

О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 12 апреля 2006 г. № 95 "Об утверждении примерных форм Договоров аренды недвижимого имущества и земельных участков для обеспечения функционирования особых экономических зон"

Приказ · № 201 · от 31.03.2025 · Министерство экономического развития · Действует без изменений

Министерство юстиции
Российской Федерации
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистрационный № 82005
от 29 апреля 2025 г.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

Москва

31 марта 2025 г. № 201

О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 12 апреля 2006 г. № 95 "Об утверждении примерных форм Договоров аренды недвижимого имущества и земельных участков для обеспечения функционирования особых экономических зон"

В соответствии с частью 2 статьи 12, 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, приказываю:

Внести в приказ Минэкономразвития России от 12 апреля 2006 г. № 95 "Об утверждении примерных форм Договоров аренды недвижимого имущества и земельных участков для обеспечения функционирования особых экономических зон" (зарегистрирован Минюстом России 2 июня 2006 г., регистрационный № 7913) с изменениями, внесенными приказами Минэкономразвития России от 10 июля 2006 г. № 181 (зарегистрирован Минюстом России 1 сентября 2006 г., регистрационный № 8189), от 20 июля 2009 г. № 282 (зарегистрирован Минюстом России 2 сентября 2009 г., регистрационный № 14686), от 21 февраля 2011 г. № 58 (зарегистрирован Минюстом России 5 апреля 2011 г., регистрационный № 20411) и от 22 декабря 2014 г. № 822 (зарегистрирован Минюстом России 20 февраля 2015 г., регистрационный № 36122), изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Министр М.Г.Решетников

Приложение
к приказу Минэкономразвития России
от 31 марта 2025 г. № 201

ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в приказ Минэкономразвития России от 12 апреля 2006 г. № 95 "Об утверждении примерных форм Договоров аренды недвижимого имущества и земельных участков для обеспечения функционирования особых экономических зон"

1. Приложение № 1 изложить в следующей редакции:

"Приложение № 1

к приказу Минэкономразвития России

от 12 апреля 2006 г. № 95

(примерная форма)

Договор № _____ аренды земельного участка,
расположенного на территории особой экономической зоны

(тип особой экономической зоны, наименование (наименования) муниципального (муниципальных)
образования (образований) и субъекта Российской Федерации)
и находящегося в государственной или муниципальной собственности

г. _____

(место заключения договора)

"__" _____ г.

(дата заключения договора)

На основании _____

(дата, номер соглашения о создании особой экономической зоны (далее - ОЭЗ) и об управлении ОЭЗ)
орган управления особой экономической зоной 1 в лице

_____,
(наименование должности (при наличии), фамилия, имя, отчество (при наличии)
действующего на основании _____,

(наименование, дата, номер правового акта)

именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и _____,

именуемое (именуемый) в дальнейшем

(наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального
предпринимателя)

"Арендатор", в лице _____, действующего на основании

(представитель юридического лица

либо индивидуального предпринимателя)

_____ 2, с другой стороны, именуемые

(дата и номер документа - основания представительства)

в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1 Министерство экономического развития Российской Федерации либо управляющая компания, либо
орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае передачи им полномочий,
предусмотренных пунктом 5.1 части 1 статьи 8 Федерального закона от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ
"Об особых экономических зонах в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 116-ФЗ).

2 Указывается при наличии.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и
пользование земельный участок из земель

(категория земель, к которой относится земельный участок)

площадью _____ кв. м с кадастровым номером

_____, расположенный по адресу:

(далее - Участок), для целей или видов деятельности, предусмотренных Федеральным законом № 116-ФЗ на срок, установленный пунктом 8.1 Договора.

1.2. Сведения об Участке указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее - ЕГРН), прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (приложение № 1).

1.3. На момент заключения Договора _____ 3 .

3 Указывается один из следующих вариантов в соответствии с выпиской из ЕГРН: "объекты недвижимости на Участке отсутствуют" или "на Участке расположены объекты недвижимости, указанные в приложении № 2 к Договору".

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Размер арендной платы за Участок в квартал составляет: _____ руб.

(сумма цифрой)

(_____ руб.)

(сумма прописью)

без учета налога на добавленную стоимость в соответствии с расчетом арендной платы 4 , который является неотъемлемой частью Договора (приложение № 3).

Размер арендной платы за неполный период квартала исчисляется пропорционально количеству дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

4 Приказ Минэкономразвития России от 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" (зарегистрирован Минюстом России 19 июля 2024 г., регистрационный № 78875).

2.2. Арендная плата устанавливается в рублях и вносится Арендатором

(условия и сроки внесения арендатором арендной платы)

путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам банковского счета:

(реквизиты счета)

предоплатой за следующий квартал не позднее 20 (двадцатого) числа последнего месяца предыдущего квартала.

2.3. Арендная плата начисляется со дня _____ 5 Договора.

5 Указывается один из следующих вариантов в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации: "государственной регистрации" или "заключения Сторонами".

Перечисление первого арендного платежа осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня _____ 6 Договора.

2.4. Размер арендной платы может изменяться в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6 Указывается один из следующих вариантов в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации: "государственной регистрации" или "заключения Сторонами".

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель имеет право (права):

3.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случае (случаях):

- а) использования Участка не по целевому назначению;
- б) невнесения арендной платы по истечении установленного срока более чем за 2 (два) квартала подряд;
- в) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Доступа на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора по предварительному согласованию с Арендатором.

3.1.3. На возмещение убытков по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все обязанности по Договору.

3.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения Договора.

3.2.3. Не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до дня предполагаемого изменения арендной платы письменно уведомлять Арендатора об изменении арендной платы в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.2.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения Договора предоставить копию Договора в адрес главного администратора доходов бюджета, осуществляющего полномочия в отношении сумм арендной платы по Договору 7 .

3.2.5. Осуществлять контроль за своевременным внесением арендной платы и взыскивать задолженность по арендной плате в судебном порядке с привлечением в качестве третьего лица главного администратора доходов бюджета, указанного в пункте 3.2.4 Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации 8 .

7 Указывается в случае, если Арендодателем является управляющая компания ОЭЗ.

8 Указывается в случае, если Арендодателем является управляющая компания ОЭЗ.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать Участок на условиях, предусмотренных Договором.

3.3.2. Сдавать Участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя на срок, не превышающий срок действия Договора 9 .

3.3.3. Выкупа Участка в пределах территории ОЭЗ под созданным и (или) реконструированным объектом капитального строительства, принадлежащим на праве собственности Арендатору при условии выполнения условия соглашения об осуществлении промышленно-производственной, технико-внедренческой, туристско-рекреационной деятельности и (или) об осуществлении деятельности в портовой ОЭЗ, а также при наличии заключения, подтверждающего выполнение Арендатором условий указанного соглашения 10 .

9 Указывается в случае, если Арендатором является управляющая компания ОЭЗ.

10 Указывается в случае, если Арендатором является резидент ОЭЗ в соответствии с частью 3 статьи 32 Федерального закона № 116-ФЗ.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все обязанности по Договору.

3.4.2. Использовать Участок для цели (целей), указанной (указанных) в пункте 1.1 Договора.

3.4.3. Вносить арендную плату в размере и на условиях, установленных пунктами 2.1 - 2.4 Договора.

3.4.4. Предоставлять Арендодателю и главному администратору доходов бюджета, указанному в пункте 3.2.4 Договора, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения арендной платы за квартал в качестве документа, подтверждающего ее внесение, платежное поручение с отметкой банка Арендатора о его исполнении.

3.4.5. После заключения Договора либо внесения изменений и дополнений в него в течение одного месяца зарегистрировать Договор (дополнительное соглашение к Договору) в соответствии с законодательством Российской Федерации 11 .

11 Указывается в случае необходимости государственной регистрации Договора в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.4.6. Обеспечить Арендодателю (его представителю (представителям), представителю (представителям) органов государственного (муниципального) контроля (надзора) доступ на Участок по их требованию при условии заблаговременного уведомления Арендатора в срок не позднее _____ дня (дней), предшествующего (предшествующих) дню осуществления контроля (надзора) на Участке.

3.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о намерении досрочного расторжения Договора.

3.4.8. Соблюдать при использовании Участка требования строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и (или) нормативов, установленных законодательством Российской Федерации, а также не допускать загрязнения и захламления Участка, ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающей к нему территории, соблюдать иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.4.9. Письменно в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня изменения своих реквизитов до наступления даты платежа в соответствии с пунктом 2.2 Договора уведомить Арендодателя и главного администратора доходов бюджета, указанного в пункте 3.2.4 Договора.

3.4.10. В случае прекращения действия Договора возвратить Арендодателю Участок в надлежащем состоянии с учетом нормального износа на основании акта приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения действия Договора.

3.4.11. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения Договора предоставить копию Договора в адрес главного администратора доходов бюджета, осуществляющего полномочия в отношении сумм арендной платы по Договору 12 .

3.4.12. В случае утраты статуса резидента ОЭЗ распоряжаться созданными им объектами незавершенного строительства в следующем порядке _____ 13 .

12 Указывается в случае, если Арендатором является управляющая компания ОЭЗ.

13 Указывается в каждом отдельном случае по договоренности с резидентом ОЭЗ в соответствии с Федеральным законом № 116-ФЗ.

3.5. Арендодатель и Арендатор также имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4. Ответственность Сторон

4.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

- 4.2. За нарушение порядка и срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает пеню в размере _____ % от размера квартальной арендной платы за каждый день просрочки платежа.
- 4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности Арендодателя по передаче Участка Арендатору Арендодатель несет ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 4.4. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Арендатором пункта 3.4.10 Договора Арендатор возмещает все убытки, понесенные Арендодателем, а также выплачивает неустойку в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 4.5. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. Изменение и прекращение действия Договора

- 5.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения к Договору.
- 5.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.
- 5.3. Расторжение Договора по требованию одной из Сторон по решению суда осуществляется по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.
- 5.4. Договор может быть расторгнут по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

- 6.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия Договора

- 7.1. Арендатор Участка, являющийся резидентом ОЭЗ, обязуется соблюдать требования, предусмотренные частью 5 статьи 32 Федерального закона № 116-ФЗ.
- 7.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон.
- 7.3. Передача Участка оформляется актом приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в 2 (двух) экземплярах (по одному для каждой из Сторон). Акт приема-передачи приобщается к Договору и является его неотъемлемой частью.

8. Срок действия Договора

- 8.1. Договор заключен сроком до "___" _____ г. и вступает в силу со дня его заключения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приложения к Договору:

- приложение № 1 - выписка из ЕГРН;
- приложение № 2 - перечень объектов недвижимости, расположенных на Участке;
- приложение № 3 - расчет арендной платы;
- иное.

9. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель

Арендатор

Адрес:

Адрес:

ОГРН 14 (при наличии)

ОГРН

ИНН 15 (при наличии)

ИНН

КПП 16 (при наличии)

КПП

БИК 17 (при наличии)

БИК

Р/С 18 (при наличии)

Р/С

Наименование банка (при наличии)

Наименование банка

К/С 19 (при наличии)

К/С

14 Основной государственный регистрационный номер.

15 Индивидуальный номер налогоплательщика.

16 Код причины постановки на учет.

17 Банковский идентификационный код.

18 Расчетный счет.

19 Корреспондентский счет.

10. Подписи Сторон

Арендодатель

Арендатор

(подпись) (фамилия, имя, отчество (при наличии) уполномоченного лица)

(подпись) (фамилия, имя, отчество (при наличии) уполномоченного лица)

".

2. В приложении № 2:

1) гриф утверждения изложить в следующей редакции:

"Приложение № 2

к приказу Минэкономразвития России

от 12 апреля 2006 г. № 95

(примерная форма)";

2) название изложить в следующей редакции:

"Договор № _____ аренды

недвижимого имущества, расположенного на территории особой экономической зоны

(тип особой экономической зоны, наименование (наименования) муниципального (муниципальных) образования (образований) и субъекта Российской Федерации) и находящегося в государственной или муниципальной собственности" ;

3) преамбулу изложить в следующей редакции:

"г. _____

(место заключения договора)

"__" _____ г.

(дата заключения договора)

На основании _____

(дата, номер соглашения о создании

особой экономической зоны (далее - ОЭЗ) и об управлении ОЭЗ)

орган управления особой экономической зоной 1 в лице

_____,
(наименование должности (при наличии), фамилия, имя, отчество (при наличии)

действующего на основании _____,

(наименование, дата, номер правового акта)

именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем

(резидент ОЭЗ - наименование юридического лица или

фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя)

"Арендатор", в лице _____, действующего

(представитель юридического лица либо индивидуального предпринимателя)

на основании _____ 2, с другой стороны, именуемые

(дата и номер документа - основания представительства)

в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.";

4) преамбулу:

а) дополнить сноской 1 следующего содержания:

" 1 Министерство экономического развития Российской Федерации либо управляющая компания, либо орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае передачи им полномочий, предусмотренных пунктом 5.1 части 1 статьи 8 Федерального закона от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации".";

б) дополнить сноской 2 следующего содержания:

" 2 Указывается при наличии.";

5) абзац второй пункта 1.1 изложить в следующей редакции:

"Сведения об "Имуществе" указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее - ЕГРН), прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью.";

б) пункт 2.2 изложить в следующей редакции:

"2.2. Договор вступает в силу со дня его заключения в соответствии с законодательством Российской Федерации.";

7) пункт 3.1.1 изложить в следующей редакции:

"3.1.1. Предоставить Арендатору указанное в пункте 1.1 Договора "Имущество" по акту приема-

передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня _____ 3 Договора.";

8) пункт 3.1.1 дополнить сноской 3 следующего содержания:

" 3 Указывается один из следующих вариантов в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации: "государственной регистрации" или "заключения Сторонами".";

9) дополнить пунктами 3.1.4 и 3.1.5 следующего содержания:

"3.1.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения Договора предоставить копию Договора в адрес главного администратора доходов бюджета, осуществляющего полномочия в отношении сумм арендной платы по Договору 4 .

3.1.5. Осуществлять контроль за своевременным внесением арендных платежей и взыскивать задолженность по арендной плате в судебном порядке с привлечением в качестве третьего лица главного администратора доходов бюджета в соответствии с законодательством Российской Федерации 5 .";

10) пункт 3.1.4 дополнить сноской 4 следующего содержания:

" 4 Указывается в случае, если Арендодателем является управляющая компания ОЭЗ.";

11) пункт 3.1.5 дополнить сноской 5 следующего содержания:

" 5 Указывается в случае, если Арендодателем является управляющая компания ОЭЗ.";

12) пункт 3.2.5 изложить в следующей редакции:

"3.2.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения Договора предоставить копию Договора в адрес главного администратора доходов бюджета, осуществляющего полномочия в отношении сумм арендной платы по Договору 6 .";

13) пункт 3.2.5 дополнить сноской 6 следующего содержания:

" 6 Указывается в случае, если Арендатором является управляющая компания ОЭЗ.";

14) дополнить пунктами 3.2.5.1 и 3.2.5.2 следующего содержания:

"3.2.5.1. Предоставлять Арендодателю и главному администратору доходов бюджета, указанному в пункте 3.2.5 Договора, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения арендной платы за квартал в качестве документа, подтверждающего ее внесение, платежное поручение с отметкой банка Арендатора о его исполнении.

3.2.5.2. Письменно в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня изменения своих реквизитов до наступления даты платежа в соответствии с пунктом 4.2 Договора уведомлять об этом Арендодателя и главного администратора доходов бюджета, указанного в пункте 3.2.5.1 Договора.";

15) пункт 4.3 изложить в следующей редакции:

"4.3. Арендная плата начисляется со дня _____ 7 Договора.

Перечисление первого арендного платежа осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня _____ 8 Договора.";

16) в пункте 4.3:

а) абзац первый дополнить сноской 7 следующего содержания:

" 7 Указывается один из следующих вариантов в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации: "государственной регистрации" или "заключения Сторонами".";

б) абзац второй дополнить сноской 8 следующего содержания:

" 8 Указывается один из следующих вариантов в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации: "государственной регистрации" или "заключения Сторонами".";

17) в пункте 6.6 слова "с действующим законодательством" заменить словами "с действующим законодательством 9 ".

18) пункт 6.6 дополнить сноской 9 следующего содержания:

" 9 Указывается в случае необходимости государственной регистрации Договора в соответствии с

пунктами 1, 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации.";

19) пункт 9.3 изложить в следующей редакции:

"9.3. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон.";

20) пункт 10.1.1 изложить в следующей редакции:

"10.1.1. Приложение № 1 - выписка из ЕГРН";

21) пункт 10.1.3 изложить в следующей редакции:

"10.1.3. Приложение № 3 - расчет арендной платы.";

22) пункт 10.1.4 признать утратившим силу.