

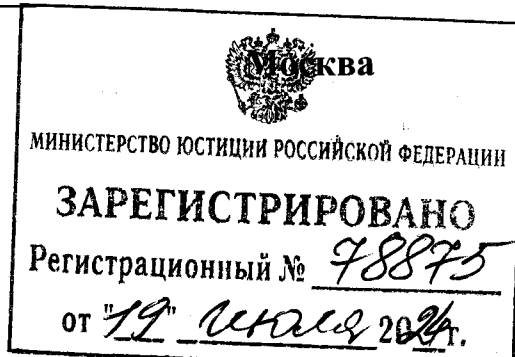


МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

П Р И К А З

27 мая 2024 г.

№ 313



Об утверждении методики расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального имущества, расположенного в границах особой экономической зоны, заключаемым с резидентом особой экономической зоны, и методики расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах особой экономической зоны

В соответствии с частью 2 статьи 12 и частью 1 статьи 33 Федерального закона от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» и подпунктами 5.2.11 и 5.2.14 пункта 5 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

методику расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального имущества, расположенного в границах особой экономической зоны, заключаемым с резидентом особой экономической зоны, согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах особой экономической зоны, согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

2. Признать утратившими силу:

приказ Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. № 190 «Об утверждении методики расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в пределах территорий особых экономических зон технико-внедренческого, портового и туристско-рекреационного типов и методики расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон» (зарегистрирован Минюстом России 21 августа 2006 г., регистрационный № 8156);

приказ Минэкономразвития России от 29 мая 2008 г. № 147 «О внесении изменений в Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон, утвержденную Приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. № 190» (зарегистрирован Минюстом России 9 июня 2008 г., регистрационный № 11828);

пункт 2 приказа Минэкономразвития России от 21 февраля 2011 г. № 58 «О внесении изменений в некоторые Приказы Минэкономразвития России» (зарегистрирован Минюстом России 5 апреля 2011 г., регистрационный № 20411);

приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 325 «О внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. № 190 «Об утверждении Методики расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в пределах территорий особых экономических зон технико-внедренческого, портового и туристско-рекреационного типов и Методики расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон» (зарегистрирован Минюстом России 16 августа 2011 г., регистрационный № 21630);

приказ Минэкономразвития России от 2 декабря 2011 г. № 705 «О внесении изменений в Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон, утвержденную приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. № 190» (зарегистрирован Минюстом России 29 декабря 2011 г., регистрационный № 22797);

приказ Минэкономразвития России от 17 июля 2012 г. № 423 «О внесении изменения в Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон, утвержденную приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. № 190» (зарегистрирован Минюстом России 27 августа 2012 г., регистрационный № 25282);

приказ Минэкономразвития России от 5 декабря 2018 г. № 669 «О внесении изменений в Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон, утвержденную приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. № 190» (зарегистрирован Минюстом России 14 января 2019 г., регистрационный № 53328).

Министр

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

М.Г. Решетников

МЕТОДИКА
расчета арендной платы по договорам аренды
государственного и (или) муниципального имущества, расположенного
в границах особой экономической зоны, заключаемым
с резидентом особой экономической зоны

1. Согласно настоящей Методике величина арендной платы по договору аренды государственного и (или) муниципального имущества, расположенного в границах особой экономической зоны, заключаемому с резидентом особой экономической зоны (далее – договор аренды, объект и резидент соответственно), для каждого объекта определяется индивидуально.

2. Расчет арендной платы за объект в год по договору аренды осуществляется по формуле:

$$АП = S \times C_p \times K,$$

где:

АП – величина арендной платы за объект в год по договору аренды;

S – площадь объекта;

C_p – ставка арендной платы за 1 кв. м объекта в год, установленная на основании независимой оценки 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, который составляет:

0,5 – для резидентов, осуществляющих технико-внедренческую и туристско-рекреационную деятельность;

1 – для резидентов, осуществляющих промышленно-производственную деятельность, деятельность по логистике и деятельность в портовой особой экономической зоне.

МЕТОДИКА
расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков,
находящихся в государственной или муниципальной собственности
и расположенных в границах особой экономической зоны

1. Согласно настоящей Методике величина арендной платы для каждого земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах особой экономической зоны (далее – земельный участок), определяется индивидуально.

2. Расчет арендной платы по договорам аренды земельных участков (далее – договор аренды), заключаемым с резидентом особой экономической зоны (далее – резидент), осуществляется по формуле:

$$АП1 = P_{\max} \times K_i,$$

где:

АП1 – величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с резидентом;

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, а именно:

2.1. K_{ip} – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего промышленно-производственную

деятельность и (или) деятельность по логистике, который зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 200 (двести) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,9;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 500 (пятьсот) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,7;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 1 (один) миллиард рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,5.

Установленные коэффициенты не изменяются в течение 5 (пяти) лет с даты заключения договора аренды. По истечении указанного срока коэффициент K_{ip} устанавливается равным 1.

2.2. K_{it} – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего технико-внедренческую деятельность, а именно:

в течение первых двух лет с даты заключения договора аренды равен 0,4;

в течение третьего года действия договора аренды равен 0,5;

в течение четвертого года действия договора аренды равен 0,6;

начиная с пятого года действия договора аренды равен 0,7 и не изменяется в течение 5 (пяти) лет. По истечении указанного срока коэффициент K_{it} устанавливается равным 1.

2.3. K_{ir} – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего туристско-рекреационную деятельность, который зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 500 (пятьсот) миллионов рублей, в течение первых 20 (двадцати) лет с даты заключения договора аренды равен 0,01;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 250 (двести пятьдесят) миллионов рублей, в течение первых 15 (пятнадцати) лет с даты заключения договора аренды равен 0,01;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 125 (сто двадцать пять) миллионов рублей, в течение первых 10 (десяти) лет с даты заключения договора аренды равен 0,01;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 50 (пятьдесят) миллионов рублей, в течение первых 7 (семи) лет с даты заключения договора аренды равен 0,01;

для иных резидентов – равен 0,01 в течение первых 5 (пяти) лет с даты заключения договора аренды.

По истечении сроков, указанных в абзацах втором – шестом настоящего подпункта, коэффициент K_{ir} устанавливается равным 1.

2.4. K_{irt} – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего деятельность в портовой особой экономической зоне, который зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 150 (сто пятьдесят) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,7;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 400 (четыреста) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,5.

Установленные коэффициенты не изменяются в течение 5 (пяти) лет с даты заключения договора аренды. По истечении указанного срока коэффициент K_{irt} устанавливается равным 1.

2.5. Для реализации проекта резидента на условиях концессионного соглашения коэффициенты, указанные в подпунктах 2.1–2.4 пункта 2 настоящей Методики, устанавливаются на весь срок действия концессионного соглашения.

3. Расчет арендной платы по договору аренды, заключаемому с управляющей компанией в целях проектирования, строительства,

реконструкции и эксплуатации объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур особой экономической зоны, осуществляется по формуле:

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

где:

АП2 – величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с управляющей компанией в целях проектирования, строительства, реконструкции и эксплуатации объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур особой экономической зоны;

КС – кадастровая стоимость земельного участка;

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

4. 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, расчет арендной платы в отношении земельных участков, расположенных в границах особой экономической зоны, по договору аренды, заключаемому с лицом, с которым заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны, расчет арендной платы по договору аренды, заключаемому с лицом, осуществляющим проектирование, строительство, реконструкцию и эксплуатацию объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур особой экономической зоны за счет средств субъекта Российской Федерации, осуществляются в соответствии с пунктом 3 настоящей Методики.

5. Размер арендной платы по договору аренды, заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, не указанными в пунктах 2 и 3 настоящей Методики, определяется по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка,

проводимой в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6. В случае заключения договора аренды на аукционе на право заключения договора аренды размер арендной платы за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.