

УТВЕРЖДЕНА
Советом директоров
АО «Коми коммунальные технологии»
(Протокол № 24-2020 от 21 декабря 2020 года)

**ПРОГРАММА
ОТЧУЖДЕНИЯ НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ
АО «Коми коммунальные технологии»
на период 2021 - 2023 гг.**

1. Общие положения

1.1. Настоящая Программа разработана АО «Коми коммунальные технологии» в целях выявления и реализации активов, не используемых в рамках осуществления основных видов деятельности в соответствии с Уставом Общества.

1.2. Задачи Программы:

- 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.

2. Основные термины и определения

2.1. Общество – АО «Коми коммунальные технологии».

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

2.3. Профильные активы – активы, принадлежащие АО «Коми коммунальные технологии» на праве собственности и используемые в основных видах деятельности, или необходимые для реализации долгосрочной программы развития, стратегии развития, или соответствующие критериям профильности в соответствии с настоящей Программой, а также Активы раздела I бухгалтерского баланса «Внеоборотные активы», сгруппированные в

строки с кодами 1110, 1120, 1130, 1140, 1160, 1170, 1180, 1190, а также все активы, относящиеся к разделу II бухгалтерского баланса «Оборотные активы».

2.4. Непрофильные активы – активы, принадлежащие АО «Коммунальные технологии» на праве собственности, не соответствующие понятию «профильные активы».

2.5. Единица управленческого учета (далее - ЕУУ) – отдельный актив или минимальный комплекс активов, способный (в том числе потенциально) самостоятельно генерировать поступление денежных средств.

2.6. Реестр непрофильных активов – перечень единиц управленческого учета, квалифицированных как непрофильные активы.

2.7. Способы реализации непрофильных активов – действия по распоряжению непрофильными активами в случае принятия решения об их отчуждении.

2.8. Стратегия развития - документ Общества, содержащий сформулированные и измеримые стратегические инициативы и цели, целевые финансовые бизнес-модели развития организации или общества на период не менее 5 лет

2.9. Долгосрочная программа развития - документ, являющийся производным от стратегии развития и содержащий конкретные мероприятия, обеспечивающие достижение стратегических задач развития организации или общества, определенных стратегией развития, с указанием объема и источников их финансирования, включающий значения показателей текущих и ожидаемых результатов деятельности организации или общества, на период от 3 до 5 лет.

3. Принципы реализации непрофильных активов

3.1. Ключевыми принципами для Общества при реализации непрофильных активов являются:

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

– системность – регулярный анализ активов на предмет выявления их непрофильности;

– прозрачность – обеспечение открытых и публичных процедур по реализации непрофильных активов, в том числе использование доступных для потенциальных покупателей способов раскрытия информации о продаже непрофильных активов;

– эффективность – экономически обоснованная реализация непрофильного актива;

– максимизация доходов – реализация непрофильных активов на возмездной основе при прочих равных условиях;

– минимизация расходов – снижение затрат на содержание неликвидных активов;

– 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.

4. Порядок выявления непрофильных активов

4.1. Анализ активов выполняется на основании данных регистров бухгалтерского учета.

4.2. Активы группируются в единицы управленческого учета (ЕУУ). Каждая ЕУУ формируется на основании экспертной оценки по принципу единообразия ее компонентов. Ведение общего реестра ЕУУ не предполагается.

4.3. В случае если ЕУУ используется при осуществлении основных видов деятельности, а также если единица управленческого учета (отдельный актив или комплекс активов) не используется при осуществлении основного вида деятельности, но при этом оказывает влияние на достижение целей и задач, предусмотренных стратегией развития или долгосрочной программой развития, то единица управленческого учета относится к профильным активам.

4.4. На предмет профильности анализируются только основные средства Общества (активы, сгруппированные в строку с кодом 1150 бухгалтерского баланса).

4.5. Основные средства Общества детализируются в ЕУУ для последующего исследования на предмет профильности.

4.6. Исследование ЕУУ осуществляется с учетом факторов, указанных в Таблице 1. В случае если ЕУУ используется при осуществлении основного вида деятельности, он относится к профильным активам. Если ЕУУ не используется при осуществлении основного вида деятельности, его отнесение к профильным осуществляется по алгоритму определения профильности/непрофильности, приведенному ниже.

Таблица 1

№ п/п	Факторы	Целевые ответы для определения профильного ЕУУ	Удельные веса за совпадение с целевым ответом по определению профильного ЕУУ
1	Актив, являющийся недвижимым имуществом, расположен на территории, принадлежащей Обществу и 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	ЕУУ генерирует более 5% выручки по итогам предыдущего года (да / нет)	да	15%
3	Относится к социально значимым объектам (поликлиника, аэропорт, санаторий,	да	15%

№ п/п	Факторы	Целевые ответы для определения профильного ЕУУ	Удельные веса за совпадение с целевым ответом по определению профильного ЕУУ
	спортивный комплекс, общежитие, столовая или аналогичные объекты), выручка которых формируется более чем на 50 % за счет предоставления услуг работникам Общества (да / нет)		
4	Наличие заключенных контрактов или иных обязательств, связанных с использованием единиц управленческого учета, общей стоимостью более 1 процента выручки организации или общества или более 1 млрд. рублей (да / нет)	да	20%
5	ЕУУ содержит активы, результаты деятельности которых составляют государственную тайну либо коммерческую тайну, раскрытие которой для Общества повлечет убытки (да / нет)	да	15%
6	ЕУУ обеспечивает предотвращение чрезвычайных ситуаций, информационную, экономическую и финансовую безопасность Общества и его подконтрольных юридических лиц (да / нет)	да	15%

4.7. Алгоритм (основной алгоритм) определения профильности/непрофильности ЕУУ строится следующим образом:

1) Определяется степень влияния факторов, представленных в Таблице 1, на ЕУУ путем выбора ответов (да - фактор оказывает влияние / нет - фактор не влияет).

2) По итогам анализа степени влияния факторов на ЕУУ, сопоставляется получившийся результат ответов с целевыми ответами для определения профильного актива, представленными в Таблице 1. В случае, если полученные результаты ответов совпадают с целевыми ответами, то за каждый ответ присваивается соответствующий удельный вес, в случае если не совпадают – «0». Удельные веса, полученные за каждый ответ, суммируются.

3) В случае если суммарный результат составляет: 50% и более процентов, то ЕУУ определяется как профильная; менее 50%, то ЕУУ – как непрофильная.

4) ЕУУ, определенная как непрофильная, включается в Реестр непрофильных активов.

4.8. Может быть произведен дополнительный поиск непрофильных активов среди активов, уже отнесенных к профильным. Данный этап предполагает определение целесообразности сохранения каждого из активов, относящихся к профильным, путем определения степени влияния (значимости) данного актива (Таблица 2).

Таблица 2

№ п/п	Факторы	Целевые ответы для определения необходимости сохранения актива, входящего в состав профильного ЕУУ	Удельные веса, присваиваемые за совпадение с целевым ответом для определения необходимости сохранения актива, входящего в состав профильного ЕУУ
1	Актив является необходимым для обеспечения успешной работы (да / нет)	да	100%
2	Актив является неотчуждаемым (сервитут, объект коммерческой тайны, объект необходим для выполнения государственных задач, мобилизационной подготовки, обороны, безопасности и др.) (да / нет)	да	100%

4.9. Алгоритм (дополнительный алгоритм) определения целесообразности сохранения каждого актива в составе списка профильных:

1) Определяется степень значимости актива, включенного в список профильных, исходя из критериев оценки, представленных в Таблице 2, путем выбора ответов («да» - фактор оказывает влияние / «нет» - фактор не влияет).

2) По результатам исследования, в случае если хотя бы 1 ответ совпадает с целевым ответом, представленным в Таблице 2, то актив сохраняется в списке профильных.

3) В случае если ни один из ответов не совпадает с целевым ответом, представленным в Таблице 2, актив исключается из списка профильных и подвергается самостоятельной оценке профильности по правилам оценки, установленным настоящей Программой.

4) Актив, определенный как непрофильный, включается в Реестр непрофильных активов частично или комплексно.

5. Порядок оценки непрофильных активов

5.1. Начальная цена или цена продажи непрофильного актива определяется на основании отчета независимого оценщика, если иное не установлено отдельным решением совета директоров Общества в отношении данного актива.

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

6. Способы и порядок реализации непрофильных активов

6.1. Решения по вопросам согласия на совершение или одобрения сделки с непрофильными активами принимается Советом директоров Общества или высшим органом управления Общества в случаях, предусмотренных уставом Общества и в зависимости от компетенции органа управления, определенной

уставом Общества. Если принятие решения о согласии на совершение или об одобрении сделки не требуется, то отчуждение непрофильного актива происходит на основании решения единоличного исполнительного органа Общества.

6.2. Реализация (отчуждение) непрофильного актива предполагает следующие способы распоряжения им:

1) Отчуждение непрофильных активов в собственность третьих лиц посредством совершения возмездных гражданско-правовых сделок, при условии, что в результате Общество приобретает права на актив (активы), являющийся для Общества профильным. Под третьими лицами понимаются юридические и (или) физические лица.

2) Безвозмездная передача (дарение) - безвозмездное отчуждение непрофильного актива в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность по отдельному решению совета директоров и с письменного согласия соответствующего публично-правового образования.

6.3. В целях обеспечения конкурентного характера возмездного отчуждения непрофильных активов их продажу рекомендуется осуществлять путем проведения конкурентных процедур с соблюдением принципов публичности, открытости, прозрачности, конкурентности и возмездности.

6.4. Порядок проведения конкурентных процедур по продаже непрофильных активов Общества устанавливается внутренними документами Общества, при продаже непрофильных активов путем проведения торгов (аукцион, конкурс) порядок устанавливается, в том числе, в соответствии со статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.5. Общество вправе выступать организатором торгов (продажи) самостоятельно. При необходимости могут быть привлечены иные лица (специализированные организации) для возложения на них функций организаторов торгов (продажи), в том числе среди организаций, указанных в перечне 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 перечне юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2015 г. № 2488-р (далее – организатор торгов (продажи)).

6.5.1. Договором с организатором торгов (продажи) может быть определено, что сумма вознаграждения лица, привлекаемого к организации продажи непрофильных активов, не входит в цену продажи имущества и подлежит выплате за счет средств победителя торгов или процедуры продажи актива посредством публичного предложения, запроса предложений сверх цены имущества, предложенной победителем. Сумма вознаграждения определяется договором между Обществом и таким лицом.

6.6. Решение о выборе способа реализации актива принимается единоличным исполнительным органом Общества исходя из вида актива, его текущего состояния, экономических условий, состояния рынка, наличия интереса к данному типу активов и других факторов.

6.7. Продажа непрофильных активов осуществляется с применением, в том числе следующих способов:

6.7.1. Аукцион (в том числе в электронной форме подачи заявок) - это конкурентная форма продажи непрофильных активов, при которой главным критерием в состязании между участниками во время торгов является цена. Аукцион, как правило, должен быть открытым по составу участников, предложения о цене актива заявляются ими открыто в ходе проведения торгов (открытая форма подачи предложений о цене). Право приобретения актива принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такой актив.

Сроки и условия проведения аукциона определяются положением, утвержденным единоличным исполнительным органом Общества.

6.7.2. Конкурс (в том числе в электронной форме подачи заявок) - это конкурентная форма продажи непрофильных активов, при которой главным критерием в состязании между участниками во время торгов является предложение с наиболее лучшими условиями для продавца. Договор купли-продажи имущества включает в себя порядок выполнения победителем конкурса условий конкурса. Указанный договор должен устанавливать порядок подтверждения победителем конкурса выполнения принимаемых на себя обязательств. Внесение изменений и дополнений в условия конкурса и обязательства его победителя после заключения указанного договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации. Условия конкурса могут предусматривать: ограничение изменения назначения отдельных объектов, используемых для осуществления научной и (или) научно-технической деятельности, социально-культурного, коммунально-бытового или транспортного обслуживания населения, и (или) прекращение использования указанных объектов; проведение ремонтных и иных работ в отношении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения; проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Условия конкурса должны иметь экономическое обоснование, сроки их исполнения, порядок подтверждения победителем конкурса исполнения таких условий.

Сроки и условия проведения конкурса определяются положением, утвержденным единоличным исполнительным органом Общества.

6.7.3. Продажа непрофильных активов посредством публичного предложения (в том числе при электронной форме подачи заявок) - это

конкурентная форма продажи непрофильных активов, при которой в течение одной процедуры проведения такой продажи осуществляется последовательное снижение цены первоначального предложения на «шаг понижения» до цены отсечения. В случае, если несколько участников продажи представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене непрофильного актива, но не ниже начальной цены, установленной для определенного периода проведения продажи, право приобретения непрофильного актива принадлежит участнику продажи, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если участники продажи представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене непрофильного актива, но не ниже начальной цены, установленной для определенного периода проведения продажи, право приобретения непрофильного актива принадлежит участнику продажи, который первым представил в указанный срок заявку.

В случае если публичное предложение признано несостоявшимся и договор не заключен, организатор продажи вправе провести повторную процедуру проведения публичного предложения или осуществить продажу иным способом, предусмотренным настоящей Программой.

В случае проведения повторной процедуры проведения публичного предложения организатор продажи вправе изменить условия публичного предложения.

Сроки и условия проведения публичного предложения определяются положением, утвержденным единоличным исполнительным органом Общества.

6.7.4. Продажа непрофильных активов посредством запроса предложения (в том числе при электронной форме подачи заявок) - это конкурентная форма продажи непрофильных активов, победителем которой признается допущенный к участию в запросе предложений участник, соответствующий установленным требованиям, предложивший наибольшую цену за актив, при условии, что предложенная им цена не ниже начальной цены продажи. Одно лицо имеет право подать только одну заявку на участие в процедуре и одно предложение о цене актива. В случае если несколько участников предложили одинаковую цену, победителем признается тот участник, заявка которого была подана ранее.

В случае если запрос предложений признан несостоявшимся и договор не заключен, организатор продажи вправе провести повторную процедуру проведения запроса предложений или осуществить продажу иным способом, предусмотренным настоящей Программой.

В случае проведения повторной процедуры запроса предложений организатор продажи вправе изменить условия запроса предложения.

Сроки и условия проведения запроса предложения определяются положением, утвержденным единоличным исполнительным органом Общества.

6.8. Указанные в пункте 6.7 настоящей Программы способы торгов (продажи) признаются несостоявшимися в случае отсутствия заявок либо участия в них одного участника.

6.9. В случае признания указанных в пункте 6.7 настоящей Программы способов продаж непрофильных активов несостоявшимися по причине наличия одного участника, может быть принято решение о заключении сделки с единственным участником с установлением цены сделки не ниже начальной цены продажи. Такое решение может быть принято единоличным исполнительным органом Общества.

6.10. В случаях признания продажи непрофильного актива несостоявшейся более 3 (трех) раз в связи с отсутствием заявок допускается:

- в установленные единоличным исполнительным органом Общества сроки, но не более 6 месяцев, реализация актива путем продажи любому лицу, выразившему намерение его приобрести по цене не ниже начальной цены последней продажи данного непрофильного актива;

- обособление непрофильного актива – учреждение нового юридического лица совместно с иными физическими и/или юридическими лицами либо без участия таковых; реорганизация в форме выделения с передачей новому юридическому лицу непрофильного актива; реорганизация в форме разделения с передачей одному из новых юридических лиц непрофильного актива; передача непрофильного актива в оплату уставного капитала (дополнительных акций) существующего юридического лица, обособление непрофильного актива допускается на основании отдельного решения Совета директоров Общества;

- безвозмездная передача непрофильного актива в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность на основании отдельного решения Совета директоров Общества и с письменного согласия соответствующего публично-правового образования.

6.11. Субъекты малого и (или) среднего предпринимательства вправе принимать участие во всех указанных в настоящем разделе способах реализации непрофильных активов.

7. Порядок ведения Реестра непрофильных активов

7.1. Реестр актуализируется и заново утверждается на совете директоров Общества по результатам проведения анализа активов, в случае выявления Обществом новых непрофильных активов и по итогам завершения выполнения действующей Программы отчуждения непрофильных активов, а также в случае изменения или появления иного профильного вида деятельности в Обществе. Актуализация Реестра производится в течение 2-х месяцев после выявления перечисленных обстоятельств.

7.2. Недопустимо не включать в Реестр непрофильных активов актив, отвечающий признакам непрофильного.

7.3. Реестр непрофильных активов содержит 2 раздела:

1) Перечень непрофильных активов, в отношении которых совет директоров Общества определил необходимость их реализации.

2) Перечень непрофильных активов, в отношении которых совет директоров Общества принял решение об их сохранении в Обществе.

Каждый из перечисленных разделов Реестра непрофильных активов Общества должен содержать в обязательном порядке следующую информацию по каждому непрофильному активу:

1) наименование непрофильного актива;

2) средства идентификации непрофильного актива;

3) вид деятельности, к которой относится непрофильный актив;

4) остаточная (балансовая) стоимость непрофильного актива по состоянию на последнюю отчетную дату;

5) планируемый способ реализации/сохранения/использования непрофильного актива;

6) описание, сведения о правоустанавливающих документах и обременениях.

7.4. В случае отсутствия у Общества непрофильных активов решение о нецелесообразности разработки Реестра должно быть принято Советом директоров Общества. Недопустимо не рассматривать вопрос о целесообразности разработки Реестра на заседании совета директоров Общества лишь на основании позиции об отсутствии непрофильных активов.

8. Информационное обеспечение реализации непрофильных активов

8.1. Программа отчуждения непрофильных активов и реестр непрофильных активов подлежат обязательной публикации на сайте Общества в срок не позднее 5 рабочих дней с даты получения Обществом протокола совета директоров Общества об утверждении Программы. В случае внесения изменений в Программу отчуждения непрофильных активов и/или Реестр непрофильных активов документ в новой редакции подлежит публикации на сайте Общества в срок не позднее 5 рабочих дней с даты утверждения изменений Советом директоров Общества.

9. Подготовка и представление отчетности о ходе исполнения Программы отчуждения непрофильных активов совету директоров

9.1. Отчетность о ходе отчуждения непрофильных активов должна быть подготовлена Обществом и представлена совету директоров в течение 2 (двух) месяцев с момента завершения соответствующего мероприятия.

9.2. Отчетность о ходе исполнения Программы отчуждения непрофильных активов составляется на бумажном носителе и предоставляется на очередное заседание совета директоров в соответствии с порядком его созыва.

10. Контроль за ходом выявления и реализации непрофильных активов

10.1. Контроль за ходом выявления и реализации непрофильных активов в Обществе возлагается на ревизионную комиссию по решению совета директоров.

10.2. Ревизионная комиссия не реже одного раза в год готовит информацию для совета директоров о ходе выявления и реализации непрофильных активов в Обществе.

11. Ответственность

11.1. Ответственность за обеспечение проведения мероприятий по выявлению непрофильных активов, своевременность подготовки и представления для утверждения Советом директоров Общества реестр непрофильных активов (по форме приложение № 1) и Плана мероприятий (по форме приложение № 2) возлагается на единоличный исполнительный орган Общества.

11.2. Процедура отчуждения непрофильных активов должна быть завершена в срок, указанный в Плане мероприятий по реализации непрофильных активов, при соблюдении условий и экономических параметров, утвержденных Советом директоров Общества. Ответственность за своевременность и соблюдение условий проведения мероприятий по отчуждению непрофильных активов Общества, предусмотренных Реестром непрофильных активов и Планом мероприятий, возлагается на единоличный исполнительный орган Общества.

11.3. Перечень структурных подразделений и (или) должностных лиц Общества непосредственно осуществляющих проведение мероприятий по выявлению и отчуждению непрофильных активов, подготовку и представление в совет директоров Общества реестра непрофильных активов, экономическое обоснование сделок по продаже непрофильных активов, исполнение плана реализации непрофильных активов, информационное обеспечение данной деятельности и т.д. определяется приказом генерального директора Общества.

11.4. Порядок материального стимулирования менеджмента Общества в части выполнения Программы отчуждения непрофильных активов определяется внутренними нормативными документами Общества.

Форма Реестра непрофильных активов

Наименование	Средства идентификации	Вид деятельности	Остаточная (балансовая) стоимость непрофильного актива по состоянию на последнюю отчетную дату, тыс. руб.	Способ реализации сохранения использования	Описание, сведения о правоустанавливающих документах и обременениях	Суммарный удельный вес по определению профильного / непрофильного ЕУУ (согласно табл.1)	Удельный вес, присваиваемые за совпадение с целевым ответом для определения необходимости сохранения актива, входящего в состав профильного / непрофильного ЕУУ
I. Перечень активов, в отношении которых принято решение об их реализации							
II. Перечень активов, в отношении которых принято решение об их сохранении в Обществе							

Форма Плана мероприятий по реализации непрофильных активов

Наименование	Средства идентификации	Способ реализации	Сроки