

**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](#))

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](#);
(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](#).

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:

$AP = S \times Cr \times Ni$, где:

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

S - площадь объекта недвижимого имущества;

Cr - 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. $Ni1$ - 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. $Ni2$ - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего туристско-рекреационную деятельность, составляет 0,5.

3.3. $Ni3$ - 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](#))

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)

$АП1 = P_{\max} \times K_i$, 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)

P_{\max} - 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)

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

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

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в рублях в сумме, эквивалентной не менее 10 (десяти) миллионов евро (за исключением нематериальных активов) по курсу Центрального банка Российской Федерации на день представления заявки на заключение

договора аренды, заключенного после подписания соглашения о ведении промышленно-производственной деятельности (далее - договор аренды), равен 0,9;
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в рублях в сумме, эквивалентной не менее 20 (двадцати) миллионов евро (за исключением нематериальных активов) по курсу Центрального банка Российской Федерации на день представления заявки на заключение договора аренды, равен 0,7;
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в рублях в сумме, эквивалентной не менее 30 (тридцати) миллионов евро (за исключением нематериальных активов) по курсу Центрального банка Российской Федерации на день представления заявки на заключение договора аренды, равен 0,5.
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

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

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

в течение первого года действия договора аренды, заключенного после подписания соглашения о ведении технико-внедренческой деятельности (далее - договор аренды), равен 0,4;
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

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. K_{ir} - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего туристско-рекреационную деятельность:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в рублях в сумме, эквивалентной не менее 50 (пятидесяти) миллионов евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на день представления заявки на заключение договора аренды, заключенного после подписания соглашения об осуществлении туристско-рекреационной деятельности (далее - договор аренды), в течение первых 15 (пятнадцати) лет действия договора аренды, заключенного после подписания соглашения об осуществлении туристско-рекреационной деятельности (далее - договор аренды), равен 0,01;
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в рублях в сумме, эквивалентной не менее 30 (тридцати) миллионов евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на день представления заявки на заключение договора аренды, в течение первых 8 (восьми) лет действия договора аренды равен 0,01;
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в рублях в сумме, эквивалентной не менее 20 (двадцати) миллионов евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на день представления заявки на заключение договора аренды, в течение первых 5 (пяти) лет действия договора аренды равен 0,01;
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

для иных резидентов - равен 0,01 в течение первых 3 (трех) лет действия договора аренды.
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

По истечении сроков, указанных в [абзацах 2 - 5](#) настоящего подпункта, коэффициент K_{ir} устанавливается равным 1.

(пп. 3.3 в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 29.05.2008 N 147)

3.4. K_{ipt} - 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 рублях в сумме, эквивалентной не менее 10 (десяти) миллионов евро (за исключением нематериальных активов) по курсу Центрального банка Российской Федерации на день представления заявки на заключение договора аренды, заключенного после подписания соглашения об осуществлении деятельности в портовой особой экономической зоне (далее - договор аренды), при строительстве объектов инфраструктуры морского порта, речного порта, аэропорта, в том числе новых морского порта, речного порта, аэропорта, равен 0,5;

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

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в рублях в сумме, эквивалентной не менее 3 (трех) миллионов евро (за исключением нематериальных активов) по курсу Центрального банка Российской Федерации на день представления заявки на заключение договора аренды при реконструкции объектов инфраструктуры морского порта, речного порта, аэропорта, равен 0,7.

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

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

(п. 3.4 введен Приказом Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

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:

$AP2 = 2\% \times KC \times N$, где:

AP2 - 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);

KC - 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](#) 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](#) 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](#) 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, 4](#) 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.
