

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

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации · № 116 · от 17.03.2017 · Действует с изменениями

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

МОСКВА

17 марта 2017 г. № 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

Зарегистрирован Минюстом России 31 июля 2017 г.
Регистрационный № 47601

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) и пунктом 1 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 24, ст. 2867; 2009, № 19, ст. 2344; 2010, № 9, ст. 960; № 19, ст. 2324; № 21, ст. 2602; № 41, ст. 5240; № 45, ст. 5860; № 52, ст. 7104; 2011, № 12, ст. 1640; № 17, ст. 2411; № 36, ст. 5149; № 43, ст. 6079; 2012, № 13, ст. 1531; № 27, ст. 3766; № 52, ст. 7491; № 53, ст. 7943; 2013, № 5, ст. 391; № 14, ст. 1705; № 35, ст. 4514; 2014, № 21, ст. 2712; № 40, ст. 5426; № 44, ст. 6072; 2015, № 41, ст. 5671; № 46, ст. 6377, 6388; 2016, № 17, ст. 2410; № 31, ст. 5013; 2017, № 1, ст. 175; № 5, ст. 800; № 17, ст. 2569), п р и к а з ы в а ю:

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 № 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 № 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 № 3).

Министр М.С.Орешкин

Приложение № 1
к приказу Минэкономразвития России
от 17 марта 2017 г. № 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. № ____
(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)
(указывается цифрами и прописью)

на 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>.

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.

<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.

3.2. 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 возникновении 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. № 473-ФЗ "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" <2>.

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

_____ <2> Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1, ст. 26.

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 № 2

к приказу Минэкономразвития России

от 17 марта 2017 г. № 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_p - 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.

№ 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2016, № 29, ст. 4900).

Приложение № 3

к приказу Минэкономразвития России
от 17 марта 2017 г. № 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. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2016, № 29, ст. 4900).