

ОАО «РОССИЙСКИЕ ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ»

РАСПОРЯЖЕНИЕ
от 26 декабря 2017 г. № 2739р

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВА ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ДЛЯ ОАО «РЖД» ПО АРЕНДЕ
ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ У ТРЕТЬИХ ЛИЦ**

(в ред. Распоряжения ОАО «РЖД» от 29.03.2019 г. № 613/р)

Утвердить и ввести в действие с 29 декабря 2017 г. прилагаемый норматив оказания услуг для ОАО «РЖД» по аренде офисных зданий и помещений у третьих лиц № ПКТБ Н/ЦЭУ - 0008-3-001-17.

Первый заместитель
генерального директора ОАО «РЖД»
А.А.Краснощек

УТВЕРЖДЕН
распоряжением ОАО «РЖД»
от 26 декабря 2017 г. № 2739р

НОРМАТИВ
ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ДЛЯ ОАО «РЖД» ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ И
ПОМЕЩЕНИЙ У ТРЕТЬИХ ЛИЦ

№ ПКТБ Н/ЦЭУ - 0008-3-001-17

(в ред. Распоряжения ОАО «РЖД» от 29.03.2019 г. № 613/р)

1. Расчет общей площади, приходящейся на подразделение

В соответствии с распоряжением ОАО «РЖД» № 2805р от 29.12.2016 г. предельный размер общей площади, приходящейся на подразделение ОАО «РЖД» согласно СНиП 31-05-2003 принятых и введенных в действие Постановлением Госстроя РФ от 23.06.2003 г. № 108 рассчитывается по формуле:

$$S = A * (S_1 + S_2) + B * (S_3 + S_4) + C * (S_5 + S_6) + D * (S_7) + E * (S_8),$$

где А - заместитель генерального директора, главный бухгалтер ОАО «РЖД», директор ОАО «РЖД» (по направлению или виду деятельности) - $S_1=$ до 54 кв.м; приемная - $S_2=$ до 36 кв.м (в зависимости от количества сотрудников согласно СНиП 31-05-2003);

В - начальник и заместители начальника подразделения аппарата управления, включая управление в составе этого подразделения, советники генерального директора, советники заместителей генерального директора, заместителей генерального директора и членов правления ОАО «РЖД», руководитель и заместители руководителя филиала, руководитель структурного подразделения филиала, начальник и заместители начальника структурного подразделения - $S_3=$

до 36 кв.м; приемная - $S_4=$ до 24 кв.м (в зависимости от количества сотрудников согласно СНиП 31-05-2003);

С - заместители руководителя структурного подразделения филиала, а также не указанные в категориях А и В руководители (по категории должности, за исключением заместителей руководителей) подразделений аппарата управления, филиалов и их структурных подразделений и структурных подразделений ОАО «РЖД», - $S_5=$ до 24 кв.м; приемная - $S_6=$ до 18 кв.м (в зависимости от количества сотрудников согласно СНиП 31-05-2003);

Д - начальники служб и отделов - $S_7=$ до 18 кв.м (в зависимости от количества сотрудников согласно СНиП 31-05-2003);

Е - все остальные работники - $S_8=$ 9 кв.м.

2. Предельный размер арендной платы за 1 кв.м в офисных зданиях и помещениях в г. Москва у третьих лиц

В соответствии с распоряжением ОАО «РЖД» № 2805р от 29.12.2016 г. «Об аренде офисных помещений в г. Москве у третьих лиц» установлен предельный размер арендной платы и эксплуатационных расходов (в частности, но не ограничиваясь: техническое обслуживание и эксплуатация инженерных систем здания; текущий ремонт, содержание и уборка мест общего пользования; противопожарная безопасность и пр.) по договорам аренды офисных помещений в г. Москве, заключаемым или заключенным филиалами или дочерними обществами ОАО «РЖД» (арендатор) с третьими лицами (арендодатель), составляет в случае:

- заключения договоров аренды - не более 20 тыс. рублей за кв.м в год с учетом НДС;

- изменения договоров аренды, действующих на момент утверждения настоящих основных условий аренды офисных помещений в г. Москве у третьих лиц (далее - основные условия аренды), - не более 25 тыс. рублей за кв.м в год с учетом НДС.

Плата за пользование помещениями не включает в себя плату за коммунальные услуги, телефон, интернет, а также работы по подготовке помещений к использованию под нужды организаций (перегородки, корпоративные сети и т.п.) и требования безопасности.

В качестве валюты договоров и расчетов и установления арендной ставки и других платежей используется валюта Российской Федерации (российские рубли).

Ежегодное изменение размера арендной платы и эксплуатационных расходов может производиться в пределах индекса потребительских цен на основе прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на плановый период, размещенного на сайте Минэкономразвития России, в пределах утвержденных бюджетных параметров ОАО «РЖД» и его дочерних обществ, но не более 10%.

Аренда офисных помещений на условиях, отличных от установленных настоящими основными условиями аренды, является исключительным случаем и допускается для подразделений ОАО «РЖД» по решению первого заместителя генерального директора ОАО «РЖД», в ведении которого находятся вопросы стратегического развития, экономики и финансов, для дочерних обществ ОАО «РЖД» - по решению совета директоров соответствующего общества. (в ред. Распоряжения ОАО «РЖД» от 29.03.2019 г. № 613/р)

Плата за услуги по обеспечению благоприятных и безопасных условий использования помещений (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение, теплоснабжение (отопление), услуги связи и др.) должна быть не выше платы, установленной соответствующим государственным органом в случаях, предусмотренных законодательством, или специализированной организацией, непосредственно оказывающей соответствующую услугу.

3. Предельный размер арендной платы за 1 кв.м в офисных зданиях и помещениях в населенных пунктах с населением до 200 тыс. чел. у третьих лиц

Предельный размер арендной платы за 1 кв.м в офисных зданиях и помещениях, рублей в год, в населенных пунктах с населением до 200 тыс. чел. определяется по формуле:

$$AP = BC * K_{1-15},$$

где BC - базовая ставка арендной платы, рублей за 1 кв.м в год:

$$BC = -491,8904 * \ln(ПА) + 440,28 * \ln(ПО) + 685,6061 * \ln(\text{Э}) + 600,6003 * \ln(H) + 743,4683 * \ln(\text{ВРП}) - 13\,404,53,$$

где ПА - площадь арендуемого помещения, кв.м;

ПО - общая площадь объекта недвижимости, кв.м;

Э - количество этажей;

H - численность жителей в населенном пункте (согласно официальной статистике);

ВРП - внутренний региональный продукт субъекта Российской Федерации, млн.руб.

K_1 - коэффициент состояния передаваемого в аренду помещения, может принимать следующие значения в соответствии характеристикам помещений:

| Характеристика помещений | Значение коэффициента |
|--|-----------------------|
| Хорошее | 1 |
| Удовлетворительное | 0,8 |
| Неудовлетворительное (требует ремонта) | 0,6 |

K_2 - коэффициент наличия электроснабжения, может принимать значения 1 или 0,9 соответственно при наличии или отсутствии электроснабжения;

K_3 - коэффициент наличия центрального отопления, может принимать значения 1 или 0,95 соответственно при наличии или отсутствии центрального отопления;

K_4 - коэффициент наличия холодного водоснабжения, может принимать значения 1 или 0,975 соответственно при наличии или отсутствии холодного водоснабжения;

K_5 - коэффициент наличия канализации, может принимать значения 1 или 0,975

соответственно при наличии или отсутствии канализации;

K_6 - коэффициент наличия горячего водоснабжения, может принимать значения 1 или 0,95 соответственно при наличии или отсутствии горячего водоснабжения;

K_7 - коэффициент наличия телефонной связи, может принимать значения 1 или 0,975 соответственно при наличии или отсутствии телефонной связи;

K_8 - коэффициент наличия компьютерной сети (в том числе подключения к сети Интернет и внутренней компьютерной сети), может принимать значения 1 или 0,975 соответственно при наличии или отсутствии компьютерной сети;

K_9 - коэффициент наличия локального (печного, угольного, электрического) отопления, может принимать значения 0,975 или 0,95 соответственно при наличии или отсутствии локального (печного, угольного, электрического) отопления, данный коэффициент является взаимоисключающим с коэффициентом K_3 , может применяться лишь один из них;

K_{10} - коэффициент расположения арендуемых помещений в здании, может принимать следующие значения в соответствии характеристикам помещений:

| Расположение арендуемых помещений | Значение коэффициента |
|--|-----------------------|
| Отдельно стоящее здание | 1,1 |
| Надземная (в том числе встроено- пристроенная часть) | 1 |
| Чердак (мансарда) | 0,95 |
| Полуподвал | 0,95 |
| Подвал | 0,9 |

K_{11} - коэффициент высоты потолков, может принимать следующие значения в соответствии характеристикам помещений:

| Высота потолков | Значение коэффициента |
|-----------------|-----------------------|
| свыше 3 м | 1,05 |
| от 2,6 до 3 м | 1,025 |
| менее 2,6 м | 1 |

K_{12} - коэффициент материала, из которого изготовлены стены объекта недвижимости, может принимать следующие значения в соответствии характеристикам объектов:

| Материал стен | Значение коэффициента |
|---------------|-----------------------|
| Кирпич | 1,1 |
| Железобетон | 1,05 |

| | |
|--------|-----|
| Дерево | 0,8 |
| Прочее | 1 |

K_{13} - коэффициент удаленности объекта недвижимости от основных магистралей, может принимать следующие значения в соответствии характеристикам объектов:

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Удаленность от магистралей | Значение коэффициента |
| Непосредственно на магистрали | 1Д |
| В пешей доступности | 1 |
| Удаленные объекты | 0,9 |

K_{14} - коэффициент удаленности от центра населенного пункта, может принимать следующие значения в соответствии характеристикам объектов:

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Удаленность от магистралей | Значение коэффициента |
| В центре | 1,1 |
| Средняя | 1 |
| На окраине | 0,9 |

Выбор соответствующих показателей и расчет по данному нормативу осуществляется филиалом самостоятельно.

K_{15} - коэффициент, отвечающий за характеристики, не включенные в описанную выше модель расчета БС и не затронутые коэффициентами K_{1-14} . Данный коэффициент позволяет изменять ставку арендной платы в пределах 10% в ту или иную сторону, предполагая при этом необходимость объяснения причин корректировки. Примерами необходимости подобных корректировок могут служить следующие ситуации:

- наличие в здании, где располагаются арендуемые помещения, заключенных договоров аренды по более высоким ставкам;

- превышение амортизационных и налоговых отчислений по объекту над рассчитанной ставкой арендной платы;

- наличие благоприятных/неблагоприятных экологических условий. Данный коэффициент отвечает за факторы, неучтенные настоящим нормативом, но оказывающие существенное влияние на ставку арендной платы, и предполагает возможность его изменения с обязательным условием объяснения причин сделанных изменений.

4. Предельный размер арендной платы за 1 кв.м в офисных зданиях и помещениях в населенных пунктах с населением свыше 200 тыс. чел. у третьих лиц

Предельный размер арендной платы за 1 кв.м в офисных зданиях и помещениях может быть

определена на основании настоящего норматива.

Пределный размер арендной платы устанавливается не выше уровня, рассчитанного в соответствии с указанным нормативом. Расчет предельного размера арендной платы осуществляется собственными средствами филиалов ОАО «РЖД».

Положения настоящего раздела норматива не распространяются на следующие случаи:

- аренда офисных зданий и помещений в г. Москве;
- аренда офисных зданий и помещений, расположенных в населенных пунктах с числом жителей менее 200 тыс. человек.

Настоящий норматив содержит последовательность действий филиалов ОАО «РЖД» для определения предельного размера арендной платы (далее - Арендная плата) при получении в аренду офисных зданий и помещений (далее - Объект).

Для целей установления арендной платы Объекта (части Объекта) требуется определить:

4.1. Транспортная доступность:

- хорошая;
- неудовлетворительная.

4.2. Состояние. При наличии отдельных недочетов (старые окна в помещении с хорошим ремонтом и т.д.) Объекту присваивается характеристика состояния, соответствующая общему состоянию Объекта.

| | |
|----------------------|--|
| Хорошее | Здание (помещение) не требующее ремонта (отделка качественными материалами) (недавно сделан ремонт). Возможны мелкие неявные повреждения отделки (местные истертости, волосяные трещины). |
| Удовлетворительное | Здание (помещение) требующее косметического ремонта (явно виден износ отделки, трещины, отслоение штукатурки, следы протечек, истертость и повреждения покрытий полов, дверей и дверных коробок и т.д.). |
| Неудовлетворительное | Здание (помещение) требующее капитального ремонта (отсутствует отделка; коммуникации, окна, двери отсутствуют или требуют замены), не пригодны к использованию |

4.2.1. Корректировка на состояние для административно-офисного назначения:

| Объект | Аналоги | Хорошее | Удовлетворительное |
|---------|---------|---------|--------------------|
| Хорошее | | 1 | 1,12 |

| | | |
|----------------------|------|------|
| Удовлетворительное | 0,89 | 1 |
| Неудовлетворительное | X | 0,75 |

4.2.2. Применение двух последовательных корректировок «на состояние» не допускается.

4.3. Корректировка на площадь

| Площадь аналогов, кв.м | До 50 | От 51 до 250 | От 251 до 1000 | Более 1001 |
|------------------------|-------|--------------|----------------|------------|
| Площадь Объекта, кв.м | | | | |
| До 50 | 1 | 1,04 | U | 1Д9 |
| От 51 до 250 | 0,96 | 1 | 1,05 | 1,14 |
| От 251 до 1000 | 0,91 | 0,95 | 1 | 1,09 |
| Более 1001 | 0,84 | 0,88 | 0,92 | 1 |

4.4. Корректировка на этаж расположения (для административно-офисного назначения):

| Аналоги | Цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
|---------------|--------|--------|---------------|
| Объект | | | |
| Цоколь | 1 | 0,8 | 0,9 |
| 1 этаж | 1,25 | 1 | 1,12 |
| 2 этаж и выше | 1,11 | 0,89 | 1 |

4.5. Местоположение:

- населенный пункт от 200 000 чел. до 1 000 000 чел. (областной центр, крупный город);
- населенный пункт более 1 000 000 чел. (крупный областной центр).

4.6. Для целей поиска аналогов помещений разрешается использовать базу СУИК (действующие договоры с актуальными ставками аренды), специализированные печатные издания (например «Из рук в руки»), специализированные сайты сети Интернет, популярные в данном регионе (например: повсеместно - avito.ru, в г. Самара - volga-info.ru, Екатеринбург-el.ru). При использовании базы СУИК в обязательном порядке проводится также поиск аналогов на рынке.

Используемые в расчетах предложения аналогов должны быть актуальными на дату расчета Арендной платы Объекта.

4.7. Заполнить расчетный лист (Приложение) путем внесения в соответствующие ячейки характеристик Объекта и аналогов, а также необходимых корректировок и простановки читаемых идентифицирующих знаков.

4.8. Для объектов административно-офисного назначения необходимо определить транспортную доступность Объекта (удобство доступа к Объекту - асфальтированные подъездные пути и тротуары, расположение вблизи транспортных магистралей, пешеходных зон). При определении Арендной платы административно-офисного назначения аналоги и Объект должны быть сопоставимы по транспортной доступности (удобству доступа).

4.9. Для объектов административно-офисного назначения проводится анализ возможности парковки автотранспортных средств. При определении Арендной платы Объекта подобранные аналоги должны соответствовать Объекту по критерию наличие/отсутствие возможности парковки автотранспортных средств.

4.10. При определении Арендной платы Объекта требуется подобрать аналоги с идентичной структурой Арендной платы по эксплуатационным и аналогов должны быть включены либо не включены эксплуатационные и коммунальные расходы.

4.11. В случае отсутствия достаточного количества аналогов в населенном пункте расположения Объекта допустимо использовать аналоги из других населенных пунктов. Населенные пункты, в которых расположены объекты-аналоги, должны находиться в одной группе по численности жителей с населенным пунктом, в котором расположен Объект.

Если найденные на рынке аналоги отличаются от Объекта, следует внести в удельные показатели Арендной платы аналогов корректировки, указанные в расчетном листе и настоящем нормативе.

4.12. В случае наличия у Объекта дополнительных характеристик, оказывающих существенное влияние на ставку Арендной платы, возможно скорректировать ставку Арендной платы в пределах 5% в сторону увеличения либо без ограничения в сторону уменьшения с обязательным письменным обоснованием сделанной корректировки.

4.13. Читаемые копии объявлений об аренде объектов-аналогов (в том числе, экранные копии сети Интернет) необходимо распечатать и сохранять с расчетным листом.

4.14. Расчетный лист ([Приложение № 1](#)) дополняется картой взаимного расположения Объекта и аналогов, использованных в расчетах.

4.15. Предельный размер арендной платы приравнивается к медиане значений (числового ряда) удельных величин арендных плат найденных аналогов.

Расчитанный предельный размер арендной платы Объекта может быть использована для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты утверждения расчета.

Приложение

УТВЕРЖДАЮ

Расчетный лист предельной арендной платы офисных зданий и помещений у третьих лиц

Дата определения арендной платы Объекта: _____

| Наименование | Объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Адрес местоположения | | | | | | |
| Численность жителей, чел. | | | | | | |
| Источник информации (полная ссылка) | | | | | | |
| Площадь, кв.м | | | | | | |
| Расстояние от аналога (населенного пункта аналога) до объекта (населенного пункта) объекта, км. | | | | | | |
| Арендная ставка, руб./кв.м в мес. без НДС | | | | | | |
| Структура арендной ставки | | | | | | |
| С учетом КУ и ЭР | | | | | | |
| Без учета КУ и ЭР | | | | | | |
| Функциональное назначение | | | | | | |
| Административно-офисное | | | | | | |
| Транспортная доступность | | | | | | |
| Хорошая | | | | | | |
| Неудовлетворительная | | | | | | |
| Возможность парковки автотранспортных средств | | | | | | |
| Есть | | | | | | |
| Нет | | | | | | |
| Хорошее | | | | | | |
| Удовлетворительное | | | | | | |
| Неудовлетворительное | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| Корректировка на состояние | | | | | | |
| Площадь, кв.м | | | | | | |
| До 50 кв.м | | | | | | |
| От 51 кв.м - 250 кв.м | | | | | | |
| От 251 кв.м - 1000 кв.м | | | | | | |
| Более 1001 кв.м | | | | | | |
| Корректировка на площадь | | | | | | |
| Этаж расположения | | | | | | |
| Цоколь | | | | | | |
| 1 этаж | | | | | | |
| 2 этаж и выше | | | | | | |
| Корректировка на этаж расположения | | | | | | |
| Численность жителей населенного пункта, чел. | | | | | | |
| От 200 000 до 1 000 000 | | | | | | |
| Более 1 000 000 | | | | | | |
| Иные особенности/факторы (+/-5%) | | | | | | |
| Арендная ставка аналогов руб./кв.м в мес. без НДС | | | | | | |
| Арендная ставка Объекта руб./кв.м в мес. без НДС | | | | | | |
| Величина КУ и ЭР Объекта, руб./кв.м/мес. | | | | | | |
| Арендная плата Объекта, руб. в мес. без НДС, КУ, и ЭР | | | | | | |

подпись
