

---

Зарегистрировано в Минюсте России 31 июля 2017 г. N 47601

---

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ**  
**от 17 марта 2017 г. N 116**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРИМЕРНОЙ ФОРМЫ ДОГОВОРА  
АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ  
ОПЕРЕЖАЮЩЕГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ, СОЗДАННОЙ  
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ  
ТЕРРИТОРИИ ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА, МЕТОДИКИ  
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО  
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ, СОЗДАННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ТЕРРИТОРИИ  
ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА, И МЕТОДИКИ  
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО  
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ, СОЗДАННОЙ  
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ  
ТЕРРИТОРИИ ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА**

В соответствии с [частью 5 статьи 14](#) Федерального закона от 29 декабря 2014 г. N 473-ФЗ "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 1, ст. 26) и [пунктом 1](#) Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, N 24, ст. 2867; 2009, N 19, ст. 2344; 2010, N 9, ст. 960; N 19, ст. 2324; N 21, ст. 2602; N 41, ст. 5240; N 45, ст. 5860; N 52, ст. 7104; 2011, N 12, ст. 1640; N 17, ст. 2411; N 36, ст. 5149; N 43, ст. 6079; 2012, N 13, ст. 1531; N 27, ст. 3766; N 52, ст. 7491; N 53, ст. 7943; 2013, N 5, ст. 391; N 14, ст. 1705; N 35, ст. 4514; 2014, N 21, ст. 2712; N 40, ст. 5426; N 44, ст. 6072; 2015, N 41, ст. 5671; N 46, ст. 6377, 6388; 2016, N 17, ст. 2410; N 31, ст. 5013; 2017, N 1, ст. 175; N 5, ст. 800; N 17, ст. 2569), приказываю:

Утвердить прилагаемые:

примерную форму договора аренды имущества, расположенного на территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа ([приложение N 1](#));

методику расчета арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, расположенного на территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа ([приложение N 2](#));

методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных на территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа ([приложение N 3](#)).

Министр  
М.С.ОРЕШКИН

Приложение N 1  
к приказу Минэкономразвития России  
от 17.03.2017 N 116

Примерная форма

**ДОГОВОР**  
аренды имущества, расположенного на территории  
опережающего социально-экономического развития, созданной  
на территории Российской Федерации, за исключением  
территории Дальневосточного федерального округа

\_\_\_\_\_ " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_  
(место заключения договора)

На основании \_\_\_\_\_  
(наименование, дата, номер соглашения об осуществлении  
деятельности на территории опережающего  
социально-экономического развития)

\_\_\_\_\_ (далее - Соглашение)

\_\_\_\_\_,  
(наименование управляющей компании)

в лице \_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)  
уполномоченного лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(наименование, дата, номер документа, на основании которого действует  
уполномоченное лицо)

именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и

\_\_\_\_\_  
(наименование и организационно-правовая форма резидента территории  
опережающего социально-экономического развития)

в лице \_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)  
уполномоченного лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(наименование, дата, номер документа, на основании которого действует  
уполномоченное лицо)

именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые в  
дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во  
временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять объект  
недвижимого имущества

\_\_\_\_\_,  
(земельный участок, здание, сооружение, иные объекты недвижимости,  
предусмотренные Соглашением)

кадастровый номер \_\_\_\_\_,  
расположенный (ое) по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
для использования \_\_\_\_\_

---

(указать целевое назначение объекта недвижимости  
в соответствии с Соглашением)  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м (далее – Объект) на  
(указывается цифрами и прописью)  
срок, установленный [разделом 2](#) настоящего Договора.

Характеристики Объекта подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

## 2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключается на срок действия Соглашения.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20  
года.

## 3. Взаимодействие Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Арендатору указанный в [пункте 1.1](#) Договора Объект по акту приема-передачи Объекта в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению Объекта.

3.1.2. Обеспечить наличие и бесперебойную работоспособность в полном объеме систем Объекта, в том числе \_\_\_\_\_ <1>.

-----

<1> В данном подпункте возможно предусмотреть 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 электропитания систем безопасности); систем аварийного электроснабжения или источников бесперебойного электропитания.

3.1.3. В случае нанесения ущерба Объекту вследствие обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по устранению последствий причиненного ущерба.

3.1.4. Не препятствовать Арендатору пользоваться Объектом, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.

3.1.5. При возврате Объекта Арендодателю принять его по акту приема-передачи Объекта. При наличии претензий к состоянию Объекта на момент его сдачи Арендодатель обязан отразить их в акте приема-передачи Объекта, установив срок и способ устранения данных претензий Арендатором.

3.1.6. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента изменения адреса Арендодателя или его банковских реквизитов письменно уведомить Арендатора об указанных изменениях.

3.2. Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в рабочее время к Объекту с предварительным уведомлением Арендатора не позднее чем за 24 (двадцать четыре) часа (в случае пожара или возникновения аварийной ситуации на Объекте без предварительного уведомления) в присутствии представителей Арендатора с целью осмотра Объекта на предмет соблюдения условий пользования Объектом в соответствии с настоящим Договором.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Принять от Арендодателя Объект по акту приема-передачи Объекта.

---

3.3.2. Использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в [пункте 1.1](#) Договора.

3.3.3. Содержать Объект в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном), производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на его содержание.

3.3.4. Не производить перепланировки и переоборудования Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

3.3.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении Объекта и вернуть Объект Арендодателю по акту приема-передачи Объекта в исправном состоянии с учетом нормального износа.

3.3.6. Вносить арендную плату за Объект в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.3.7. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, не сдавать Объект в субаренду, в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ, а также не предоставлять его в безвозмездное пользование.

3.3.8. Заключить договор страхования имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия договора (страхование гражданской ответственности), а также договор страхования имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения Объекта, в пользу Арендодателя на весь срок действия договора (страхование имущества).

3.3.9. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Объекте неотделимые улучшения, составляющие принадлежность Объекта и неотделимые без вреда для его конструкций.

3.3.10. За 2 (два) месяца до истечения срока Договора уведомить Арендодателя о намерении продлить срок действия Договора.

3.3.11. Немедленно информировать Арендодателя о повреждениях или разрушении Объекта и принимать все необходимые меры по уменьшению ущерба, связанного с такими повреждениями или разрушением Объекта.

3.3.12. В случае возникновения любых аварийных ситуаций незамедлительно уведомить Арендодателя о факте их возникновения, обеспечить беспрепятственный доступ к Объекту сотрудников аварийно-технических служб и (или) эксплуатирующих организаций, представителей Арендодателя, осуществить действия, необходимые для ликвидации возникших аварийных ситуаций.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Пользоваться Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.2. С согласия Арендодателя производить улучшения Объекта, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования.

#### 4. Платежи и порядок расчетов по Договору

4.1. Размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_  
(сумма указывается цифрой  
и прописью)

в месяц, без учета НДС, в соответствии с [методикой](#) расчета арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, расположенного в границах территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа, разработанной в соответствии с [частью 5 статьи 14](#)

---

---

Федерального закона от 29 декабря 2014 г. N 473-ФЗ "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" <2>.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 1, ст. 26.

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

4.2. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя: \_\_\_\_\_

(указываются реквизиты расчетного счета)

предоплатой за следующий месяц не позднее 20 (двадцатого) числа текущего месяца.

4.3. Обязанность Арендатора по уплате арендной платы считается исполненной с даты зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. В случае нарушения сроков передачи (возврата) Объекта 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 неустоек, штрафов и процентов не освобождает Сторону, нарушившую 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 с даты получения претензии.

В случае неполучения Стороной, направившей претензию, ответа на нее в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты 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 Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по 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 Договора

7.1. Договор может быть изменен и расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Договор подлежит досрочному расторжению в судебном порядке:

7.3.1. При использовании Арендатором Объекта в целом или его части с существенным нарушением условий Договора.

7.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта.

7.3.3. В случае невнесения Арендатором арендной платы более чем 2 (два) раза подряд.

7.4. При прекращении Договора Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи Объекта не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента 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 Объекта и по уплате задолженности по арендной плате и иным платежам за период действия 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. Все протоколы, соглашения и переписка, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с даты вступления Договора в силу.

#### 9. Приложения к Договору

9.1. К настоящему Договору прилагаются:

9.1.1. выписка из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объекта;

9.1.2. акты приема-передачи Объекта.

#### 10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

Арендатор

Местоположение:

Местоположение:

ОГРН:

ОГРН:

ИНН/КПП:

ИНН/КПП:

БИК:

БИК:

Р/С:

Р/С:

Наименование банка:

Наименование банка:

К/С: \_\_\_\_\_

К/С: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Приложение N 2  
к приказу Минэкономразвития России  
от 17.03.2017 N 116

**МЕТОДИКА  
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО  
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ, СОЗДАННОЙ  
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ  
ТЕРРИТОРИИ ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА**

1. Настоящая Методика определяет порядок расчета арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества (за исключением земельных участков), расположенного на территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа (далее соответственно - договоры аренды, территория опережающего развития), заключаемым с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов территорий опережающего развития.

2. Размер арендной платы по договору аренды для каждого объекта недвижимого имущества (здания, сооружения, иных объектов недвижимости) (далее - Объект) определяется индивидуально.

3. Расчет арендной платы за Объект в год по договору аренды осуществляется по формуле:

$$АП = S \times C_p \times 0,5,$$

где:

АП - размер арендной платы за Объект в год по договору аренды;

S - площадь Объекта;

C<sub>p</sub> - ставка арендной платы за 1 кв. м в год, устанавливаемая на основании независимой оценки при определении рыночной стоимости Объекта 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; 2016, N 29, ст. 4900).

Приложение N 3  
к приказу Минэкономразвития России  
от 17.03.2017 N 116

**МЕТОДИКА  
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ**

---

**УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО  
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ, СОЗДАННОЙ  
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ  
ТЕРРИТОРИИ ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА**

1. Настоящая Методика определяет порядок расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных на территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории Российской Федерации, за исключением территории Дальневосточного федерального округа (далее соответственно - договор аренды, территория опережающего развития), заключаемым с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов территорий опережающего развития (далее - резиденты).

2. Размер арендной платы для каждого земельного участка определяется индивидуально.

3. Расчет арендной платы по договорам аренды земельных участков, заключаемым с резидентами, осуществляется по формуле:

$$АП1 = P_{\max} \times 0,4,$$

где:

АП1 - размер арендной платы по договору аренды, заключаемому с резидентами;

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

4. Расчет арендной платы по договорам аренды земельных участков, заключаемым с управляющей компанией в целях проектирования, строительства и (или) эксплуатации объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, включая объекты транспортной, энергетической, коммунальной, инженерной, социальной, инновационной и иных инфраструктур) территории опережающего развития (далее - объекты недвижимого имущества), осуществляется по формуле:

$$АП2 = 2\% \times КС \times 0,001,$$

где:

АП2 - размер арендной платы за земельный участок по договору аренды, заключаемому с управляющей компанией в целях проектирования, строительства и (или) эксплуатации объектов недвижимого имущества;

КС - кадастровая стоимость земельного участка.

5. Расчет арендной платы по договорам аренды земельных участков, заключаемым с лицом, владеющим зданием, сооружением на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также с лицом, осуществляющим проектирование, строительство и (или) эксплуатацию объектов недвижимого имущества за счет средств субъекта Российской Федерации, производится в соответствии с [пунктом 3](#) настоящей Методики.

6. Размер арендной платы по договору аренды, заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, не указанными в [пунктах 3, 4](#) настоящей Методики, рассчитывается на основании независимой оценки при определении рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в аренду, 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; 2016, N 29, ст. 4900).