



**КонсультантПлюс**

Приказ Минэкономразвития России от 14.07.2006

№ 190

(ред. от 05.12.2018)

"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"

(Зарегистрировано в Минюсте России 21.08.2006

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

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

Дата сохранения: 26.05.2021

Зарегистрировано в Минюсте России 21 августа 2006 г. N 8156

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ  
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**

Список изменяющих документов  
(в ред. Приказов Минэкономразвития России от 29.05.2008 N 147,  
от 21.02.2011 N 58, от 04.07.2011 N 325,  
от 02.12.2011 N 705, от 17.07.2012 N 423, от 05.12.2018 N 669)

В целях реализации [статей 12, 22, 31.1, 33](#) Федерального закона от 22 июля 2005 г. N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 30, ст. 3127; 2006, N 23, ст. 2383) приказываю:

Утвердить:

Методику 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, согласно [приложению N 1](#);  
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

Методику расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон, согласно [приложению N 2](#).

Врио Министра  
А.В.ШАРОНОВ

Приложение N 1  
к Приказу  
Минэкономразвития России  
от 14 июля 2006 г. N 190

**МЕТОДИКА  
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

Список изменяющих документов  
(в ред. Приказов Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58,  
от 04.07.2011 N 325)

1. Согласно настоящей методике расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального недвижимого имущества, находящегося на земельных участках в пределах территорий особых экономических зон технико-внедренческого, портового и туристско-рекреационного типов (далее - договоры аренды), заключаемым с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов технико-внедренческой, портовой или туристско-рекреационной особой экономической зоны, величина арендной платы по договору аренды для каждого объекта недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений) определяется индивидуально.  
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

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:

$AP = S \times C_p \times N_i$ , где:

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

S - площадь объекта недвижимого имущества;

C<sub>p</sub> - 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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093, N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167, N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172) рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду;

N<sub>i</sub> - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента особой экономической зоны, а именно -

3.1. N<sub>it</sub> - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего технико-внедренческую деятельность, составляет:

в течение первого года действия договора аренды, заключенного после подписания соглашения о ведении технико-внедренческой деятельности (далее - договор аренды), - 0,5;  
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

в течение второго года действия договора аренды - 0,55;  
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

начиная с третьего года действия договора аренды - 0,6;  
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

в течение первых двух лет действия договора аренды на территории бизнес-инкубаторов - 0,4;  
(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

начиная с третьего года действия договора аренды на территории бизнес-инкубаторов - 0,55.  
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

3.2.  $N_{ir}$  - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего туристско-рекреационную деятельность, составляет 0,5.

3.3.  $N_{ipt}$  - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего деятельность в портовой особой экономической зоне, составляет 0,6.  
(п. 3.3 введен [Приказом](#) Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

Приложение N 2  
к Приказу  
Минэкономразвития России  
от 14 июля 2006 г. N 190

**МЕТОДИКА  
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПРЕДЕЛАХ ТЕРРИТОРИЙ  
ОСОБЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОН**

Список изменяющих документов  
(в ред. Приказов Минэкономразвития России от 29.05.2008 N 147,  
от 21.02.2011 N 58, от 04.07.2011 N 325,  
от 02.12.2011 N 705, от 17.07.2012 N 423, от 05.12.2018 N 669)

1. Согласно настоящей методике расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон промышленно-производственного, технико-внедренческого, портового и туристско-рекреационного типов (далее - договоры аренды), величина арендной платы для каждого земельного участка (части земельного участка) определяется индивидуально.  
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

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 промышленно-производственной, технико-внедренческой, портовой или туристско-рекреационной особой экономической зоны, осуществляется по формуле:  
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

$$AP1 = P_{\max} \times K_i, \text{ где}$$

$AP1$  - величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов промышленно-производственной, технико-внедренческой, портовой или туристско-рекреационной особой экономической зоны;  
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

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

---

(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 02.12.2011 N 705)

K<sub>i</sub> - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента особой экономической зоны, а именно -

3.1. K<sub>ip</sub> - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего промышленно-производственную деятельность, зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 120 (сто двадцать) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,9;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 240 (двести сорок) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,7;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 360 (триста шестьдесят) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), равен 0,5.

Установленные коэффициенты не изменяются в течение 5 (пяти) лет с даты начала их применения при расчете арендной платы по договору аренды.  
(пп. 3.1 в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 05.12.2018 N 669)

3.2. K<sub>it</sub> - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего технико-внедренческую деятельность, а именно:

в течение первого года действия договора аренды равен 0,4;  
(в ред. [Приказов](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325, от 05.12.2018 N 669)

в течение второго года действия договора аренды равен 0,5;  
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

в течение третьего года действия договора аренды равен 0,6;  
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

начиная с четвертого года действия договора аренды равен 0,7 - данный коэффициент не изменяется в течение 5 (пяти) лет с даты начала его применения при расчете арендной платы по договору аренды.  
(в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

3.3. K<sub>ir</sub> - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего туристско-рекреационную деятельность, зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 350 (триста пятьдесят) миллионов рублей, в течение первых 15 (пятнадцати) лет действия договора аренды равен 0,01;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 200 (двести) миллионов рублей, в течение первых 8 (восьми) лет действия договора аренды равен 0,01;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 140 (сто сорок) миллионов рублей, в течение первых 5 (пяти) лет действия договора аренды равен 0,01;

для иных резидентов - равен 0,01 в течение первых 3 (трех) лет действия договора аренды.

По истечении сроков, указанных в абзацах втором, третьем, четвертом и пятом настоящего подпункта, коэффициент K<sub>ir</sub> устанавливается равным 1.  
(пп. 3.3 в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 05.12.2018 N 669)

3.4. K<sub>ipt</sub> - коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего деятельность в портовой особой экономической зоне, зависит от объема инвестиционных вложений:

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 400 (четыреста)

---

---

миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), при строительстве объектов инфраструктуры морского порта, речного порта или аэропорта, в том числе объектов инфраструктуры новых морского порта, речного порта или аэропорта, равен 0,5;

для резидентов, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 120 (сто двадцать) миллионов рублей (за исключением нематериальных активов), при реконструкции объектов инфраструктуры морского порта, речного порта или аэропорта равен 0,7.

Установленные коэффициенты не изменяются в течение 5 (пяти) лет с даты начала их применения при расчете арендной платы по договору аренды.

(пп. 3.4 в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 05.12.2018 N 669)

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 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 строительства объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, а также объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур особой экономической зоны);

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

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

(п. 4 в ред. [Приказа](#) Минэкономразвития России от 17.07.2012 N 423)

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.

(п. 4.1 введен [Приказом](#) Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 58)

4.2. Расчет арендной платы в отношении земельных участков в пределах территории особых экономических зон по договору аренды, заключаемому с лицом, с которым заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры, производится в соответствии с [пунктом 4](#) настоящей Методики.

(п. 4.2 введен [Приказом](#) Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 325)

4.3. 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 особой экономической зоны) за счет средств субъекта Российской Федерации, осуществляется в соответствии с [пунктом 4](#) настоящей Методики.

(п. 4.3 введен [Приказом](#) Минэкономразвития России от 02.12.2011 N 705)

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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду.