

Приложение 1
к протоколу заседания
совета директоров
ПАО «ВСЗ»
от 23.05.2022 г. № 10/2022

Утверждена
советом директоров
ПАО «ВСЗ»
(протокол от 23.05.2022 №10/2022)

**ПРОГРАММА
ОТЧУЖДЕНИЯ НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ ПАО «ВСЗ»**

2022

.....

I. Основные положения.....	3
II. Основные термины и определения	3
III. Основные цели и задачи при реализации непрофильных активов	4
IV. Принципы реализации непрофильных активов	5
V. Порядок выявления непрофильных активов.....	5
VI. Способы реализации непрофильных активов.....	10
VII. Порядок оценки непрофильных активов	11
VIII. Порядок реализации непрофильных активов.....	12
IX. Информационное обеспечение реализации непрофильных активов	17
X. Отчетность о ходе исполнения программы.....	17
XI. Ответственность руководителей и работников структурных подразделений	18

I. Основные положения

1. Настоящая Программа отчуждения непрофильных активов ПАО «ВСЗ» (далее – Программа) разработана во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596 «О долгосрочной государственной политике».

2. Программа разработана в соответствии с Методическими рекомендациями по выявлению и реализации непрофильных активов (далее – Методические рекомендации), утвержденными распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2017 г. № 894-р.

3. Программа отражает основные подходы, принципы и механизм выявления и реализации непрофильных активов ПАО «ВСЗ».

4. Деятельность в рамках Программы распространяется исключительно на анализ и отчуждение внеоборотных активов (финансовых вложений и недвижимого имущества) ПАО «ВСЗ», определяемых в соответствии с разделом I «Внеоборотные активы» Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н.

5. Программа разработана на основе программы отчуждения непрофильных активов АО «ОСК», являющейся типовой для дочерних обществ АО «ОСК».

II. Основные термины и определения

6. Используемые в настоящей Программе термины означают следующее:

активы - основные и оборотные средства Общества, включая денежные средства, материальные ценности, нематериальные активы и финансовые вложения;

долгосрочная программа развития - внутренний документ АО «ОСК», являющийся производным от Стратегии развития и содержащий конкретные мероприятия, обеспечивающие достижение стратегических задач развития АО «ОСК», определенных Стратегией развития, с указанием объема и источников их финансирования, включающий значения показателей текущих и ожидаемых результатов деятельности АО «ОСК», на период от 3 до 5 лет, утвержденный Советом директоров Общества;

единица управленческого учета (далее - Е2У) - отдельный актив или комплекс активов, включая финансовые вложения в виде пакетов акций (долей) в хозяйственном обществе, способных в том числе потенциально генерировать поступление денежных средств;

недвижимое имущество - недвижимые вещи согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, принадлежащие Обществу на праве собственности;

непрофильные активы - активы, принадлежащие Обществу на праве собственности, не соответствующие понятию «профильные активы», включая принадлежащие Обществу пакеты акций (доли) в хозяйственном обществе вне зависимости от основного вида деятельности такого общества, составляющие в совокупности с пакетами (долями), находящимися в собственности дочерних обществ, менее 50 процентов уставного капитала;

Общество – Публичное акционерное общество «Выборгский судостроительный завод» (ПАО «ВСЗ»);

общество Группы ОСК - общество, в котором АО «ОСК» в силу преобладающего участия в его уставном капитале и/или в соответствии с заключенными между ними договорами либо иным образом имеет возможность влиять на принимаемые этим обществом решения;

основная деятельность Общества - деятельность, связанная со строительством кораблей, судов и плавучих конструкций;

профильные активы - активы, принадлежащие Обществу на праве собственности и используемые в основных видах деятельности, или необходимые для реализации долгосрочной программы деятельности, Стратегии развития, или соответствующие критериям профильности;

план мероприятий по реализации непрофильных активов - документ Общества, включающий информацию, указанную в пункте 17.3. настоящей Программы;

Программа отчуждения непрофильных активов - документ Общества, отражающий основные подходы, принципы и механизм выявления и реализации непрофильных активов.

Реестр непрофильных активов Общества - перечень всех непрофильных активов Общества;

Стратегия развития - внутренний документ Общества, содержащий сформулированные и измеримые стратегические инициативы и цели, целевые финансовые бизнес-модели развития Общества на период не менее 5 лет, утвержденный советом директоров Общества;

финансовые вложения (акции, доли) - вклады Общества в уставные капиталы других обществ.

III. Основные цели и задачи при реализации непрофильных активов

7. Основными целями и задачами при реализации непрофильных активов 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.

IV. Принципы реализации непрофильных активов

8. Ключевые принципы для Общества при реализации непрофильных активов:

а) транспарентность - открытость и доступность информации о применяемых методах и подходах по выявлению непрофильных активов из всей совокупности активов;

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. При предоставлении информации поддерживается разумный баланс открытости процедур и конфиденциальности информации;

г) эффективность - экономически обоснованная реализация непрофильных активов;

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, предотвращение потери стоимости активов, защита прав и интересов Общества перед совладельцами активов и третьими лицами.

V. Порядок выявления непрофильных активов

9. Процесс выявления непрофильных активов из состава всех активов Общества начинается с анализа активов, который проводится в три этапа.

10. На подготовительном этапе осуществляются следующие мероприятия:

10.1. проводится инвентаризация активов в целях выявления фактического наличия активов, сопоставления с данными регистров бухгалтерского учета;

10.2. по результатам инвентаризации проводится объединение активов в Е2У (при необходимости) в соответствии с классификатором Е2У:

- а) производственный (сервисный) комплекс,
- б) недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения),

- в) недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения), сдаваемая в аренду,
 г) прочие объекты недвижимости,
 д) финансовые вложения (каждое финансовое вложение является отдельным Е2У).

11. Для определения профильности Е2У проводится анализ использования актива при осуществлении Обществом основных видов деятельности или влияния актива на достижение целей и задач Общества, предусмотренных Стратегией развития или Долгосрочной программой развития с учетом критериев определения профильности Е2У, приведенных в таблице № 1.

В случае если Е2У используется при осуществлении основных видов деятельности, а также если Е2У не используется при осуществлении основного вида деятельности, но при этом оказывает влияние на достижение целей и задач, предусмотренных Стратегией развития или Долгосрочной программы развития, то Е2У относится к профильным активам.

Непрофильными являются активы, принадлежащие Обществу на праве собственности, не соответствующие понятию «профильные активы», включая принадлежащие Обществу пакеты акций (доли) в хозяйственном обществе вне зависимости от основного вида деятельности такого общества, составляющие в совокупности с пакетами (долями), находящимися в собственности дочерних обществ, менее 50 процентов уставного капитала.

Таблица № 1

КРИТЕРИИ определения профильности Е2У

№	Критерий	Целевые ответы для определения профильных Е2У	Удельный процент, присваиваемый за совпадение с целевым ответом по определению профильных Е2У
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 Обществом для осуществления основного вида деятельности (да/ нет)	да	20
2.	Е2У генерирует более 5 процентов выручки по итогам предыдущего года (да/ нет)	да	15
3.	Относится к социально значимым объектам (поликлиника, аэропорт, санаторий, спортивный комплекс, общежитие, столовая),	да	15

№	Критерий	Целевые ответы для определения профильных Е2У	Удельный процент, присваиваемый за совпадение с целевым ответом по определению профильных Е2У
	выручка которых формируется более чем на 50 процентов за счет предоставления услуг работникам Общества (да/ нет)		
4.	Наличие заключенных контрактов или иных обязательств, связанных с использованием Е2У, общей стоимостью более 1 процента выручки Общества или более 1 млрд. рублей (да/ нет)	да	20
5.	Е2У содержит активы, результаты деятельности которых составляют государственную либо коммерческую тайну, раскрытие которой для Общества повлечет убытки (да/ нет)	да	15
6.	Е2У обеспечивает предотвращение чрезвычайных ситуаций, информационную, экономическую и финансовую безопасность Общества и их подконтрольных юридических лиц (да/ нет)	да	15

12. В иных случаях оценка Е2У для отнесения к профильным активам или непрофильным активам осуществляется по следующему алгоритму:

а) определяется степень влияния приведенных в таблице № 1 критериев на каждую отдельную Е2У путем выбора ответов («да» - критерий оказывает влияние или «нет» - критерий не влияет);

б) по итогам анализа степени влияния критериев на Е2У необходимо сопоставить получившийся результат ответов с целевыми ответами для определения профильного актива, приведенными в таблице № 1. В случае если полученные результаты ответов совпадают с целевыми ответами, то за каждый ответ присваивается соответствующий показатель (в процентах), при несовпадении – 0;

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

В случае если суммарный результат составляет:

50 процентов и более, то Е2У является профильной;
 менее 50 процентов, то Е2У является непрофильной.

13. Критерии определения профильности активов Общества, включенных в состав Е2У, приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

**КРИТЕРИИ
определения профильности активов Общества,
включенных в состав Е2У**

№	Критерий	Целевые ответы для определения необходимости сохранения актива, входящего в состав профильной Е2У	Удельный процент, присваиваемый за совпадение с целевым ответом для определения необходимости сохранения актива, входящего в состав профильной Е2У
1.	Актив Общества является необходимым для обеспечения успешной работы Е2У (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

14. В целях оценки целесообразности сохранения актива Общества в составе Е2У рекомендуется учитывать следующие положения:

а) в случае если хотя бы один ответ совпадает с целевым ответом, приведенным в таблице № 2, актив Общества сохраняется в составе Е2У;

б) в случае если ни один из ответов не совпадает с целевым ответом, приведенным в таблице № 2, актив подлежит исключению из состава профильной Е2У и оценке его профильности в соответствии с критериями, приведенными в таблице № 1.

15. Е2У, определенная как непрофильная, подлежит включению в Реестр непрофильных активов Общества.

16. Анализ Е2У (финансовых вложений) в соответствии с пунктом 14 настоящей Программы не проводится.

17. По результатам анализа активов, в случае наличия непрофильных активов, а также выбора способа распоряжения непрофильным активом разрабатываются (актуализируются) следующие документы:

- Программа отчуждения непрофильных активов;
- Реестр непрофильных активов Общества;
- План мероприятий по реализации непрофильных активов Общества.;

17.1. Программа отчуждения непрофильных активов разрабатывается

на период до 3 лет и утверждается советом директоров Общества.

17.2. Реестр непрофильных активов разрабатывается и утверждается советом директоров Общества с учетом следующего:

17.2.1. Реестр непрофильных активов Общества состоит из двух разделов: реестра непрофильных активов (финансовых вложений) и реестра непрофильных активов (недвижимого имущества). В каждом разделе непрофильные активы группируются по способам распоряжения: реализация или сохранение.

17.2.2. В Реестре непрофильных активов Общества отражается следующая информация по каждому непрофильному активу:

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

Кроме того, в отношении непрофильных активов (недвижимого имущества) указывается дополнительно следующая информация:

- а) адрес местонахождения непрофильного актива;
- б) общая площадь непрофильного актива или протяженность для линейных объектов;
- в) год ввода в эксплуатацию непрофильного актива;
- г) кадастровый номер объекта недвижимости.

17.2.3. Актуализация Реестра непрофильных активов требуется в случае изменения или появления в Обществе иного профильного вида деятельности или в случае выявления в Обществе новых непрофильных активов.

При актуализации Реестра непрофильных активов из него исключаются активы, которые были реализованы в отчетном периоде.

17.3. План мероприятий по реализации непрофильных активов Общества разрабатывается и утверждается советом директоров Общества с учетом следующего:

17.3.1. План мероприятий по реализации непрофильных активов состоит из двух разделов: плана мероприятий по реализации непрофильных активов (финансовых вложений) и плана мероприятий по реализации непрофильных активов (недвижимого имущества).

17.3.2. План мероприятий по реализации непрофильных активов

включает следующую информацию:

а) результаты анализа активов (недвижимого имущества или финансовых вложений) и выявления непрофильных активов, а также экономическое обоснование выбранного инвестиционного решения по каждому непрофильному активу;

б) перечень непрофильных активов, подлежащих реализации в отчетном периоде;

в) мероприятия по реализации непрофильных активов с распределением по кварталам отчетного года с указанием следующей информации:

наименование непрофильного актива, для недвижимого имущества дополнительно указывается адрес местонахождения актива и сведения о правах на имущество;

расходы на реализацию;

способ реализации непрофильного актива;

срок проведения мероприятий;

г) сроки опубликования информации о ходе реализации непрофильных активов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Общества.

18. В случае если в течение 12 месяцев после включения непрофильного актива в План мероприятий по реализации непрофильных активов не удалось провести его отчуждение, вопрос о дальнейших действиях с данным активом выносится на рассмотрение совета директоров Общества.

VI. Способы реализации непрофильных активов

19. Способы и порядок реализации непрофильных активов устанавливаются документами Общества, утверждаемыми советом директоров Общества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

20. В отношении непрофильных активов Общество может применять следующие инвестиционные решения:

а) продажа;

б) безвозмездная передача, включая дарение;

в) ликвидация;

в) сохранение;

г) реализация инвестиционного проекта (инвестиционное соглашение);

д) отложение принятия инвестиционного решения в ожидании более благоприятных условий.

21. При подготовке предложений о выборе инвестиционного решения учитываются следующие критерии:

21.1. в отношении непрофильных активов (финансовых вложений):

а) экономический критерий (перспективы роста/падения рыночной стоимости актива, возможности получения прибыли/убытка от владения активом и пр.);

б) управленческий критерий (возможность оказывать влияние на управление активом, в том числе путем принятия решений органами управления актива);

в) ограничительный критерий (социальные функции актива; негативные последствия, исключающие возможность совершения действий с непрофильным активом, законодательные ограничения).

21.2. в отношении непрофильных активов (недвижимого имущества):

а) юридическая разрешенность;

б) физическая возможность;

в) финансовая оправданность;

г) социальная значимость.

Расчетное обоснование выбора инвестиционного решения в отношении непрофильных активов (недвижимого имущества) осуществляется в соответствии с методическими указаниями по подготовке экономического обоснования выбора инвестиционных решений в отношении объектов недвижимости, отнесенных к непрофильным активам (по форме, приведенной в Приложении 1 к Программе).

VII. Порядок оценки непрофильных активов

22. Начальная цена или цена продажи непрофильного актива определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного по стандартам в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и (или) законодательства государства местонахождения непрофильного актива.

23. В случае если конкурентные процедуры по привлечению оценщика признаны несостоявшимися более двух раз в связи с отсутствием заявок, начальная цена или цена продажи непрофильного актива определяется решением совета директоров Общества при условии соответствующего экономического обоснования.

24. Итоговая величина рыночной стоимости отчуждаемого посредством открытых торгов (аукцион/ конкурс) непрофильного актива, указанная в отчете об оценке применяется, если с даты составления отчета об оценке до даты завершения (закрытия) сделки с объектом оценки (непрофильным активом) прошло не более шести месяцев.

25. Порядок выбора независимого оценщика определяется внутренними документами Общества.

26. В договорах об оказании услуг по оценке рыночной стоимости непрофильных активов должны быть в обязательном порядке включены следующие пункты:

а) получение заключения саморегулируемой организации оценщика о подтверждении стоимости объекта оценки (непрофильного актива), определенной в отчете об оценке рыночной стоимости (кроме недвижимого имущества);

б) обязательство оценочной организации провести однократную актуализацию не позднее 10 рабочих дней со дня обращения Общества на указанную Обществом дату в течение 365 календарных дней со дня подписания акта об оказании услуг без дополнительной оплаты.

27. Основанием для проведения оценки рыночной стоимости непрофильных активов является утвержденный советом директоров Общества план мероприятий по реализации непрофильных активов.

28. В случае если привлечение независимого оценщика для определения начальной цены или цены продажи экономически нецелесообразно, начальная цена или цена продажи непрофильного актива определяется решением совета директоров Общества при условии соответствующего экономического обоснования (кроме недвижимого имущества).

В таком случае начальная цена или цена продажи непрофильного актива определяется исходя из стоимости чистых активов непрофильного актива, приходящихся на долю владения Общества, по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию советом директоров Общества решения о продаже такого непрофильного актива, но не менее балансовой стоимости непрофильного актива.

29. В соответствии с отдельным решением совета директоров Общества допускается реализация непрофильного актива по цене ниже балансовой стоимости.

Решение совета директоров Общества о продаже непрофильного актива ниже балансовой стоимости должно содержать экономическое обоснование.

VIII. Порядок реализации непрофильных активов

30. Продажа осуществляется по цене не ниже рыночной стоимости непрофильного актива, которая определена независимым оценщиком и, в свою очередь, должна быть не ниже балансовой стоимости актива.

31. Отчуждение непрофильных активов путем продажи основывается на принципах публичности, открытости, прозрачности, конкурентности и возмездности.

32. В целях обеспечения конкурентного характера отчуждения непрофильных активов предпочтительной формой их продажи являются

открытые торги в форме аукциона с повышением начальной цены открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений.

33. В случае если необходимо сохранение государственной или коммерческой тайны, или если непрофильный актив является ограниченным в обороте, то по решению совета директоров Общества продажа актива может быть осуществлена на закрытых торгах.

34. Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену.

При уклонении или отказе победителя аукциона или его полномочного представителя от подписания протокола об итогах аукциона аукцион признается несостоявшимся.

Победитель аукциона утрачивает право на приобретение непрофильного актива, а задаток ему не возвращается.

При этом Общество имеет право заключить договор с участником аукциона, занявшим второе место.

35. В случае если на участие в аукционе подана только одна заявка или на аукцион прибыл представитель только одного участника, аукцион признается несостоявшимся.

В этом случае Общество вправе заключить договор по начальной цене с единственным допущенным к участию в аукционе участником, подавшим заявку на участие в аукционе, или, соответственно, с единственным прибывшим на аукцион участником.

36. По решению совета директоров Общества непрофильный актив, имеющий высокую научную и (или) научно-техническую, социально-культурную, коммунально-бытовую или иную значимость для Общества и (или) его работников, может быть продан на конкурсе.

37. Условия конкурса должны предусматривать одно или несколько из следующих обязательств победителя конкурса:

ограничение изменения назначения или профиля деятельности непрофильного актива и (или) прекращение использования указанного актива;

проведение ремонтных и иных работ в отношении объектов недвижимого имущества, имеющих социально-культурное и коммунально-бытовое назначение;

сохранение в течение определенного срока существующих тарифов на оказываемые Обществу и (или) его работникам услуги или предоставление соответствующих льгот;

выкупа акций (долей), принадлежащих работникам Общества, по цене, установленной по итогам конкурса.

38. Условия конкурса должны иметь экономическое обоснование, сроки их исполнения, порядок подтверждения победителем конкурса исполнения таких условий.

39. Договор купли-продажи должен включать порядок выполнения победителем конкурса условий конкурса и устанавливать порядок подтверждения победителем конкурса выполнения принимаемых на себя обязательств.

Внесение изменений в условия конкурса и обязательства его победителя после заключения данного договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

40. Начальная цена торгов (аукциона или конкурса) должна быть не ниже рыночной, которая в свою очередь должна быть не ниже балансовой стоимости непрофильного актива.

41. В начальную цену торгов (аукциона или конкурса) сверх рыночной стоимости могут быть включены все затраты Общества, связанные с продажей непрофильного актива (затраты на оценку рыночной стоимости, размещение рекламы и т.д.).

42. Участники торгов (аукциона или конкурса) должны при подаче заявки внести задаток, размер которого должен составлять не менее 10 процентов от начальной цены продаваемого непрофильного актива.

43. Для повышения эффективности, снижения управленческой и кадровой нагрузки Общество вправе привлечь агента – специализированную организацию (организатора торгов) для возложения на нее функций по поиску покупателей и организации с ними встреч и предварительных переговоров, организации и проведению открытых торгов (аукциона или конкурса).

44. Агент выбирается путем проведения конкурентных процедур из числа обществ, включенных:

в перечень юридических лиц для организации от имени Российской Федерации продажи приватизируемого федерального имущества и (или) осуществления функций продавца, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 октября 2010 г. № 1874-р (в случае проведения очных торгов);

в перечень юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2015 г. № 2488-р (в случае проведения торгов в электронной форме).

45. Условия привлечения специализированной организации (организатора торгов) для продажи непрофильных активов определяются в

зависимости от целей наиболее эффективной реализации непрофильных активов.

Договором со специализированной организацией может быть определено, что сумма ее вознаграждения состоит из вознаграждения, выплачиваемого продавцом, и/или вознаграждения, выплачиваемого победителем торгов. При этом сумма вознаграждения, уплачиваемая продавцом, может входить в цену продажи непрофильного актива, а сумма вознаграждения, уплачиваемая покупателем, подлежит выплате за счет средств победителя торгов сверх цены непрофильного актива, предложенной победителем.

46. В случае если не была подана ни одна заявка на участие в торгах (аукционе или конкурсе), оплата агенту производится в соответствии с фактически понесенными и документально подтвержденными расходами агента по организации аукциона.

47. Пакеты акций непрофильных активов, допущенных к обращению на организованном рынке ценных бумаг, продаются через организатора торговли на рынке ценных бумаг в соответствии с правилами, установленными для такого рынка ценных бумаг (биржи).

48. Прямая продажа пакета акций (доли) единственному покупателю без проведения конкурентных процедур по цене не ниже рыночной, которая, в свою очередь, должна быть не ниже балансовой стоимости, допускается в следующих случаях:

а) если в соответствии с законодательством Российской Федерации и (или) уставом общества у иных акционеров (участников) имеется преимущественное право в приобретении акций (доли) данного общества, пакет акций (доля) продается таким акционерам (участникам) или самому обществу, если это предусмотрено уставом общества.

б) если в соответствии с законодательством Российской Федерации Общество, как владелец голосующих акций, вправе требовать выкупа обществом всех или части принадлежащих Обществу акций, пакет акций может быть продан в рамках данного выкупа;

в) если Общество (с учетом владения через другие общества Группы ОСК) владеет пакетом акций (долей) общества, составляющим менее 30 процентов от уставного капитала, пакет акций (доля), пакет акций (доля) может быть продана контролирующему акционеру (участнику) либо акционеру (участнику), который после приобретения данного пакета акций (доли), может стать контролирующим акционером (участником);

г) в иных случаях по решению совета директоров Общества.

49. В отношении социально-значимого актива, в том числе квартир, принадлежащих Обществу, или актива, включенного в коллективный договор, на рассмотрение совета директоров Общества может быть вынесено

предложение о продаже такого непрофильного актива без проведения конкурентных процедур по цене не ниже рыночной, которая в свою очередь должна быть не ниже балансовой стоимости, профсоюзу, другой общественной некоммерческой организации, работникам Общества либо другому покупателю с условием сохранения назначения актива в течение определенного срока, либо с условием предоставления льгот для работников обществ Группы ОСК, либо с условием использования квартир работниками Общества для собственных нужд.

50. Порядок проведения конкурентных процедур продажи непрофильных активов устанавливается внутренними документами Общества, утверждаемыми советом директоров Общества.

51. На рассмотрение совета директоров Общества может быть вынесено предложение о безвозмездной передаче непрофильного актива в следующих случаях:

непрофильный актив подлежит безвозмездной передаче в казну Российской Федерации, государственную или муниципальную собственность либо иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации;

в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации или решениями совета директоров Общества.

52. Ликвидация (снос) возможна в следующих случаях:

а) финансовые вложения:

общество прекратило свою хозяйственную деятельность;

общество является убыточным в течение двух или более лет или имеет отрицательные чистые активы;

иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

б) недвижимое имущество

непригодно для дальнейшего использования по целевому назначению вследствие полной или частичной утраты потребительских свойств, в том числе физического или морального износа;

выбыло из владения, пользования и распоряжения вследствие гибели или уничтожения, в том числе помимо воли владельца;

актив не используется и не планируется для использования, а продажа и безвозмездная передача актива невозможны или затраты на их осуществление превышают затраты на ликвидацию актива;

иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

53. Продажа расположенного за рубежом непрофильного актива осуществляется в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Федерации, международным законодательством, либо законодательством государства местонахождения указанного непрофильного актива.

IX. Информационное обеспечение реализации непрофильных активов

54. Информационное обеспечение продажи непрофильного актива включает мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о продаже непрофильного актива и об итогах его продажи.

55. Информационное сообщение о продаже непрофильного актива может быть осуществлено одним или несколькими из следующих способов:

а) размещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Общества и (или) на официальном сайте организатора торгов;

б) публикация в официальном печатном периодическом средстве массовой информации местного, и (или) регионального, и (или) федерального значения;

в) адресная рассылка потенциальным приобретателям.

56. Информационное сообщение о продаже непрофильного актива путем проведения открытого аукциона подлежит опубликованию не менее чем за 30 дней до дня проведения открытого аукциона.

57. Информационное сообщение о проведении открытого аукциона размещается в течение трех месяцев с даты принятия решения о продаже Обществом непрофильного актива.

58. Вся информация, размещаемая в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» либо в иных средствах массовой информации, не должна содержать сведений, составляющих государственную или коммерческую тайну.

X. Отчетность о ходе исполнения программы

59. В целях раскрытия информации о ходе реализации непрофильных активов, а также для организации эффективного мониторинга реализации программ отчуждения непрофильных активов Обществом обеспечивается:

а) при наличии непрофильных активов, подлежащих реализации в соответствии с утвержденным решением совета директоров Общества реестром непрофильных активов, обеспечивается направление в АО «ОСК» (в отношении непрофильных активов (финансовых вложений) в Департамент корпоративного управления на адрес электронной почты akss@aoosk.ru, в отношении непрофильных активов (недвижимого имущества) в Департамент имущественных прав на адрес электронной почты arenda@aoosk.ru) подписанных единоличным исполнительным органом общества следующих отчетов:

1. «О ходе реализации непрофильных активов (финансовых вложений) общества за отчетный месяц» ежемесячно до 1-го числа месяца, следующего за отчетным;
2. «О реализации непрофильных активов (финансовых вложений) общества» и «О реализации непрофильных активов (недвижимого имущества) общества» в целях размещения на межведомственном портале по управлению государственной собственностью информации о реализации непрофильных активов компаниями с государственным участием ежеквартально до 25-го числа последнего месяца отчетного квартала;
3. «О ходе исполнения плана мероприятий по реализации непрофильных активов (финансовых вложений)» и «О ходе исполнения плана мероприятий по реализации непрофильных активов (недвижимого имущества)» в целях доклада правлению АО «ОСК» о ходе исполнения мероприятий по реализации непрофильных активов: за 6 (шесть) месяцев текущего года - до 10 июля текущего года; за прошедший год - до 10 января следующего года.

б) представление информации о реализации непрофильных активов в годовом отчете Общества в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2010 г. № 1214 «О совершенствовании порядка управления открытыми акционерными обществами, акции которых находятся в федеральной собственности, и федеральными государственными унитарными предприятиями».

60. Контроль за ходом выявления и реализации непрофильных активов Общества осуществляет подразделение внутреннего аудита Общества.

Подразделение внутреннего аудита Общества не реже одного раза в год докладывает совету директоров Общества о ходе выявления и реализации непрофильных активов в Обществе.

XI. Ответственность руководителей и работников структурных подразделений

61. Руководители и работники структурных подразделений Общества, отвечающие за выполнение работ по выявлению непрофильных активов, реализацию непрофильных активов и составлению отчетности о ходе исполнения Программы отчуждении непрофильных активов Общества несут ответственность в пределах, определенных трудовым законодательством Российской Федерации, за несвоевременное, некачественное, недостоверное и неполное представление информации совету директоров Общества о реализации непрофильных активов Общества.

62. В состав ключевых показателей эффективности (КПЭ) руководителей данных структурных подразделений Общества могут быть включены показатели, отражающие эффективность деятельности этих руководителей по выполнению работ по выявлению непрофильных активов и своевременности составления отчетности о ходе исполнения Программы отчуждении непрофильных активов.

63. При определении размера премий (стимулирующих выплат) работников данных структурных подразделений Общества учитываются результаты их деятельности по выполнению работ по выявлению непрофильных активов и своевременности составления отчетности о ходе исполнения Программы отчуждении непрофильных активов.

**Методические указания
по подготовке экономического обоснования выбора инвестиционных
решений в отношении объектов недвижимости, отнесенных к
непрофильным активам**

1. Настоящие методические указания подготовлены в соответствии с Методическими рекомендациями по выявлению и отчуждению непрофильных активов, утверждённых распоряжением Правительства Российской Федерации от 10.05.2017 № 894-р.

2. Варианты инвестиционных решений (способов распоряжения) в отношении непрофильных активов (недвижимого имущества):

сохранение – предполагает возможность эксплуатации недвижимого имущества (непрофильные активы) непосредственно обществом с целью получения экономического или социального эффекта, или передачу этого имущества на правах аренды третьим лицам;

отчуждение путем реализации инвестиционного проекта (инвестиционного соглашения) – предполагает возможность вовлечение недвижимого имущества (непрофильные активы) в реализацию инвестиционного проекта если его результатом является создание профильного недвижимого имущества или непрофильного недвижимого имущества, при условии, что в результате реализации инвестиционного проекта, будет получен положительный финансовый результат, величина которого будет превосходить финансовый результат, полученный путем отчуждения (продажи) данного недвижимого имущества по рыночной стоимости;

продажа – отчуждение непрофильных активов в собственность третьих лиц путем совершения возмездных гражданско-правовых сделок (договоров купли-продажи);

безвозмездная передача – отчуждение непрофильных активов в собственность Российской Федерации, Субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, в случае наличия правового основания, по отдельному решению совета директоров общества, в порядке, установленном российским законодательством;

ликвидация – разукрупнение, списание, уничтожение и т.д. непрофильного актива, в том числе с возможностью последующей реализации отдельных составляющих в случаях, если имущество непригодно для дальнейшего использования по целевому назначению вследствие полной или частичной утраты потребительских свойств, в том числе физического или морального износа, либо выбыло из владения, пользования и распоряжения вследствие гибели или уничтожения, в том числе помимо воли общества, а также вследствие невозможности установления его местонахождения.

- отложение принятия инвестиционного решения в ожидании более благоприятных условий.

3. Экономическая эффективность использования недвижимого имущества – соотношение экономических результатов (выгоды) от использования имущества и затрат, связанных с использованием данного имущества.

4. Наиболее эффективным вариантом инвестиционного решения в отношении недвижимого имущества является такой, в результате которого максимизируется его продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и который юридически разрешен (на дату принятия решения), физически возможен и финансово оправдан.

- юридическая разрешенность – рассмотрение законных оснований для использования недвижимого имущества (непротиворечащих нормам российского законодательства, Генеральному плану территории (населенного пункта), градостроительным нормам, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.) для принятия соответствующего инвестиционного решения;

- физическая возможность – рассмотрение физической возможности использования недвижимого имущества способом, соответствующим рассматриваемому инвестиционному решению;

- финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных российским законодательством вариантов инвестиционного решения в отношении недвижимого имущества, которые будут приносить доход обществу.

- социальная значимость (социальный эффект) – влияние (в том числе и стоимостное) на параметры функционирования предприятия, условия труда и социального обеспечения сотрудников и т.п.

Критерием максимизации продуктивности недвижимого имущества является максимальный чистый доход или максимальная чистая приведенная стоимость.

Чистая приведенная стоимость (чистый приведенный эффект, чистая

текущая стоимость, чистый дисконтированный доход, ЧПС) — это разница между всеми денежными притоками и оттоками, возникающими в процессе реализации того или иного варианта использования недвижимого имущества, приведёнными (дисконтированными) к текущему моменту времени (моменту оценки), определяется методом капитализации доходов по норме отдачи на капитал (дисконтирование денежных потоков):

$$V_o = \sum_{i=1}^n \frac{I_{oi}}{(1 + Y_o)^i} + \frac{V_{on}}{(1 + Y_o)^n} - \sum_{i=1}^n \frac{C_{oi}}{(1 + Y_o)^i},$$

где I_{oi} — чистый операционный доход i -го года, V_{on} — стоимость реверсии на последний прогнозный год, C_{oi} — затраты инвестиционного характера, Y_o — норма отдачи на капитал, n — последний год прогнозного периода.

Реверсия определяется как:

$$V_{on} = \frac{I_{on}}{R_o},$$

где I_{on} — чистый операционный доход первого постпрогнозного года; R_o — коэффициент капитализации (или аналог - определяется на основе справочных данных, обзоров рынка недвижимости, расчетным способом (например по модели Инвуда)).

Показатель нормы отдачи на капитал определяется согласно модели средневзвешенной стоимости капитала (WACC):

$$Y_o = Y_e \cdot (1 - M) + Y_d \cdot M,$$

где, Y_o — ожидаемая общая норма доходности капитала; Y_e — ожидаемая норма доходности на собственный капитал; Y_d — ожидаемая норма доходности на заемный капитал (данные ЦБ РФ по ставке по кредитам для нефинансовых организаций на срок свыше 1 года; анализ локального кредитного рынка); M — доля заемного капитала в общем объеме инвестируемого капитала.

Ожидаемая норма отдачи на капитал определяется одним из следующих способов:

а) Модель оценки капитальных активов CAPM¹:

$$Y_e = Y_{rf} + \beta \cdot (Y_{mar} - Y_{rf}) + S_1 + S_2 + S_3,$$

где, Y_e — ожидаемая норма доходности; Y_{rf} — безрисковая норма доходности; Y_{mar} — рыночная доходность; β — коэффициент чувствительности актива к изменениям рыночной доходности Y_{mar} ; S_1 — премия за страновой риск; S_2 — премия за малую капитализацию; S_3 — премия за специфический риск проекта.

¹ Если используются исходные значения для активов номинированных в иностранной валюте, необходимо провести дополнительную корректировку на валюту (перейти в доходность для активов, номинированных в рублях РФ).

б) на основе анализ доходности собственного капитала общества:

$$Y_e = \frac{\text{чистая прибыль}}{\text{собственный капитал}},$$

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал применяется в случае необходимости учета затрат, связанных с проведением ремонтно-восстановительных работ, необходимых для приведения недвижимого имущества в арендопригодное состояние или для повышения его ликвидности в случае продажи.

В случае если невозможно с достаточной степенью достоверности определить ЧПС методом капитализации доходов по норме отдачи на капитал или если инвестиционные затраты по объекту не предполагаются, стоимостную оценку эффективности инвестиционного решения по объекту возможно определять методом прямой капитализации доходов:

$$V_o = \frac{I_o}{R_o},$$

где I_o – чистый операционный доход объекта недвижимости, R_o – коэффициент капитализации (или аналог - определяется на основе справочных данных, обзоров рынка недвижимости, расчетным способом (например по модели Инвуда)).

5. Критерием экономической эффективности инвестиционного решения «ликвидация» является сумма сальдированного результата мероприятий по ликвидации недвижимого имущества (затраты на ликвидацию и доходы от продажи отдельных его частей после ликвидации) и приведенной стоимости ежегодной экономии операционных затрат обществ (рассчитывается методом прямой капитализации) в случае дальнейшего сохранения данного недвижимого имущества.

6. Критерием экономической эффективности инвестиционного решения «безвозмездная передача» является величина приведенной стоимости ежегодной экономии операционных затрат обществ (рассчитывается методом прямой капитализации) в случае дальнейшего сохранения и использования данного недвижимого имущества.

7. Расчета экономического эффекта, соответствующего возможным вариантам инвестиционных решений, необходимо осуществлять в соответствии с типовыми формами, приведёнными в приложении №1 к настоящему Методическим указаниям.

8. В случае если по критерию максимизации ЧПС равно эффективными признаются два или более вариантов инвестиционного решения, то предпочтение отдается тому из них, который обеспечивает наибольший социальный эффект.

Социальный эффект должен быть определен как количественная

характеристика в зависимости от характера эффекта (*например: количество сотрудников общества, ежегодно посещающих объект; суммарное снижение стоимости услуг на питание/отдых/иное для сотрудников общества в течении 1 года; и т.д.*).

В случае если социальный эффект имеет стоимостную оценку его необходимо учитывать дополнительно при определении величины экономического эффекта.

9. Результаты оценки вариантов инвестиционного решения в отношении недвижимого имущества и выводы о выборе наилучшего варианта оформляются в соответствии с приложением №2 к настоящим Методическим указаниям.

10. В том случае, если объекты недвижимости (недвижимое имущество) объединены общим земельным участком или имеют общие границы земельных участков, в целях проведения оценки экономической эффективности их использования для принятия инвестиционного решения допускается рассматривать их как единый имущественный комплекс.

11. Заполненные формы №1, №2, №3, №4 (приложение №1 к Методическим указаниям) являются неотъемлемой частью экономического обоснования выбора инвестиционного решения в отношении объектов недвижимого имущества, включаемому в Перечень непрофильных активов (недвижимого имущества) общества, а также в том случае если по объекту предлагается изменение варианта инвестиционного решения.

12. Все расчеты осуществляются в формате Excel.

Расчет эффективности варианта инвестиционного решения методом прямой капитализации доходов

Наименование объекта (комплекса объектов): _____

Кадастровый номер(а): _____

Адрес объекта (ОВ): _____

	Ед изм.	Значение данные типичного года (последний отчетный период)
Операционная деятельность		
Операционные доходы:	тыс. руб.	
Потенциальный валовой доход (ПВД)	тыс. руб.	по рынку или по текущим договорам
Объем продаж		
Расценка за единицу		
<i>Недозагрузка</i>	%	<i>В соответствии с рынком или сложившейся практикой</i>
<i>Неплатежи</i>	%	<i>В соответствии с рынком или сложившейся практикой</i>
Эффективный доход (ЭД=ПВД-потери)	тыс. руб.	
Операционные расходы (ОР):	тыс. руб.	
Земельный налог	тыс. руб.	
Налог на имущество	тыс. руб.	
Коммунальные услуги	тыс. руб.	
Техническое обслуживание объекта	тыс. руб.	
Фонд текущих ремонтов	тыс. руб.	
Чистый операционный доход (ЧОД=ЭД- ОР)	тыс. руб.	
Налог на прибыль	тыс. руб.	
ЧОД после налогообложения (ЧОД)	тыс. руб.	
Коэффициент капитализации недвижимости (R)	%	
Стоимость объекта	тыс. руб.	ЧОД/R

Расчет эффективности варианта инвестиционного решения, связанного с ликвидацией объекта

Наименование объекта (комплекса объектов): _____

Кадастровый номер(а): _____

Адрес объекта (ов): _____

А) Расчет прямых затрат и доходов, связанных с ликвидацией имущества

Наименование статей	Ед. изм.	Физический объем	Расценка за единицу	Всего за объем, тыс. руб.
Затраты на списание (ликвидацию) объекта*				
1.				
2.				
.....				
ИТОГО Затраты				
Доходы от списания объекта*				
1.				
2.				
.....				
ИТОГО Доходы				
Сальдированный результат ликвидации (включая НДС)			
Сальдированный результат ликвидации (СРЛ) (без НДС)			

* - включаются все необходимые налоги и сборы

Б) Расчет экономического эффекта, связанного с ликвидацией объекта

	Ед изм.	Значение
Операционные затраты, связанные с сохранением и эксплуатацией имущества*		данные типичного года (последний отчетный период)
1.	тыс. руб.	
2.	тыс. руб.	
.....	тыс. руб.	
Итого операционные затраты (ОЗ)	тыс. руб.	
Коэффициент капитализации недвижимости (R)	%	
Приведенная стоимость операционных затрат	тыс. руб.	ОЗ/R
Эффект ликвидации (без НДС)	тыс. руб.	СРЛ+ОЗ

*- включаются все необходимые налоги и сборы

Расчет эффективности варианта инвестиционного решения, связанного с безвозмездной передачей

Наименование объекта (комплекса объектов): _____

Кадастровый номер(а): _____

Адрес объекта (ов): _____

	Ед изм.	Значение
Операционные затраты, связанные с сохранением и эксплуатацией имущества*		данные типичного года (последний отчетный период)
1.	тыс. руб.	
2.	тыс. руб.	
.....	тыс. руб.	
Итого операционные затраты (ОЗ)	тыс. руб.	
Коэффициент капитализации недвижимости (R)	%	
Приведенная стоимость операционных затрат (эффект безвозмездной передачи)	тыс. руб.	ОЗ/R

*- включаются все необходимые налоги и сборы

Приложение № 2

К Методическим указаниям по подготовке
экономического обоснования выбора инвестиционных
решений в отношении объектов недвижимости,
отнесенных к непрофильным

Форма 5.

Результаты оценки вариантов инвестиционного решения

Наименование объекта (комплекса объектов): _____

Кадастровый номер(а): _____

Адрес объекта (ов): _____

	Варианты инвестиционного решения						Отложение принятия инвестиционного решения
	Сохранение	Инвестиционное соглашение	Продажа	Ликвидация	Безвозмездная передача		
Краткое описание способа использования в рамках инвестиционного решения	Обязательно	Обязательно	Не требуется	Не требуется	Обязательно	Обязательно	Обязательно
Юридическая разрешенность *	Обязательно	Обязательно	Не требуется	Не требуется	Обязательно	Обязательно	Обязательно
Физическая возможность **	Обязательно	Обязательно	Не требуется	Не требуется	Обязательно	Обязательно	Обязательно
Финансовая оправданность	Обязательно *** (форма 1 или 2)	Обязательно *** (форма 1)	Обязательно *** (форма 1 или 2)	Обязательно *** (форма 3)	Обязательно *** (форма 4)	Обязательно *** (форма 1 или 2)	Обязательно *** (форма 1 или 2)
Социальная значимость ***	По необходимости	По необходимости	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	По необходимости
Вывод о выборе инвестиционного решения	Обязательно						

* - краткое изложение правовых оснований, определяющих выбор варианта использования (инвестиционного решения);

** - краткое изложение наличия физической возможности/ограничений реализации соответствующего варианта инвестиционного решения;

*** - приводятся результаты расчетов ЧПС в соответствии с приложением №1

**** - краткое изложение социальной значимости, не учтенной при оценке ЧПС.