



**КонсультантПлюс**

Приказ Минэкономразвития России от  
27.05.2024 N 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"

(Зарегистрировано в Минюсте России 19.07.2024  
N 78875)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

Дата сохранения: 03.09.2024

Зарегистрировано в Минюсте России 19 июля 2024 г. N 78875

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ  
от 27 мая 2024 г. N 313**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ  
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
И (ИЛИ) МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ  
ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ, ЗАКЛЮЧАЕМОМ 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**

В соответствии с [частью 2 статьи 12](#) и [частью 1 статьи 33](#) Федерального закона от 22 июля 2005 г. N 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. N 437, приказываю:

1. Утвердить:

[методику](#) расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального имущества, расположенного в границах особой экономической зоны, заключаемым с резидентом особой экономической зоны, согласно приложению N 1 к настоящему приказу;

[методику](#) расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах особой экономической зоны, согласно приложению N 2 к настоящему приказу.

2. Признать утратившими силу:

[приказ](#) Минэкономразвития России 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" (зарегистрирован Минюстом России 21 августа 2006 г., регистрационный N 8156);

[приказ](#) Минэкономразвития России от 29 мая 2008 г. N 147 "О внесении изменений в Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон, утвержденную Приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. N 190" (зарегистрирован Минюстом России 9 июня 2008 г., регистрационный N 11828);

[пункт 2](#) приказа Минэкономразвития России от 21 февраля 2011 г. N 58 "О внесении изменений в некоторые Приказы Минэкономразвития России" (зарегистрирован Минюстом России 5 апреля 2011 г., регистрационный N 20411);

[приказ](#) Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. N 325 "О внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России 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" (зарегистрирован Минюстом России 16 августа 2011 г., регистрационный N 21630);

**приказ** Минэкономразвития России от 2 декабря 2011 г. N 705 "О внесении изменений в Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон, утвержденную приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. N 190" (зарегистрирован Минюстом России 29 декабря 2011 г., регистрационный N 22797);

**приказ** Минэкономразвития России от 17 июля 2012 г. N 423 "О внесении изменения в Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон, утвержденную приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. N 190" (зарегистрирован Минюстом России 27 августа 2012 г., регистрационный N 25282);

**приказ** Минэкономразвития России от 5 декабря 2018 г. N 669 "О внесении изменений в Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон, утвержденную приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. N 190" (зарегистрирован Минюстом России 14 января 2019 г., регистрационный N 53328).

Министр  
М.Г.РЕШЕТНИКОВ

Приложение N 1  
к приказу Минэкономразвития России  
от 27 мая 2024 г. N 313

**МЕТОДИКА  
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
И (ИЛИ) МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ  
ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ, ЗАКЛЮЧАЕМЫМ С РЕЗИДЕНТОМ ОСОБОЙ  
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ**

1. Согласно настоящей Методике величина арендной платы по договору аренды государственного и (или) муниципального имущества, расположенного в границах особой экономической зоны, заключаемому с резидентом особой экономической зоны (далее - договор аренды, объект и резидент соответственно), для каждого объекта определяется индивидуально.

2. Расчет арендной платы за объект в год по договору аренды осуществляется по формуле:

$$АП = S \times C_p \times K,$$

где:

АП - величина арендной платы за объект в год по договору аренды;

S - площадь объекта;

C<sub>p</sub> - ставка арендной платы за 1 кв. м объекта в год, установленная на основании независимой оценки в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

K - коэффициент, влияющий на величину арендной платы, который составляет:

0,5 - для резидентов, осуществляющих технико-внедренческую и туристско-рекреационную деятельность;

1 - для резидентов, осуществляющих промышленно-производственную деятельность, деятельность по логистике и деятельность в портовой особой экономической зоне.

Приложение N 2  
к приказу Минэкономразвития России  
от 27 мая 2024 г. N 313

**МЕТОДИКА  
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ И РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ОСОБОЙ  
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ**

1. Согласно настоящей Методике величина арендной платы для каждого земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах особой экономической зоны (далее - земельный участок), определяется индивидуально.

2. Расчет арендной платы по договорам аренды земельных участков (далее - договор аренды), заключаемым с резидентом особой экономической зоны (далее - резидент), осуществляется по формуле:

$$АП1 = P_{max} \times K_i,$$

где:

АП1 - величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с резидентом;

$P_{max}$  - 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, а именно:

2.1.  $K_{ip}$  - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего промышленно-производственную деятельность и (или) деятельность по логистике, который зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 200 (двести) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,9;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 500 (пятьсот) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,7;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 1 (один) миллиард рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,5.

Установленные коэффициенты не изменяются в течение 5 (пяти) лет с даты заключения договора аренды. По истечении указанного срока коэффициент  $K_{ip}$  устанавливается равным 1.

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

в течение первых двух лет с даты заключения договора аренды равен 0,4;

в течение третьего года действия договора аренды равен 0,5;

в течение четвертого года действия договора аренды равен 0,6;

начиная с пятого года действия договора аренды равен 0,7 и не изменяется в течение 5 (пяти) лет.

По истечении указанного срока коэффициент  $K_{it}$  устанавливается равным 1.

2.3.  $K_{ir}$  - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего туристско-рекреационную деятельность, который зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 500 (пятьсот) миллионов рублей, в течение первых 20 (двадцати) лет с даты заключения договора аренды равен 0,01;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 250 (двести пятьдесят) миллионов рублей, в течение первых 15 (пятнадцати) лет с даты заключения договора аренды равен 0,01;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 125 (сто двадцать пять) миллионов рублей, в течение первых 10 (десяти) лет с даты заключения договора аренды равен 0,01;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 50 (пятьдесят) миллионов рублей, в течение первых 7 (семи) лет с даты заключения договора аренды равен 0,01;

для иных резидентов - равен 0,01 в течение первых 5 (пяти) лет с даты заключения договора аренды.

По истечении сроков, указанных в **абзацах втором - шестом** настоящего подпункта, коэффициент  $K_{ir}$  устанавливается равным 1.

2.4.  $K_{ipt}$  - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего деятельность в портовой особой экономической зоне, который зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 150 (сто пятьдесят) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,7;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 400 (четыреста) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,5.

Установленные коэффициенты не изменяются в течение 5 (пяти) лет с даты заключения договора аренды. По истечении указанного срока коэффициент  $K_{ipt}$  устанавливается равным 1.

2.5. Для реализации проекта резидента на условиях концессионного соглашения коэффициенты, указанные в **подпунктах 2.1 - 2.4 пункта 2** настоящей Методики, устанавливаются на весь срок действия концессионного соглашения.

3. Расчет арендной платы по договору аренды, заключаемому с управляющей компанией в целях проектирования, строительства, реконструкции и эксплуатации объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур особой экономической зоны, осуществляется по формуле:

$$АП2 = 2\% \times КС \times N,$$

где:

АП2 - величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с управляющей компанией в целях проектирования, строительства, реконструкции и эксплуатации объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур особой экономической зоны;

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

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

---

4. 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, расчет арендной платы в отношении земельных участков, расположенных в границах особой экономической зоны, по договору аренды, заключаемому с лицом, с которым заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны, расчет арендной платы по договору аренды, заключаемому с лицом, осуществляющим проектирование, строительство, реконструкцию и эксплуатацию объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур особой экономической зоны за счет средств субъекта Российской Федерации, осуществляются в соответствии с [пунктом 3](#) настоящей Методики.

5. Размер арендной платы по договору аренды, заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, не указанными в [пунктах 2 и 3](#) настоящей Методики, определяется по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, проводимой в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

6. В случае заключения договора аренды на аукционе на право заключения договора аренды размер арендной платы за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

---