

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**

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 № ПКТЬ 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

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

№ ПКТЬ Н/ЦЭУ - 0008-1-001-17

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**

№ ПКТЬ Н/ЦЭУ - 0008-3-001-17

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
1. Расчет общей площади, приходящейся на подразделение	3
2. Предельный размер арендной платы за 1 кв.м в офисных зданиях и помещениях в г. Москва у третьих лиц	3
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	5
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	8
Приложение Расчетный лист предельного размера арендной платы за 1 кв.м в офисных зданиях и помещениях у третьих лиц	12

1. Расчет общей площади, приходящейся на подразделение

В соответствии с распоряжением ОАО «РЖД» № 2805р от 29.12.2016 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 *A* - 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);

B - 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);

C - заместители руководителя структурного подразделения филиала, а также не указанные в категориях *A* и *B* 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);

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

E - 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 генерального директора – председателя правления ОАО «РЖД», для дочерних обществ ОАО «РЖД» - по решению совета директоров соответствующего общества.

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:

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

где ПА - площадь арендуемого помещения, кв.м;

ПО - общая площадь объекта недвижимости, кв.м;

Э - количество этажей;

N - 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	1,1
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.

Предельный 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:

Аналоги	Хорошее	Удовлетворительное
Объект		
Хорошее	1	1,12
Удовлетворительное	0,89	1
Неудовлетворительное		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	1,1	1,19
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 Объект	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
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-еl.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

коммунальным расходам: в Арендной плате всех используемых в расчетах 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) 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.

Рассчитанный 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						

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Состояние						
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 ($\pm 5\%$)						
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