

**«УТВЕРЖДЕНО»
Советом директоров
АО «Терминал-Рощино»
Протокол заседания № 12
от 27.09.2022 года**

**ПРОГРАММА
ОТЧУЖДЕНИЯ НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ
АО «Терминал-Рощино»
на 2022 – 2023 годы**

г. Тюмень, 2022 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая Программа отчуждения непрофильных активов АО «Терминал-Рошино» на 2022 – 2023 годы (далее по тексту – Программа) разработана в соответствии с Распоряжением Правительства Российской Федерации от 10.05.2017 года № 894-р, законодательством Российской Федерации.

1.2. Программа является внутренним документом АО «Терминал-Рошино» (далее – Общество), определяющим основные подходы, принципы, способы и механизм выявления и реализации непрофильных активов Общества.

1.3. Программа устанавливает критерии отнесения активов Общества к непрофильным активам, порядок ведения реестра непрофильных активов и основные положения по отчуждению непрофильных активов.

1.4. Настоящая Программа, а также Реестр непрофильных активов (Приложение № 1 к Программе) и План мероприятий по реализации непрофильных активов (Приложение № 2 к Программе) утверждаются Советом директоров Общества, являются частью общей стратегии Общества и подлежат публикации на официальном сайте Общества **terminal-roshino.ru** в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения.

Любые изменения и/или дополнения в настоящую Программу, Реестр непрофильных активов и План мероприятий по реализации непрофильных активов подлежат утверждению Советом директоров Общества и публикации на официальном сайте Общества в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения изменений.

1.5. Актуализация Программы требуется в случае изменения или появления иного профильного вида деятельности в Обществе или в случае выявления новых непрофильных активов и осуществляется в двухмесячный срок.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. Для целей настоящей Программы используются следующие термины и определения:

Общество – АО «Терминал-Рошино».

Непрофильные активы – это активы, принадлежащие на праве собственности Обществу, не соответствующие понятию «профильные активы»:

- нематериальные активы;
- основные средства, материальные ценности;
- объекты незавершенного строительства;
- акции (доли) в хозяйственных обществах вне зависимости от основного вида деятельности таких обществ, в случае если Обществу, принадлежит пакет (доля) менее 50% от уставного капитала.

Реестр непрофильных активов – перечень непрофильных активов, сформированный по результатам анализа определения профильности активов Общества (Приложение № 1 к Программе).

План мероприятий по реализации непрофильных активов – перечень непрофильных активов с указанием способов их реализации и распределением по кварталам года, сформированный по результатам анализа определения профильности активов (Приложение № 2 к Программе).

Единица управленческого учета – отдельный актив или комплекс активов с условным наименованием (наименование группе присваивается Обществом самостоятельно), способных, в том числе потенциально генерировать поступление денежных средств, принадлежащие на праве собственности и числящиеся на балансе Общества.

Реестр Единиц управленческого учета – это перечень всех Единиц управленческого учета Общества, который формируется и ведется на постоянной основе ответственным подразделением Общества в зависимости от принадлежности активов.

Ответственное подразделение – структурное подразделение Общества, ответственное в соответствии с внутренними организационно-распорядительными документами, за управление непрофильными активами Общества.

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 в соответствии с настоящей Программой.

Если актив Общества является необходимым для обеспечения успешной работы единиц управленческого учета или является неотчуждаемым (сервитут, объект коммерческой тайны, объект необходим для выполнения государственных задач, мобилизационной подготовки, обороны, безопасности), актив считается профильным.

3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ

- Оптимизация состава и структуры активов;
- Повышение эффективности использования активов;
- Снижение финансовых затрат, связанных с содержанием и управлением непрофильными активами;
- Привлечение дополнительных источников финансирования;
- Повышение конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности;
- Повышение капитализации.

4. ПРИНЦИПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

4.1. Основными принципами при реализации настоящей Программы являются:

- прозрачность – открытость и доступность информации о применяемых методах и подходах по выявлению непрофильных активов из всей совокупности активов Общества;
- системность – регулярный анализ активов на предмет выявления их непрофильности;

- прозрачность – обеспечение открытых и публичных процедур при реализации непрофильных активов, в том числе использование доступных для потенциальных покупателей способов раскрытия информации о реализации непрофильных активов;
- эффективность – экономически обоснованная реализация непрофильного актива;
- максимизация доходов – реализация непрофильных активов на возмездной основе;
- минимизация расходов – снижение затрат на содержание неликвидных активов;
- защита экономических интересов при распоряжении активами – своевременная реализация активов, предотвращение потери стоимости активов, защита прав и интересов Общества перед совладельцами активов и третьими лицами.

5. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ

5.1. Для определения профильности единиц управленческого учета регулярно проводится анализ использования активов при осуществлении Обществом основных видов деятельности или влияния активов на достижение целей и задач Общества, предусмотренных Стратегией развития или Долгосрочной программой развития.

Анализ проводит ответственное подразделение, при необходимости – с участием иных структурных подразделений Общества.

5.2. Включение выявленных по результатам анализа непрофильных активов в Реестр непрофильных активов Общества осуществляется не позднее 2 месяцев с даты их выявления.

5.3. По результатам анализа Общество формирует и выносит на утверждение Совета директоров Общества Реестр непрофильных активов и План мероприятий по реализации непрофильных активов.

5.4. Распоряжение непрофильными активами осуществляет единоличный исполнительный орган Общества, если для отдельных случаев настоящей Программой не установлен иной порядок.

6. СПОСОБЫ РАСПОРЯЖЕНИЯ НЕПРОФИЛЬНЫМИ АКТИВАМИ

6.1. Мероприятия по распоряжению непрофильными активами Общества проводятся в соответствии с настоящей Программой и действующими организационно-распорядительными документами Общества.

6.2. Для реализации настоящей Программы применяются следующие способы распоряжения непрофильными активами:

1) Продажа – возмездное отчуждение в собственность иного лица.

Продажа непрофильных активов в собственность третьих лиц осуществляется путем совершения возмездных гражданско-правовых сделок, включая договоры купли-продажи, инвестиционные соглашения, заключенные в том числе по итогам торгов, при условии, что в результате указанных сделок Общество приобретает права на актив (активы), являющиеся для Общества профильными.

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

В целях обеспечения конкурентного характера возмездного отчуждения непрофильных активов их продажа должна осуществляться по результатам проведения конкурентных процедур с соблюдением принципов публичности, открытости, прозрачности, конкурентности и возмездности.

Приоритетным способом реализации непрофильных активов является продажа посредством проведения торгов в соответствии со статьями 447 и 448 Гражданского кодекса РФ.

Аукцион (в том числе в электронной форме) – это конкурентная форма продажи непрофильных активов, при которой главным критерием в состязании между участниками торгов является цена. Аукцион должен быть открытым по составу участников, предложения о цене непрофильного актива заявляются участниками аукциона открыто в ходе проведения торгов.

Решение о продаже непрофильных активов на аукционе (в том числе в электронной форме) принимает единоличный исполнительный орган Общества.

Право приобретения актива принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такой актив.

В случае, если на аукцион заявился единственный участник, Общество вправе предложить ему заключить договор купли-продажи непрофильного актива по начальной (стартовой) цене лота.

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 отсека, а в случае, если кто-либо из участников продажи посредством публичного предложения подтвердит цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на одном из «шагов понижения», со всеми участниками продажи посредством публичного предложения проводится аукцион по правилам проведения аукциона, предусматривающим открытую форму подачи предложений о цене продаваемого актива.

Цена первоначального предложения устанавливается не ниже начальной цены аукциона, признанного несостоявшимся, а цена отсека определяется Советом директоров Общества в каждом конкретном случае.

Право приобретения актива принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такой актив.

В случае, если при продаже посредством публичного предложения заявился единственный участник, Общество вправе предложить такому участнику заключить договор купли-продажи непрофильных активов по цене его предложения, но не менее цены отсека, определенной Советом директоров Общества.

Продажа непрофильного актива посредством публичного предложения осуществляется только в случае, если аукцион по его продаже был признан несостоявшимся.

Продажа непрофильных активов путем поиска потенциального покупателя посредством доведения до неограниченного круга лиц информации о совершении сделки с непрофильным активом общедоступным способом, в том числе посредством размещения информации о продаже непрофильного актива в СМИ и (или) на специализированных сайтах в сети «Интернет» по продаже имущества, поиска покупателей на основании заключенного договора на оказание риэлторских услуг.

Совет директоров Общества вправе принять отдельное решение о продаже непрофильных активов с участием ограниченного круга претендентов либо другим способом (без проведения торгов).

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.

2) Безвозмездная передача (дарение) – безвозмездное отчуждение в собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, осуществляемое по отдельному решению Совета директоров Общества и с письменного согласия соответствующего публично-правового образования.

3) Ликвидация – разуклоплектование, списание, демонтаж, физическое уничтожение, в том числе с возможностью последующей продажи отдельных составляющих в случаях, если имущество (любое из нижеперечисленного):

- непригодно для дальнейшего использования по целевому назначению вследствие полной или частичной утраты потребительских свойств, в том числе физического или морального износа,
- в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

7. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

7.1. Под информационным обеспечением по реализации настоящей Программы понимается раскрытие информации о намерениях (планах) Общества по отчуждению непрофильных активов.

7.2. Основными принципами для Общества при информационном обеспечении являются:

- доступность информации – возможность безвозмездного получения информации с минимальными затратами;
- открытость источников – обеспечение свободного, равного и оперативного доступа к информации неограниченного круга лиц;
- полнота и достоверность информации – информация должна обеспечивать возможность своевременного принятия инвестиционных решений.

7.3. Информация о продаже непрофильных активов АО «Терминал-Рошино» подлежит публикации на официальном сайте Общества **terminal-roshino.ru**.

7.4. Кроме официального сайта Общества информация о продаже непрофильных активов может быть размещена на специализированных сайтах в сети «Интернет» по продаже имущества, а также на официальном сайте в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (<http://torgi.gov.ru/>).

7.5. При опубликовании информационных сообщений о продаже непрофильного актива указываются сведения о времени, месте, способе и порядке продажи, сведения об отчуждаемом имуществе, включая сведения о существующих обременениях, о порядке определения лица, получающего право на заключение договора купли-продажи, а также сведения о цене (начальной цене) отчуждаемого имущества.

7.6. Единоличный исполнительный орган Общества ежегодно отчитывается перед Советом директоров и Ревизионной комиссией Общества об исполнении Плана по реализации непрофильных активов. Отчет о реализации непрофильных активов предоставляется при подготовке к годовому общему собранию акционеров, а также указанная информация подлежит отражению в Годовом отчете Общества.

Реестр непрофильных активов
АО «Терминал-Роцино» по состоянию на 01.09.2022

№ п/п	Инв. номер по РСБУ	Наименование непрофильного актива	Остаточная (балансовая) стоимость в руб. на 01.09.2022	Характеристика актива (кадастровый номер при наличии, адрес)	Вид деятельности, к которой относится непрофильный актив	Сведения об обременениях	Способ распоряжения	Обоснование
1	11	Помещение	5 974 227,23	Кадастровый номер 72:23:0217001:4002, назначение: нежилое, площадь 582,6 кв. м., этаж № 1, антресоль № 0, номера на поэтажном плане 15-52, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, 31.	Предоставление актива в аренду	Является выявленным объектом культурного наследия – «Магазин А.Ф. Поклевского – Козелла» на основании приказа Комитета по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Администрации Тюменской области от 31.01.2005 года № 3	Продажа (аукцион)	Комплекс активов по адресу ул.Ленина, д.31 не приносит экономических выгод, требует капитального ремонта и значительных финансовых вложений. В рамках инвестиционной деятельности Общество использует все свободные денежные средства на реализацию проекта «Строительство ангарного комплекса для технического обслуживания двух воздушных судов в аэропорту «Роцино» г.Тюмень», инвестировать в иные активы не представляется возможным.
2	16	Помещение	1 523 817,09	Кадастровый номер 72:23:0217001:5015, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ленина, 31, площадь 221,1 кв.м., назначение: нежилое помещение, наименование: нежилое, номер (тип) этажа: этаж № подвальный.	Предоставление актива в аренду	Администрации Тюменской области от 31.01.2005 года № 3	Продажа (аукцион)	
3	110	Земельный участок	17 727 000	Кадастровый номер 72:23:0217001:12, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующее здание лечебного корпуса с прилегающей территорией, площадь 2948 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Тюменская, г.Тюмень, ул.Ленина, дом № 31.	Предоставление актива в аренду	Отсутствуют	Продажа (аукцион)	
4	00-00004297	Ограждение из профнастила 11 пог.м.	36 170	Ограждение из профнастила 11 пог.м. по адресу: г. Тюмень, ул. Ленина, 31.	Предоставление актива в аренду	Отсутствуют	Продажа (аукцион)	

5	0018	Модульное здание «Вагон-бытовка» с помещением под электрощитовую РУ-0,4кВ, мощ. 50кВт	287 025,53	Модульное здание «Вагон-бытовка» с помещением под электрощитовую РУ-0,4кВ, мощ. 50кВт по адресу: г. Тюмень, ул. Ленина, 31.	Предоставление актива в аренду	Отсутствуют	Продажа (аукцион)	
---	------	---	------------	---	--------------------------------	-------------	-------------------	--

*Приложение 2 к Программе
отчуждения непрофильных активов*

**План мероприятий по реализации непрофильных активов
АО «Терминал-Роцино» по состоянию на 01.09.2022**

№ п/п	Наименование непрофильного актива	Характеристика актива (кадастровый номер при наличии, адрес)	Способ распоряжения	Срок распоряжения
1	Помещение	Кадастровый номер 72:23:0217001:4002, назначение: нежилое, площадь 582,6 кв.м., этаж № 1, антресоль № 0, номера на поэтажном плане 15-52, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, 31.	Продажа (аукцион)	До конца 3 квартала 2023 года
2	Помещение	Кадастровый номер 72:23:0217001:5015, адрес: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Ленина, 31, площадь 221,1 кв.м., назначение: нежилое помещение, наименование: нежилое, номер (тип) этажа: этаж № подвальный.	Продажа (аукцион)	До конца 3 квартала 2023 года
3	Земельный участок	Кадастровый номер 72:23:0217001:12, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующее здание лечебного корпуса с прилегающей территорией, площадь 2948 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Ленина, дом № 31.	Продажа (аукцион)	До конца 3 квартала 2023 года
4	Ограждение из профнастила, 11 пог.м.	Ограждение из профнастила, 11 пог.м. по адресу: г. Тюмень, ул. Ленина, 31.	Продажа (аукцион)	До конца 3 квартала 2023 года
5	Модульное здание «Вагон-бытовка» с помещением под электрощитовую РУ-0,4кВ, мощ. 50кВт	Модульное здание «Вагон-бытовка» с помещением под электрощитовую РУ-0,4кВ, мощ. 50кВт по адресу: г. Тюмень, ул. Ленина, 31.	Продажа (аукцион)	До конца 3 квартала 2023 года