Зарегистрировано в Минюсте России 21 августа 2006 г. N 8156

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

от 14 июля 2006 г. N 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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов(в ред. Приказов Минэкономразвития России от 29.05.2008 N 147,от 21.02.2011 N 58, от 04.07.2011 N 325,от 02.12.2011 N 705, от 17.07.2012 N 423, от 05.12.2018 N 669) |  |

В целях реализации статей 12, 22, 31.1, 33 Федерального закона от 22 июля 2005 г. N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 30, ст. 3127; 2006, N 23, ст. 2383) приказываю:

Утвердить:

Методику 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, согласно [приложению N 1](#P43);

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон, согласно [приложению N 2](#P87).

Врио Министра

А.В.ШАРОНОВ

Приложение N 1

к Приказу

Минэкономразвития России

от 14 июля 2006 г. N 190

МЕТОДИКА

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов(в ред. Приказов Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58,от 04.07.2011 N 325) |  |

1. Согласно настоящей методике расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального недвижимого имущества, находящегося на земельных участках в пределах территорий особых экономических зон технико-внедренческого, портового и туристско-рекреационного типов (далее - договоры аренды), заключаемым с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов технико-внедренческой, портовой или туристско-рекреационной особой экономической зоны, величина арендной платы по договору аренды для каждого объекта недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений) определяется индивидуально.

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

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 x Ср x Ni, где:

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

S - площадь объекта недвижимого имущества;

Ср - 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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093, N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167, N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172) рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду;

Ni - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента особой экономической зоны, а именно -

3.1. Nit - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего технико-внедренческую деятельность, составляет:

в течение первого года действия договора аренды, заключенного после подписания соглашения о ведении технико-внедренческой деятельности (далее - договор аренды), - 0,5;

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

в течение второго года действия договора аренды - 0,55;

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

начиная с третьего года действия договора аренды - 0,6;

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

в течение первых двух лет действия договора аренды на территории бизнес-инкубаторов - 0,4;

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

начиная с третьего года действия договора аренды на территории бизнес-инкубаторов - 0,55.

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

3.2. Nir - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего туристско-рекреационную деятельность, составляет 0,5.

3.3. Nipt - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего деятельность в портовой особой экономической зоне, составляет 0,6.

(п. 3.3 введен Приказом Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

Приложение N 2

к Приказу

Минэкономразвития России

от 14 июля 2006 г. N 190

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПРЕДЕЛАХ ТЕРРИТОРИЙ

ОСОБЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОН

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов(в ред. Приказов Минэкономразвития России от 29.05.2008 N 147,от 21.02.2011 N 58, от 04.07.2011 N 325,от 02.12.2011 N 705, от 17.07.2012 N 423, от 05.12.2018 N 669) |  |

1. Согласно настоящей методике расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон промышленно-производственного, технико-внедренческого, портового и туристско-рекреационного типов (далее - договоры аренды), величина арендной платы для каждого земельного участка (части земельного участка) определяется индивидуально.

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

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, заключаемым с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов промышленно-производственной, технико-внедренческой, портовой или туристско-рекреационной особой экономической зоны, осуществляется по формуле:

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

АП1 = Рmax x Ki, где

АП1 - величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов промышленно-производственной, технико-внедренческой, портовой или туристско-рекреационной особой экономической зоны;

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

Рmax - максимальный размер арендной платы за земельные участки, составляющий 2 процента их кадастровой стоимости в год;

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 02.12.2011 N 705)

Ki - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента особой экономической зоны, а именно -

3.1. Kip - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего промышленно-производственную деятельность, зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 120 (сто двадцать) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,9;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 240 (двести сорок) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,7;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 360 (триста шестьдесят) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,5.

Установленные коэффициенты не изменяются в течение 5 (пяти) лет с даты начала их применения при расчете арендной платы по договору аренды.

(пп. 3.1 в ред. Приказа Минэкономразвития России от 05.12.2018 N 669)

3.2. Kit - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего технико-внедренческую деятельность, а именно:

в течение первого года действия договора аренды равен 0,4;

(в ред. Приказов Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325, от 05.12.2018 N 669)

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

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

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

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

начиная с четвертого года действия договора аренды равен 0,7 - данный коэффициент не изменяется в течение 5 (пяти) лет с даты начала его применения при расчете арендной платы по договору аренды.

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

3.3. Kir - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего туристско-рекреационную деятельность, зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 350 (триста пятьдесят) миллионов рублей, в течение первых 15 (пятнадцати) лет действия договора аренды равен 0,01;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 200 (двести) миллионов рублей, в течение первых 8 (восьми) лет действия договора аренды равен 0,01;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 140 (сто сорок) миллионов рублей, в течение первых 5 (пяти) лет действия договора аренды равен 0,01;

для иных резидентов - равен 0,01 в течение первых 3 (трех) лет действия договора аренды.

По истечении сроков, указанных в абзацах втором, третьем, четвертом и пятом настоящего подпункта, коэффициент Kir устанавливается равным 1.

(пп. 3.3 в ред. Приказа Минэкономразвития России от 05.12.2018 N 669)

3.4. Kipt - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего деятельность в портовой особой экономической зоне, зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 400 (четыреста) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), при строительстве объектов инфраструктуры морского порта, речного порта или аэропорта, в том числе объектов инфраструктуры новых морского порта, речного порта или аэропорта, равен 0,5;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 120 (сто двадцать) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), при реконструкции объектов инфраструктуры морского порта, речного порта или аэропорта равен 0,7.

Установленные коэффициенты не изменяются в течение 5 (пяти) лет с даты начала их применения при расчете арендной платы по договору аренды.

(пп. 3.4 в ред. Приказа Минэкономразвития России от 05.12.2018 N 669)

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 особой экономической зоны), осуществляется по формуле:

АП2 = 2% x КС x N, где:

АП2 - величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с управляющей компанией в целях строительства объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, а также объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур особой экономической зоны);

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

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

(п. 4 в ред. Приказа Минэкономразвития России от 17.07.2012 N 423)

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](#P134) настоящей Методики.

(п. 4.1 введен Приказом Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

4.2. Расчет арендной платы в отношении земельных участков в пределах территории особых экономических зон по договору аренды, заключаемому с лицом, с которым заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры, производится в соответствии с [пунктом 4](#P134) настоящей Методики.

(п. 4.2 введен Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

4.3. 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 особой экономической зоны) за счет средств субъекта Российской Федерации, осуществляется в соответствии с [пунктом 4](#P134) настоящей Методики.

(п. 4.3 введен Приказом Минэкономразвития России от 02.12.2011 N 705)

5. Размер арендной платы по договору аренды, заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, не указанными в [п. 3](#P99), [4](#P134) настоящей Методики, определяется на основании независимой оценки при определении в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду.