован Минюстом России 28 ноября 2018 г., регистрационный № 52822), от 10 сентября 2020 г. № 135 (зарегистрирован Минюстом России 27 ноября 2020 г., регистрационный № 61113), изложить в редакции согласно приложению к настоящему приказу.

Министр

А.О. Чекунов

Приложение  
к приказу Минвостокразвития России  
от «31» марта 2021 г. № 50

«Приложение № 2  
к приказу Министерства  
Российской Федерации  
по развитию Дальнего Востока  
и Арктики  
от 27.02.2015 № 21

## МЕТОДИКА

**расчета арендной платы по договорам аренды имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в границах территорий опережающего социально-экономического развития**

1. Согласно настоящей Методике по договорам аренды недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в границах территорий опережающего социально-экономического развития (далее – договоры аренды), заключаемым с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов территорий опережающего социально-экономического развития, величина арендной платы по договору аренды для каждого объекта недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений) определяется индивидуально.

2. Арендная плата по заключаемым договорам аренды изменяется не чаще одного раза в год в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, и при изменении коэффициентов, применяемых для расчета величины арендной платы.

3. Расчет арендной платы за объект недвижимого имущества (здания (его части), сооружения) в год по договору аренды осуществляется по формуле:

$АП = S \times C_p \times N_i$ , где:

АП – величина арендной платы за объект недвижимого имущества (здания (его части), сооружения) в год по договору аренды;

S – площадь объекта недвижимого имущества;

$C_p$  – ставка арендной платы за 1 кв. м в год, устанавливаемая на основании независимой оценки при определении в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2020, № 31, ст. 5028) рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду;

$N_i$  – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента территории опережающего социально-экономического развития, составляет 0,5.

Для резидентов территорий опережающего социально-экономического развития, реализующих инвестиционные проекты, связанные с высокотехнологичным производством и фармацевтической деятельностью (коды ОКВЭД: 20 – Производство химических веществ и химических продуктов; 21 – Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях; 26.11 – Производство элементов электронной аппаратуры; 26.20 – Производство компьютеров и периферийного оборудования; 26.30.11 – Производство средств связи, выполняющих функцию систем коммутации; 26.30.16 – Производство оборудования средств связи, в том числе программное обеспечение, обеспечивающее выполнение установленных действий при проведении оперативно-розыскных мероприятий; 26.60 – Производство облучающего и электротерапевтического оборудования, применяемого в медицинских целях; 26.70 – Производство оптических приборов, фото- и кинооборудования; 27 – Производство электрического оборудования; 28 – Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки; 32.5 – Производство медицинских инструментов и оборудования; 51 – Деятельность воздушного и космического транспорта; 61.30.1 – Деятельность по предоставлению услуг доступа к информационно-коммуникационной сети Интернет оператором спутниковой связи; 62 – Разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги (кроме 62.02.3 – Деятельность по обучению пользователей и 62.02.9 – Деятельность консультативная в области компьютерных технологий прочая); 63.1 – Деятельность по обработке данных, предоставление услуг по размещению информации, деятельность порталов в информационно-коммуникационной сети Интернет; 63.11 – Деятельность по обработке данных, предоставление услуг по размещению информации и связанная с этим деятельность; 63.11.1 – Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов; 63.11.9 – Деятельность по предоставлению услуг по размещению информации прочая; 63.12 – Деятельность web-порталов; 71 – Деятельность в области архитектуры и инженерно-технического проектирования; технических испытаний, исследований и анализа; 72 – Научные исследования и разработки),  $N_i$  – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента территории опережающего социально-экономического развития, в течение первых 15 (пятнадцати) лет действия соглашения об осуществлении деятельности резидента территории опережающего социально-экономического развития равен 0,01.

Приложение № 3  
к приказу Министерства  
Российской Федерации  
по развитию Дальнего Востока  
и Арктики  
от 27.02.2015 № 21

## МЕТОДИКА

### расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в границах территорий опережающего социально- экономического развития

1. Согласно настоящей Методике по договорам аренды земельных участков, расположенных в границах территорий опережающего социально-экономического развития (далее – договоры аренды), величина арендной платы для каждого земельного участка (части земельного участка) определяется индивидуально.

2. Арендная плата по заключаемым договорам аренды изменяется не чаще одного раза в год в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, и при изменении коэффициентов, применяемых для расчета арендной платы.

3. Расчет арендной платы по договорам аренды (субаренды), заключаемым управляющей компанией с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов территорий опережающего социально-экономического развития, а также с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями для размещения автомобильных дорог, объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи на территории опережающего социально-экономического развития, осуществляется по формуле:

$$АП1 = P_{\max} \times K_i, \text{ где}$$

АП1 – величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов территорий опережающего социально-экономического развития;

$P_{\max}$  – максимальный размер арендной платы за земельные участки, составляющий 2 процента их кадастровой стоимости в год;

$K_i$  – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента территории опережающего социально-экономического развития, равен 0,4.

Для резидентов территорий опережающего социально-экономического развития, реализующих инвестиционные проекты, связанные с развитием малой авиации (коды ОКВЭД: 30.3 – Производство летательных аппаратов, включая

космические, и соответствующего оборудования; 33.16 – Ремонт и техническое обслуживание летательных аппаратов, включая космические; 51 – Деятельность воздушного и космического транспорта; 52.23 – Деятельность вспомогательная, связанная с воздушным и космическим транспортом; 77.35 – Аренда и лизинг воздушных судов и авиационного оборудования),  $K_i$  – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента территории опережающего социально-экономического развития, равен 0,15.

Для резидентов территорий опережающего социально-экономического развития, реализующих инвестиционные проекты, связанные с высокотехнологичным производством и фармацевтической деятельностью (коды ОКВЭД: 20 – Производство химических веществ и химических продуктов; 21 – Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях; 26.11 – Производство элементов электронной аппаратуры; 26.20 – Производство компьютеров и периферийного оборудования; 26.30.11 – Производство средств связи, выполняющих функцию систем коммутации; 26.30.16 – Производство оборудования средств связи, в том числе программное обеспечение, обеспечивающее выполнение установленных действий при проведении оперативно-розыскных мероприятий; 26.60 – Производство облучающего и электротерапевтического оборудования, применяемого в медицинских целях; 26.70 – Производство оптических приборов, фото- и кинооборудования; 27 – Производство электрического оборудования; 28 – Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки; 32.5 – Производство медицинских инструментов и оборудования; 51 – Деятельность воздушного и космического транспорта; 61.30.1 – Деятельность по предоставлению услуг доступа к информационно-коммуникационной сети Интернет оператором спутниковой связи; 62 – Разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги (кроме 62.02.3 – Деятельность по обучению пользователей и 62.02.9 – Деятельность консультативная в области компьютерных технологий прочая); 63.1 – Деятельность по обработке данных, предоставление услуг по размещению информации, деятельность порталов в информационно-коммуникационной сети Интернет; 63.11 – Деятельность по обработке данных, предоставление услуг по размещению информации и связанная с этим деятельность; 63.11.1 – Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов; 63.11.9 – Деятельность по предоставлению услуг по размещению информации прочая; 63.12 – Деятельность web-порталов; 71 – Деятельность в области архитектуры и инженерно-технического проектирования; технических испытаний, исследований и анализа; 72 – Научные исследования и разработки),  $K_i$  – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента территории опережающего социально-экономического развития, в течение первых 15 (пятнадцати) лет действия соглашения об осуществлении деятельности резидента территории опережающего социально-экономического развития равен 0,01.

4. Расчет арендной платы по договору аренды, заключаемому с управляющей компанией в целях проектирования, строительства и эксплуатации объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, а также объектов инженерной,

транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур территории опережающего социально-экономического развития), осуществляется по формуле:

$$\text{АП2} = 2\% \times \text{КС} \times \text{N}, \text{ где:}$$

АП2 – величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с управляющей компанией в целях проектирования, строительства и эксплуатации объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, а также объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур территории опережающего социально-экономического развития);

КС – кадастровая стоимость земельного участка;

N – коэффициент, влияющий на величину арендной платы по договору аренды, заключаемому с управляющей компанией, равен 0,001.

4.1. Расчет арендной платы по договору аренды, заключаемому с лицом, владеющим зданием, сооружением или помещением в таком здании или сооружении на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, производится в соответствии с пунктом 4 настоящей Методики.

4.2. Расчет арендной платы по договору аренды, заключаемому с лицом, осуществляющим проектирование, строительство и эксплуатацию объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, а также объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур территории опережающего социально-экономического развития) за счет средств субъекта Российской Федерации, осуществляется в соответствии с пунктом 4 настоящей Методики.

5. Размер арендной платы по договору аренды, заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, не указанными в пунктах 3 и 4 настоящей Методики, определяется на основании независимой оценки при определении в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2020, № 31, ст. 5028) рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду.»