



**МИНИСТЕРСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО РАЗВИТИЮ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА
(МИНВОСТОКРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Регистрационный № 37204
от "08" мая 2015.

ПРИКАЗ

27.02.2015

№ 21

г. Москва

**Об утверждении примерной формы договора аренды имущества,
расположенного в границах территории опережающего
социально-экономического развития, заключаемого
с резидентом территории опережающего
социально-экономического развития, и методики расчета арендной
платы по такому договору**

В соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1, ст. 26), п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемые:

Примерную форму договора аренды имущества, расположенного в границах территории опережающего социально-экономического развития в Дальневосточном федеральном округе (Приложение № 1 к настоящему приказу);

Методику расчета арендной платы по договорам аренды имущества (зданий (их частей), строений, сооружений), находящегося в границах территорий опережающего социально-экономического развития (Приложение № 2 к настоящему приказу);

Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в границах территорий опережающего социально-экономического развития (Приложение № 3 к настоящему приказу).

2. Настоящий приказ вступает в силу в установленном порядке, но не ранее вступления в силу Федерального закона от 29 декабря 2014 года № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации».

Министр

А.С. Галушка

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
Российской Федерации
по развитию Дальнего Востока
от 24.01. 2015 № 24

Примерная форма

Договор аренды имущества, расположенного в границах территории опережающего социально-экономического развития в Дальневосточном федеральном округе

«__» _____ 20__ г.

_____, именуемое/ая в дальнейшем «Арендодатель»,
в лице _____, действующего на основании _____,
с одной стороны, и
_____, именуемое/ая/ый в дальнейшем «Арендатор»,
в лице _____, действующего на основании _____,
с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», а по
отдельности – «Сторона», в соответствии с соглашением об осуществлении
деятельности № _____ от _____* заключили настоящий
договор аренды (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование за плату имущество в виде _____ расположенное по адресу: _____ (далее – Объект) в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Экспликация/местоположение Объекта является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Объект должен использоваться Арендатором по следующему назначению: _____.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия Договора – с _____ 20__ года

* Реквизиты соглашения, заключенного между управляющей компанией и резидентом территории опережающего социально-экономического развития, об осуществлении деятельности в соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации».

по _____ 20__ год включительно.

2.2. Договор может быть досрочно расторгнут или прекращен в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

2.3. Договор может быть изменен или дополнен на основании дополнительного соглашения. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

2.4. Окончание срока действия настоящего Договора или его досрочное прекращение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия настоящего Договора, и не освобождает Арендатора от обязанности по возврату арендуемого Объекта и по уплате задолженности по арендной плате и иным платежам за период действия Договора.

3. Порядок передачи арендуемого Объекта

3.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи (возврата) Объекта (далее по тексту – акт приема-передачи Объекта либо акт возврата Объекта), который подписывается Сторонами настоящего Договора.

3.2. До подписания настоящего Договора Арендатор производит осмотр Объекта.

3.3. При расторжении настоящего Договора возврат Объекта производится по акту возврата Объекта.

4. Взаимодействие Сторон

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать соответствующий Объект после подписания настоящего Договора по акту приема-передачи Объекта.

4.1.2. Не препятствовать прямо или косвенно пользованию Арендатором Объектом и пропуску в него работников Арендатора, лиц, сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.

4.1.3. Обеспечивать наличие и бесперебойную работоспособность в полном объеме всех систем Объекта, в том числе _____*.

4.1.4. Незамедлительно устранять неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих системах по содержанию Объекта в нормальных условиях, в случае, если такие ситуации произошли не по вине Арендатора.

* В данном пункте 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.

4.1.5. При возврате Объекта принять его по акту возврата Объекта.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Принять Объект в соответствии с актом приема-передачи Объекта.

4.2.2. Использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.3 настоящего Договора.

4.2.3. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором. Указанная обязанность возникает с даты подписания акта приема-передачи Объекта.

4.2.4. Содержать Объекта в исправном состоянии, соблюдать правила и нормы, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2.5. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта.

4.2.6. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Объекта, и принимать все возможные меры для уменьшения ущерба Арендодателя.

4.2.7. В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ к Объекту сотрудников аварийно-технических служб и/или эксплуатирующей организации и/или представителей Арендодателя. В целях реализации указанной обязанности Арендатора каждая из Сторон обязуется назначить контактное лицо (диспетчера), сообщить контактную информацию диспетчера другой Стороне, обеспечить телефонную связь с диспетчером круглосуточно, обеспечить явку своего представителя в течение 2 (двух) часов с момента поступления информации о возникновении аварийной ситуации.

4.2.8. В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранять такие аварии и их последствия самостоятельно, а также возмещать Арендодателю ущерб, возникший в результате таких аварий.

4.2.9. Не осуществлять переоборудование Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

4.2.10. Без письменного согласия Арендодателя не вносить какие-либо изменения, которые могут затронуть конструкцию или внешний вид Объекта, а также не вносить изменения в инженерные системы Объекта: электроснабжения, водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции и других инженерных систем.

4.2.11. Соблюдать установленные Арендодателем контрольно-пропускной и внутриобъектовый режимы на Объекте.

4.2.12. За 1 (один) месяц до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок, в случае наличия такого желания.

4.2.13. По истечении срока пользования, а также в случае досрочного расторжения Договора, вернуть в течение 7 (семи) рабочих дней Объект по акту возврата Объекта.

4.2.14. Возврат Арендатором Объекта оформляется актом возврата Объекта. Оплата за арендуемый Объект производится до даты подписания акта возврата Объекта.

4.2.15. В случае нанесения ущерба или причинения вреда переданному в пользование Объекту, местам общего пользования Объекта, а также установленному на Объекте оборудованию компенсировать затраты Арендодателя, связанные с их восстановлением.

4.2.16. Не передавать Объект в субаренду.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Осуществлять контроль за соблюдением условий Договора.

4.3.2. На беспрепятственный доступ в рабочее время на Объект с предварительным уведомлением Арендатора не позднее, чем за 24 (двадцать четыре) часа, в присутствии представителей Арендатора с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Объектом в соответствии с настоящим Договором, за исключением экстренных случаев (например, авария, пожар), когда Арендодатель имеет право на беспрепятственный немедленный доступ в любое время суток на Объект с немедленным уведомлением Арендатора.

4.3.3. На беспрепятственный доступ в рабочее время сотрудников, осуществляющих уборку арендуемого Объекта.

4.3.4. Требовать своевременного внесения арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.

4.3.5. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации Объекта, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.

4.3.6. Досрочно расторгнуть Договор в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. Пользоваться Объектом на условиях Договора.

4.4.2. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендодателя вследствие нарушения им своих обязательств по настоящему Договору.

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

Право собственности на неотделимые улучшения принадлежит Арендодателю, затраты на производство таких улучшений Арендатору не компенсируются. Улучшения и изменения, которые производятся на Объекте и могут быть отделены (демонтированы) без вреда для Объекта, произведенные с разрешения Арендодателя, являются собственностью Арендатора.

5. Платежи и порядок расчетов по Договору

5.1. Ежемесячная арендная ставка за пользование Объектом составляет

*

5.2. Порядок внесения арендной платы:

5.2.1. Первый платеж, включающий в себя сумму арендной платы, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, пропорциональную фактическому количеству календарных дней первого месяца аренды (с даты подписания акта приема-передачи Объекта до истечения соответствующего месяца), оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты счета, выставяемого Арендодателем после подписания настоящего Договора.

5.2.2. Начиная со второго месяца аренды, арендная плата выплачивается ежемесячно, до 5-го числа месяца, подлежащего оплате, в размере, указанном в пункте 5.1 Договора, на основании счета Арендодателя, который должен быть выставлен и доставлен Арендатору Арендодателем не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до наступления срока платежа. В случае несвоевременного выставления счета Арендодателем Арендатор уплачивает арендную плату в течение 5 (пяти) дней с момента получения счета Арендодателя.

5.3. Оплата осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

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

5.5. В случае окончания срока действия Договора Арендатор оплачивает арендную плату, пропорциональную фактическому количеству календарных дней последнего месяца аренды по дату подписания акта возврата Объекта включительно. Расчеты между Сторонами должны быть произведены полностью в течение 5 (пяти) банковских дней с даты счета, выставяемого Арендодателем после подписания Сторонами акта возврата Объекта от Арендатора к Арендодателю.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Стороной своих обязательств она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением.

6.2. Претензии по возмещению убытков оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения, обоснование нарушения и понесенных потерь, содержание требования и рассматриваются в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения претензии.

6.3. В случае задержки исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных разделом 6 Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю по его требованию неустойку в размере ____ % от суммы,

* Указывается размер арендной платы, рассчитанный согласно соответствующим методикам (Приложение № 2 и Приложение № 3 к настоящему Приказу).

подлежащей уплате, за каждый день просрочки. Убытки, при их наличии, взыскиваются сверх неустойки.

6.4. В случае несвоевременного возврата Арендowanego Объекта Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере ___ % от размера месячной Арендной платы за каждый день просрочки.

6.5. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора и/или допущенными им нарушениями государственные или муниципальные органы, и иные лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, направлять обращения, налагать штрафы и совершать прочие действия, и при этом адресовать их Арендодателю, то Арендодатель направляет Арендатору копии таких обращений, претензий и решений о взыскании штрафов Арендатору, а также письменное требование о компенсации расходов Арендодателя, связанных с уплатой таких штрафов и требование об исправлении допущенных Арендатором нарушений.

6.5.1. Претензия должна быть направлена по адресу места нахождения Стороны, указанному в настоящем Договоре, почтовым отправлением с уведомлением о вручении адресату либо телеграммой.

6.5.2. В случае отсутствия Стороны, которой направлена претензия, по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора, претензия считается полученной ей в десятидневный срок с момента направления претензии.

6.5.3. Сторона, получившая претензию, обязана направить письменный ответ на нее другой Стороне в течение 10 (десяти) дней с момента получения претензии.

6.5.4. В случае неполучения Стороной, направившей претензию, ответа на нее в течение 30 (тридцати) дней с момента направления претензии, досудебный порядок урегулирования споров считается соблюденным.

6.5.5. 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 по выбору Сторон соответствующий арбитражный суд, третейский суд)

6.6. За непередачу в срок, установленный настоящим Договором, Объекта Арендодателем Арендатору Арендодатель обязуется уплатить Арендатору неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от общего размера арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

6.7. В случае неисполнения Арендодателем своих обязательств, установленных пунктами 4.1.3-4.1.5 Договора, Арендодатель обязуется выплатить Арендатору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от размера месячной Арендной платы за каждый день просрочки.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств.

7.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора.

8. Досрочное прекращение Договора аренды

8.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

8.2. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с уведомлением Арендатора за 5 (пять) рабочих дней в следующих случаях:

8.2.1. При использовании Арендатором Объекта не по назначению, указанному в пункте 1.3 настоящего Договора;

8.2.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта;

8.2.3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента наступления срока внесения арендной платы;

8.2.4. Если Арендатор сдает Объект в субаренду без согласия Арендодателя.

8.3. В указанных случаях с момента направления Арендатору соответствующего уведомления и по истечении трехдневного срока с даты отправки Договор считается расторгнутым.

8.4. Арендатор не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента досрочного прекращения Договора обязан передать Арендодателю Объект в исправном состоянии, с учетом нормального износа, предварительно освободив его от принадлежащего Арендатору мусора. Факт передачи подтверждается подписанием Сторонами акта приема-передачи (возврата) Объекта Арендодателю.

8.5. Арендатор имеет право досрочно отказаться от Объекта или его части, предварительно письменно уведомив Арендодателя за 30 (тридцать) дней до предполагаемого отказа.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.2. Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его.

9.3. Все протоколы, соглашения и переписка, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента вступления Договора в силу.

9.4. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, она обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней. При отправлении такого уведомления исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде дополнительным соглашением и являются его неотъемлемой частью.

10. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

**Методика расчета арендной платы по договорам аренды
имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося
на земельных участках в границах территорий опережающего
социально-экономического развития**

1. Согласно настоящей методике расчета арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, находящегося на земельных участках в границах территорий опережающего социально-экономического развития (далее - договоры аренды), заключаемым с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов территорий опережающего социально-экономического развития, величина арендной платы по договору аренды для каждого объекта недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений) определяется индивидуально.

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:

$АП = S \times C_p \times N_i$, где:

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

S - площадь объекта недвижимого имущества;

C_p - 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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093, № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167, № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172, № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834, № 29, ст. 3482, № 31, ст. 4016, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281, № 29, ст. 3582, № 52,

ст. 6419, № 52, ст. 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43, № 27, ст. 3880, № 29, ст. 4291, № 48, ст. 6728, № 49, ст. 7024, № 49, ст. 7061; 2013, № 23, ст. 2871, № 27, ст. 3477, № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098, № 23, ст. 2928, № 30, ст. 4226) рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду;

N_i - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента территорий опережающего социально-экономического развития, составляет - 0,5.

**Методика расчета арендной платы по договорам аренды
земельных участков, расположенных в границах территорий
опережающего социально-экономического развития**

1. Согласно настоящей методике расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в границах территорий опережающего социально-экономического развития (далее - договоры аренды), величина арендной платы для каждого земельного участка (части земельного участка) определяется индивидуально.

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 территорий опережающего социально-экономического развития, осуществляется по формуле:

$$АП1 = P_{\max} \times K_i, \text{ где}$$

АП1 - величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов территорий опережающего социально-экономического развития;

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

K_i - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента территорий опережающего социально-экономического развития, равен 0,4.

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 территории опережающего социально-экономического развития), осуществляется по формуле:

$$АП2 = 2\% \times КС \times N, \text{ где:}$$

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 территории опережающего социально-экономического развития);

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

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

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.

4.2. 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 территории опережающего социально-экономического развития) за счет средств субъекта Российской Федерации, осуществляется в соответствии с пунктом 4 настоящей Методики.

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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду.