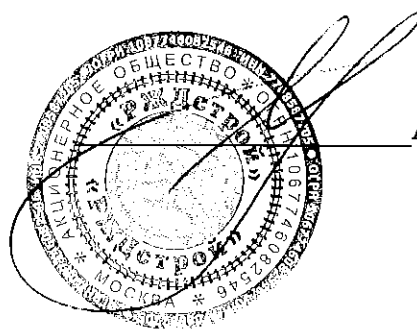


УТВЕРЖДЕНА
Решением Совета директоров
АО «РЖДстрой»
Протокол № 400
от 11 апреля 2022 года

Председатель Совета директоров



А. С. Макаров

ПРОГРАММА
отчуждения непрофильных активов АО «РЖДстрой»

г. Москва, 2022

2.7. План мероприятий по реализации непрофильных активов Общества – документ Общества, включающий перечень непрофильных активов, планируемых к реализации в отчетном году, способы его реализации с распределением по кварталам года, а также экономическое обоснование отчуждения непрофильных активов Общества.

2.8. Профильные активы Общества – активы Общества, принадлежащие Обществу на праве собственности и используемые в основных видах деятельности или необходимые для реализации стратегии развития, или соответствующие критериям профильности в соответствии с Программой.

2.9. Реестр непрофильных активов Общества – перечень всех непрофильных активов Общества.

2.10. Стратегия развития Общества – документ Общества, содержащий сформулированные и измеримые стратегические инициативы и цели, целевые финансовые бизнес-модели развития Общества.

2.11. Хозяйственные общества – общества, акциями (долями) которых владеет Общество.

3. Цели и принципы реализации непрофильных активов

3.1. Основными целями реализации непрофильных активов Общества являются:

- а) оптимизация состава и структуры активов;
- б) повышение эффективности использования активов;
- в) снижение финансовых затрат, связанных с содержанием и обслуживанием непрофильных активов;
- г) привлечение дополнительных источников финансирования;
- д) повышение конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности;
- е) повышение капитализации.

3.2. Основными принципами реализации непрофильных активов Общества являются:

- а) транспарентность – открытость и доступность информации о применяемых методах и подходах по выявлению непрофильных активов из всей совокупности активов Общества;
- б) системность – регулярный анализ активов Общества на предмет выявления их непрофильности;
- в) прозрачность – обеспечение открытых и публичных процедур по реализации непрофильных активов, в том числе использование доступных для потенциальных покупателей способов раскрытия информации о реализации непрофильных активов;

1. Общие положения

1.1. Настоящая Программа отчуждения непрофильных активов АО «РЖДстрой» (далее – Программа) разработана в соответствии с Методическими рекомендациями по выявлению и реализации непрофильных активов, утвержденными распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2017 г. № 894-р, и определяет:

а) понятие профильности/непрофильности активов Общества, основные цели и принципы реализации непрофильных активов Общества;

б) порядок выявления, оценки и способы реализации непрофильных активов Общества.

1.2. Порядок принятия решений о реализации непрофильных активов Общества и совершения с ними сделок устанавливается законодательством Российской Федерации и локальными нормативными актами Общества.

1.3. Программа разрабатывается на 3-летний период.

1.4. Настоящая Программа признается выполненной после реализации Обществом всех имеющихся непрофильных активов.

2. Основные термины и определения, используемые в Программе

2.1. Активы Общества – основные и оборотные средства Общества, включая денежные средства, материальные ценности, нематериальные активы и финансовые вложения.

2.2. Безвозмездные сделки – безвозмездное отчуждение непрофильных активов в собственность третьих лиц, в том числе в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

2.3. Возмездные сделки – возмездное отчуждение непрофильных активов в собственность третьих лиц путем совершения гражданско-правовых сделок, включая договоры мены и инвестиционные соглашения, по итогам реализации которых Общество приобретает права на актив (активы), являющийся для Общества профильным, договоры купли-продажи и прочее.

2.4. Единица управленческого учета – отдельный актив или комплекс активов, способных в том числе потенциально генерировать поступление денежных средств.

2.5. Непрофильные активы Общества – объекты недвижимого имущества с относящимися к ним объектами движимого имущества, а также акции (доли) в хозяйственных обществах, не соответствующие понятию «профильные активы».

2.6. Общество – АО «РЖДстрой».

г) эффективность – экономически обоснованная реализация непрофильного актива;

д) максимизация доходов – реализация непрофильных активов на возмездной основе;

е) минимизация расходов – снижение затрат на содержание неликвидных активов;

ж) защита экономических интересов Общества при распоряжении активами – своевременная реализация активов Общества, предотвращение потери стоимости активов, защита прав и интересов Общества перед совладельцами активов и третьими лицами.

4. Порядок выявления непрофильных активов

4.1. Процесс выявления непрофильных активов из состава всех активов Общества производится в соответствии с локальными нормативными актами Общества и включает следующие этапы:

а) определение профильности единиц управленческого учета по результатам их использования при осуществлении Обществом основных видов деятельности или их влияния на достижение целей и задач Общества, предусмотренных стратегией развития, с учетом критериев определения профильности единиц управленческого учета, приведенных в приложении № 1 к Программе.

В случае если единица управленческого учета используется при осуществлении основных видов деятельности, а также если единица управленческого учета не используется при осуществлении основного вида деятельности, но при этом оказывает влияние на достижение целей и задач, предусмотренных стратегией развития, то единица управленческого учета относится к профильным активам.

В иных случаях оценку единиц управленческого учета для отнесения к профильным активам или непрофильным активам рекомендуется осуществлять по следующему алгоритму:

необходимо определить степень влияния критериев, приведенных в приложении № 1 к Программе, на каждую отдельную единицу управленческого учета путем выбора ответов («да» - критерий оказывает влияние или «нет» - критерий не влияет);

после определения степени влияния критериев на единицу управленческого учета необходимо сопоставить получившийся результат ответов с целевыми ответами для определения профильного актива, приведенными в приложении № 1 к Программе.

В случае если полученные результаты ответов совпадают с целевыми ответами, то за каждый ответ присваивается соответствующий показатель (в процентах), при несовпадении - 0;

показатели (в процентах), полученные за каждый ответ, суммируются.

В случае если суммарный результат составляет:

50 % и более, то единицы управленческого учета являются профильными; менее 50 %, то единицы управленческого учета являются непрофильными.

б) определение профильности активов, включенных в состав профильных единиц управленческого учета, с учетом критериев определения профильности активов Общества, включенных в состав единиц управленческого учета, приведенных в приложении № 2 к Программе.

4.2. Непрофильные единицы управленческого учета, а также непрофильные активы в составе профильных единиц управленческого учета подлежат включению в реестр непрофильных активов Общества в качестве самостоятельных объектов.

5. Реестр непрофильных активов и план мероприятий по реализации непрофильных активов

5.1. Реестр непрофильных активов Общества утверждается советом директоров Общества и отражает следующую информацию по каждому непрофильному активу:

- а) наименование непрофильного актива;
- б) средства идентификации непрофильного актива;
- в) вид деятельности, к которой относится использование непрофильного актива;
- г) балансовая (остаточная) стоимость непрофильного актива по состоянию на последнюю отчетную дату;
- д) планируемый способ реализации непрофильного актива;
- е) описание и сведения о правоподтверждающих документах и об обременениях.

5.2. В реестр непрофильных активов Общества не включаются активы, подлежащие списанию в соответствии с локальными нормативными актами Общества.

5.3. В случаях, когда включенный в реестр непрофильных активов Общества актив становится непригодным для дальнейшего использования по целевому назначению вследствие полной или частичной утраты потребительских свойств, в том числе физического или морального износа либо выбыл из владения, пользования и распоряжения вследствие гибели или

уничтожения, в том числе помимо воли владельца, а также вследствие невозможности установления его местонахождения, его списание возможно в порядке, установленном локальными нормативными актами Общества с последующим исключением соответствующего непрофильного актива из реестра непрофильных активов Общества.

5.4. В случае признания непрофильного актива Общества профильным осуществляется его исключение из реестра непрофильных активов Общества по результатам отчетного года.

5.5. По итогам обнаружения Обществом новых непрофильных активов формируются дополнения в реестр непрофильных активов, которые направляются на утверждение совету директоров Общества в 2-месячный срок.

5.6. План мероприятий по реализации непрофильных активов Общества утверждается советом директоров Общества, и включает следующие разделы:

а) проведение анализа активов Общества и выявление непрофильных активов, а также экономическое обоснование отчуждения непрофильных активов;

б) формирование перечня непрофильных активов, подлежащих отчуждению в отчетном году, с учетом ликвидности непрофильных активов, завершения мероприятий по их подготовке к вовлечению в гражданско-правовой оборот, в том числе изучения спроса;

в) проведение мероприятий по реализации непрофильных активов с указанием способов их реализации с распределением по кварталам года (с указанием количественных показателей);

г) представление информации о ходе реализации непрофильных активов на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в Департамент корпоративного имущества ОАО «РЖД» для размещения указанной информации на межведомственном портале по управлению государственной собственностью.

5.7. При формировании Плана мероприятий по реализации непрофильных активов Обществом соблюдается принцип сбалансированности планируемых финансовых результатов отчуждения активов с параметрами бюджета Общества по прочим доходам и расходам, чистой прибыли.

6. Порядок оценки непрофильных активов

6.1. Оценка рыночной стоимости непрофильных активов Общества осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере оценочной деятельности.

6.2. Начальная цена или цена продажи непрофильного актива определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного по стандартам в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (или законодательства государства местонахождения непрофильного актива), если иное не установлено решением совета директоров Общества и (или) Программой.

6.3. Определение начальной цены или цены продажи непрофильного актива, расположенного за рубежом, производится на основании отчета российского или иностранного независимого оценщика, привлекаемого на конкурентной основе. В случае если конкурентные процедуры по привлечению оценщика признаны несостоявшимися более 2 раз в связи с отсутствием заявок, начальная цена или цена продажи непрофильного актива определяется решением совета директоров Общества при условии соответствующего экономического обоснования.

6.4. Отчет об оценке рыночной стоимости непрофильного актива с положительным заключением саморегулируемой организации оценщиков на него в обязательном порядке прилагается Обществом к материалам, представляемым на рассмотрение общему собранию акционеров/участникам Общества, совету директоров Общества, по вопросам повестки дня, связанным с принятием решения об одобрении сделок с непрофильными активами Общества.

7. Способы и порядок реализации непрофильных активов

7.1. Реализация (отчуждение) непрофильных активов Общества в собственность третьих лиц осуществляется путем совершения возмездных либо безвозмездных сделок.

7.2. Не допускается реализация непрофильных активов Общества до их включения в реестр непрофильных активов Общества.

7.3. Непрофильный актив Общества, в качестве планируемого способа отчуждения которого в реестре непрофильных активов Общества и/или в плане мероприятий по реализации непрофильных активов Общества указана безвозмездная сделка, может быть реализован на возмездной основе.

7.4. Непрофильный актив Общества, в качестве способа отчуждения которого в реестре непрофильных активов Общества и/или в плане мероприятий по реализации непрофильных активов Общества указана возмездная сделка, может быть реализован на безвозмездной основе по отдельному решению совета директоров Общества.

7.5. Решения об отчуждении непрофильных активов Общества принимаются уполномоченными органами или должностными лицами

Общества в соответствии с их компетенцией, определенной законодательством Российской Федерации, уставом Общества, Программой, а также локальными нормативными актами Общества.

7.6. Основными критериями, определяющими выбор способа распоряжения (вида сделки) непрофильными активами, являются:

а) заинтересованность в приобретении актива со стороны потенциальных покупателей/инвесторов;

б) уровень развития регионального рынка недвижимости;

в) затраты на содержание непрофильного актива, его демонтаж и т.д.;

г) физический износ недвижимого имущества.

7.7. Основным способом продажи непрофильных активов Общества является их реализация на открытых торгах. Продажа акций (долей) хозяйственных обществ иными способами осуществляется по решению совета директоров Общества.

7.8. Решение о продаже непрофильных активов Общества без проведения торгов принимается в порядке, установленном Программой, а также локальными нормативными актами Общества.

7.9. Если иное не предусмотрено решением совета директоров Общества и/или Программой начальная цена продажи непрофильного актива для целей его дальнейшей реализации на торгах определяется на основании отчета независимого оценщика.

Оценка рыночной стоимости проводится в целях определения начальной цены продажи непрофильного актива на первых торгах. При проведении повторных торгов оценка рыночной стоимости непрофильного актива не осуществляется при условии проведения конкурентных процедур по реализации непрофильных активов Общества в сроки, предусмотренные пунктом 7.12 Программы.

7.10. Решение Общества о совершении сделки по реализации непрофильного актива должно содержать указание на последовательное применение предусмотренных Программой конкурентных процедур по реализации непрофильного актива Общества.

7.11. Продажа непрофильного актива Общества по цене ниже балансовой (остаточной) стоимости осуществляется на основании отдельного решения совета директоров Общества. Решение совета директоров Общества о продаже непрофильного актива по цене ниже балансовой (остаточной) стоимости должно содержать экономическое обоснование.

7.12. При проведении торгов по продаже непрофильных активов (за исключением акций (долей) хозяйственных обществ) в форме аукциона применяются последовательно следующие методы:

а) пошагового повышения начальной цены непрофильного актива Общества с признанием победителем участника аукциона, предложившего наибольшую цену (в населенных пунктах с численностью населения свыше 200 тысяч человек, должно быть проведено не менее двух торгов с пошаговым повышением начальной цены продажи);

б) пошагового снижения цены продажи непрофильного актива Общества в случае, если торги по продаже непрофильного актива, организованные в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта, были признаны несостоявшимися из-за отсутствия заявок. Торги в этом случае должны быть объявлены не позднее, чем через 30 дней с момента завершения предыдущих (вторых) торгов. При этом снижение начальной цены торгов на «шаг понижения» возможно до минимальной цены торгов (цены отсечения) в размере не менее 50% начальной цены торгов, а в случае если кто-либо из участников подтвердит начальную цену торгов или цену предложения, сложившуюся на одном из «шагов понижения», то со всеми участниками торги проводятся методом пошагового повышения (продажа посредством публичного предложения);

в) продажа непрофильного актива Общества без объявления цены по отдельному решению совета директоров Общества в случае, если торги по продаже непрофильного актива, организованные в соответствии с подпунктом б) настоящего пункта, были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок. Продажа в этом случае должна быть организована не позднее, чем через 60 дней с момента завершения торгов посредством публичного предложения, при этом срок направления претендентами предложений о цене непрофильного актива должен составлять не менее 30 календарных дней с даты размещения информационного сообщения о его продаже. В случае поступления предложений от нескольких претендентов покупателем признается лицо, предложившее за непрофильный актив наибольшую цену.

7.13. Торги признаются несостоявшимися в случае отсутствия заявок либо допуска к участию одного претендента.

7.14. В случае признания торгов по продаже непрофильного актива, проводимых в соответствии с подпунктами а) и б) пункта 7.12 Программы, несостоявшимися по причине допуска к участию одного претендента допускается возможность заключения сделки с единственным участником без проведения повторных торгов с установлением цены сделки не ниже начальной цены торгов.

7.15. Порядок проведения торгов по продаже акций (долей) хозяйственных обществ устанавливается решением совета директоров Общества.

7.16. В случае признания вторых торгов по продаже акций (долей) хозяйственных обществ несостоявшимися по причине допуска к участию одного претендента допускается возможность заключения сделки с единственным участником без проведения повторных торгов с установлением цены сделки не ниже начальной цены торгов, если иное не установлено решением совета директоров Общества.

7.17. Условиями торгов по продаже непрофильных активов должна предусматриваться возможность заключения договора с участником торгов, предложение которого о цене покупки было наибольшим после предложения победителя в случае уклонения или отказа победителя от подписания протокола об итогах торгов или заключения договора купли-продажи в срок, установленный документацией о торгах.

7.18. При необходимости для выполнения функции организатора торгов либо содействия в поиске покупателя Обществом могут быть привлечены специализированные организации.

7.19. При выборе специализированной организации для возложения на нее функций по поиску покупателей и организации продажи актива на торгах Общество руководствуется перечнем юридических лиц для организации от имени Российской Федерации продажи приватизируемого федерального имущества и (или) осуществления функций продавца, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 октября 2010 г. № 1874-р, а также перечнем юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2015 г. № 2488-р.

7.20. В случае, если в результате проведения мероприятий, предусмотренных пунктом 7.12 Программы, непрофильный актив Общества не реализован, советом директоров Общества может быть принято решение о его дальнейшей реализации путем безвозмездного отчуждения либо исключении из реестра непрофильных активов Общества в целях последующего списания.

7.21. Безвозмездное отчуждение непрофильного актива Общества допускается при необходимости сохранения социального или коммунального назначения непрофильного актива приобретателем и/или реализации непрофильного актива в благотворительных целях, в том числе и без проведения мероприятий, предусмотренных пунктом 7.12 Программы.

Безвозмездное отчуждение непрофильного актива Общества осуществляется по отдельному решению совета директоров Общества.

8. Информационное обеспечение реализации непрофильных активов

8.1. Утвержденные советом директоров Общества программа отчуждения непрофильных активов, реестр непрофильных активов и план мероприятий по реализации непрофильных активов подлежат опубликованию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Общества.

8.2. В случае проведения торгов по реализации недвижимого имущества в форме открытого аукциона в электронной форме извещение о проведении торгов публикуется на сайте электронной торговой площадки, в профильных разделах сайта Общества, а также в профильных разделах сайта ОАО «РЖД» не менее чем за тридцать календарных дней до даты окончания приема заявок.

В случае внесения изменений в извещение о проведении торгов Общество обязано в течение одного календарного дня опубликовать указанные изменения в порядке, установленном абзацем первым настоящего пункта Программы.

При этом срок подачи заявок на участие в торгах должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения изменений, внесенных в извещение о проведении торгов, до даты окончания срока подачи заявок на участие в торгах этот срок составлял не менее тридцати календарных дней.

8.3. Размещение информации о продаже непрофильных активов Общества может также осуществляться в любых федеральных и региональных средствах массовой информации (печатные издания, интернет-ресурсы, радио и т.д.), имеющих высокий рейтинг на территории расположения непрофильного актива, на баннерах, а также доводится до сведения потенциальных покупателей (в том числе арендаторов недвижимого имущества) посредством адресной рассылки.

8.4. Извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, об обременениях продаваемого имущества, размере, сроках и порядке внесения обеспечительного платежа (при его наличии), требования, предъявляемые к претендентам (участникам) торгов и о порядке проведения торгов, а также сведения о цене продажи.

8.5. Проведение открытого аукциона в электронной форме осуществляется Обществом с использованием электронной торговой площадки, используемой ОАО «РЖД».

8.6. Проведение открытого аукциона в электронной форме посредством электронной торговой площадки, отличной от указанной в п.8.5 Программы, осуществляется по отдельному решению совета директоров Общества.

9. Отчетность о ходе исполнения Программы

9.1. Общество ежеквартально направляет на рассмотрение совета директоров Общества отчет об отчуждении непрофильных активов.

9.2. Сведения о реализации непрофильных активов Общества отражаются в годовом отчете Общества.

9.3. Контроль за ходом выявления и реализации непрофильных активов Общества возлагается на подразделение (службу) внутреннего контроля (внутреннего аудита) Общества.

Приложение № 1
к Программе отчуждения
непрофильных активов
АО «РЖДстрой»

КРИТЕРИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОФИЛЬНОСТИ ЕДИНИЦ УПРАВЛЕНЧЕСКОГО УЧЕТА

Критерии	Целевые ответы для определения профильных единиц управленческо го учета	Удельный процент, присваиваемый за совпадение с целевым ответом по определению профильных единиц управленческого учета
1. Актив, являющийся недвижимым имуществом, расположен на принадлежащей Обществу территории, используемой для осуществления основного вида деятельности либо для единственно возможного проезда (прохода) к территории, используемой организацией или Обществом для осуществления основного вида деятельности (да, нет)	да	20
2. Единица управленческого учета генерирует более 5 процентов выручки по итогам предыдущего года (да, нет)	да	15
3. Относится к социально значимым объектам (поликлиника, санаторий, спортивный комплекс, общежитие, столовая), выручка которых формируется более чем на 50 процентов за счет предоставления услуг работникам Общества (да, нет)	да	15

4.	Наличие заключенных контрактов или иных обязательств, связанных с использованием единиц управленческого учета, общей стоимостью более 1 процента выручки Общества (да, нет)	да	20
5.	Единица управленческого учета содержит активы, результаты деятельности которых составляют государственную либо коммерческую тайну, раскрытие которой для Общества повлечет убытки (да, нет)	да	15
6.	Единица управленческого учета обеспечивает предотвращение чрезвычайных ситуаций, информационную, экономическую и финансовую безопасность Общества и его подконтрольных юридических лиц (да, нет)	да	15

Приложение № 2
к Программе отчуждения
непрофильных активов
АО «РЖДстрой»

**КРИТЕРИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОФИЛЬНОСТИ АКТИВОВ ОБЩЕСТВА,
ВКЛЮЧЕННЫХ В СОСТАВ ЕДИНИЦ УПРАВЛЕНЧЕСКОГО УЧЕТА**

Фактор	Целевые ответы для определения необходимости сохранения актива, входящего в состав профильной единицы управленческого учета	Удельный процент, присваиваемый за совпадение с целевым ответом для определения необходимости сохранения актива, входящего в состав профильной единицы управленческого учета
1. Актив Общества является необходимым для обеспечения успешной работы единиц управленческого учета (да/нет)	да	100
2. Актив Общества является неотчуждаемым (сервитут, объект коммерческой тайны, объект необходим для выполнения государственных задач, мобилизационной подготовки, обороны, безопасности) (да/нет)	да	100