

Утверждена решением Совета  
директоров  
АО «НОАИК»  
(протокол № 11 от 29.05.2018)

**ПРОГРАММА  
ОТЧУЖДЕНИЯ НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ**

**Акционерного общества  
«Новосибирское областное агентство  
ипотечного кредитования»**

город Новосибирск

2018 год

## Содержание:

1. Основные термины и определения
2. Принципы реализации непрофильных активов
3. Порядок выявления непрофильных активов
4. Порядок оценки непрофильных активов
5. Способы и порядок реализации непрофильных активов
6. Информационное обеспечение реализации непрофильных активов
7. Отчетность о ходе исполнения программы отчуждения непрофильных активов
8. Ответственность руководителей и работников структурных подразделений
9. Публикация Программы отчуждения непрофильных активов АО «НОАИК»

## **1. Основные термины и определения**

**Активы** – основные и оборотные средства АО «НОАИК», включая денежные средства, материальные ценности, нематериальные активы, финансовые вложения и прочее.

**Долгосрочная программа развития** – документ АО «НОАИК», являющийся производным от стратегии развития и содержащий конкретные мероприятия, обеспечивающие достижение стратегических целей развития общества, определенных стратегией развития, с указанием объема и источников их финансирования, включающий значения показателей текущих и ожидаемых результатов деятельности АО «НОАИК» на период от 3 до 5 лет.

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

**Профильные активы** – активы, принадлежащие АО «НОАИК» на праве собственности, необходимые для осуществления основного вида деятельности, в том числе акции (доли) в хозяйственных обществах, деятельность которых непосредственно связана с деятельностью общества, при этом АО «НОАИК» принадлежит пакет (доля) в уставном капитале этих обществ, составляющая не менее 50% уставного капитала, или отвечающие следующим условиям: соответствующий актив необходим для реализации Долгосрочной программы развития, утвержденной стратегии или соответствует иным критериям профильности в соответствии с настоящей Программой.

**Непрофильные активы** – активы, принадлежащие АО «НОАИК» на праве собственности, не участвующие в осуществлении АО «НОАИК» основного вида деятельности, включая акции (доли) в хозяйственных обществах вне зависимости от основного вида деятельности таких обществ, в случае если АО «НОАИК» принадлежит пакет (доля) в уставном капитале, составляющая менее 50 % уставного капитала и актив не отвечает иным критериям профильности, установленным настоящей Программой. В случае если АО «НОАИК» принадлежит пакет (доля) в уставном капитале хозяйственного общества, составляющая не менее 50 % уставного капитала, при этом деятельность хозяйственного общества не связана непосредственно с деятельностью общества, или актив не соответствует иным критериям профильности в соответствии с настоящей Программой, то он также относится к непрофильным.

**Программа отчуждения непрофильных активов** – внутренний документ АО «НОАИК», отражающий основные подходы, принципы и механизм выявления и реализации непрофильных активов. Программа отчуждения непрофильных активов подлежит утверждению Советом директоров АО «НОАИК».

**План мероприятий по реализации непрофильных активов** – внутренний

документ АО «НОАИК», включающий в себя перечень непрофильных активов, планируемых к реализации, с указанием способов реализации активов, являющийся приложением к Программе отчуждения непрофильных активов АО «НОАИК». План создается для отражения мероприятий, подлежащих выполнению в отчетном календарном году с поквартальной разбивкой. План мероприятий по реализации непрофильных активов подлежит утверждению Советом директоров АО «НОАИК».

**Реестр непрофильных активов** – перечень всех непрофильных активов АО «НОАИК», являющийся приложением к Программе отчуждения непрофильных активов АО «НОАИК». Реестр непрофильных активов подлежит утверждению Советом директоров АО «НОАИК».

**Стратегия развития** – документ АО «НОАИК», содержащий сформулированные и измеримые стратегические инициативы и цели, целевые финансовые бизнес-модели развития АО «НОАИК» на период не менее 5 лет.

## **2. Принципы реализации непрофильных активов**

Транспарентность – открытость и доступность информации о применяемых методах и подходах по выявлению непрофильных активов из всей совокупности активов АО «НОАИК»

Системность – регулярный анализ активов АО «НОАИК» 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 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 общества при распоряжении активами – своевременная реализация активов АО «НОАИК», предотвращение потери стоимости активов, защита прав и интересов АО «НОАИК» перед совладельцами активов и третьими лицами.

## **3. Порядок выявления непрофильных активов**

3.1. Первым этапом выявления непрофильности активов является

определение профильности ЕУУ с точки зрения использования актива при осуществлении АО «НОАИК» основного вида деятельности (ипотечное кредитование, развитие рынков недвижимости и жилищного строительства) или влияния на достижение целей и задач, определенных в стратегии и/или долгосрочной программе развития.

3.2. В случае если ЕУУ не используется при осуществлении основного вида деятельности, в том числе деятельность хозяйственного общества, пакет (доля) в уставном капитале которых, принадлежащая АО «НОАИК», составляет не менее 50%, не направлена непосредственно на оказание услуг на рынке недвижимости и ипотечного кредитования, или актив не оказывает влияние на достижение целей и задач, определенных в Стратегии и/или долгосрочной программе развития, отнесение актива к профильным или непрофильным осуществляется в соответствии с алгоритмом, приведенным в Таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Критерии	Целевые ответы для определения профильных единиц управленческого учета	Удельный процент, присваиваемых за совпадение с целевым ответом по определению профильных единиц управленческого учета
1	Актив, являющийся недвижимым имуществом, расположен на территории, используемой для осуществления основного вида деятельности, либо для единственно возможного проезда/прохода к территории, используемой АО «НОАИК» для осуществления основного вида деятельности	да	20
2	ЕУУ генерирует более 5 процентов выручки по итогам предыдущего года	да	15
3	Относится к социально значимым объектам (поликлиника, аэропорт, санаторий, спортивный комплекс, общежитие, столовая) выручка которых формируется более чем на 50 процентов за счет	да	15

	предоставления услуг работникам АО «НОАИК»		
4	Наличие заключенных контрактов или иных обязательств, связанных с использованием ЕУУ, общей стоимостью более 1 процента выручки АО «НОАИК» или более 100 млн. рублей	да	20
5	ЕУУ содержит активы, результаты деятельности которых составляют государственную либо коммерческую тайну, раскрытие которой для АО «НОАИК» повлечет убытки	да	15
6	ЕУУ обеспечивает предотвращение чрезвычайных ситуаций, информационную, экономическую и финансовую безопасность АО «НОАИК» и его подконтрольных юридических лиц	да	15

3.3. Алгоритм определения профильности или непрофильности каждой ЕУУ строится следующим образом:

Необходимо определить степень влияния критериев, представленных в Таблице 1, на каждую отдельную ЕУУ, путем выбора ответов (да – критерий оказывает влияние, нет – критерий не влияет).

1) По итогам анализа степени влияния критериев на ЕУУ необходимо сопоставить 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 показатель (в процентах). Если нет совпадения – присваивается значение «0».

2) Показатели (в процентах), полученные за каждый ответ, суммируются.

В случае если суммарный результат составляет 50 и более процентов, то ЕУУ является профильной. Если суммарный результат менее 50 процентов, то ЕУУ является непрофильной.

3.4. В случае если ЕУУ состоит из нескольких активов, то такие активы должны быть оценены на целесообразность их сохранения в составе ЕУУ.

Критерии определения профильности активов АО «НОАИК», включенных в состав ЕУУ, приведены в Таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Критерии	Целевые ответы для определения необходимости сохранения актива, входящего в состав ЕУУ	Удельный процент, присваиваемый за совпадение с целевым ответом для определения необходимости сохранения актива, входящего в состав ЕУУ
1	Актив является необходимым для обеспечения успешной работы ЕУУ (да/нет)	да	100
2	Актив является неотчуждаемым (сервитут, объект коммерческой тайны, объект необходим для выполнения государственных задач, мобилизационной подготовки, обороны, безопасности и т.д.) (да/нет)	да	100

3.5. Оценка целесообразности сохранения актива в составе ЕУУ включает следующие положения:

1) в случае если хотя бы один ответ совпадает с целевым ответом, приведенным в Таблице 2, актив АО «НОАИК» сохраняется в составе ЕУУ;

2) в случае если ни один из ответов не совпадает с целевым ответом, приведенным в Таблице 2, актив АО «НОАИК» подлежит исключению из состава профильной ЕУУ и оценке его профильности в соответствии с критериями, приведёнными в Таблице 1.

#### **4. Порядок оценки непрофильных активов**

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

4.2. В соответствии с отдельным решением Совета директоров АО «НОАИК» допускается реализация непрофильного актива по цене ниже его

балансовой и/или рыночной стоимости (при наличии экономического обоснования).

## **5. Способы и порядок реализации непрофильных активов**

5.1. Принятие решений о выборе способов и порядка реализации непрофильных активов осуществляется Советом директоров АО «НОАИК» в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Совет директоров может принять как решение о реализации (отчуждении), так и о сохранении объекта, отвечающего признакам непрофильного актива.

Реализация (отчуждение) непрофильных активов, в том числе в собственность третьих лиц, осуществляется путем:

1) совершения возмездных гражданско-правовых сделок – 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), являющийся для общества профильным;

2) безвозмездной передачи (дарения) – безвозмездное отчуждение непрофильного актива в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии с отдельным решением Совета директоров АО «НОАИК» и с письменного согласия публично-правового образования;

3) ликвидации – разукомплектование, списание, уничтожение и т.д. непрофильного актива, в том числе с возможностью последующей продажи 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 выбытия из владения, пользования и распоряжения вследствие гибели или уничтожения, в том числе помимо воли владельца, вследствие необходимости в использовании земельного участка, на котором расположен объект, вследствие невозможности установления его местонахождения, а также в случае банкротства юридического лица, акции/доли которого принадлежат АО «НОАИК».

5.2. Продажа непрофильных активов осуществляется с проведением конкурентных процедур, открытых по составу участников (конкурс, аукцион, приглашение делать предложения и т.п.), если иное не предусмотрено решением Совета директоров АО «НОАИК».

В отношении объектов недвижимости поиск и предложение покупателя может осуществляться специализированным подрядчиком (агентством по продаже недвижимости), выбор которого осуществляется в установленном порядке с соблюдением конкурентных процедур, или обществом



самостоятельно.

5.3. В случае если проведенная конкурентная процедура, открытая по составу участников (конкурс, аукцион, приглашение делать предложения и т.п.) по продаже непрофильного актива или ЕУУ, была признана несостоявшейся (вследствие отсутствия заявок на участие) такой непрофильный актив/ЕУУ оценивается на предмет его влияния на финансовый результат АО «НОАИК»:

– если актив/ЕУУ не генерирует отрицательный финансовый результат (убыток), то он сохраняется в качестве актива/ЕУУ до изменения конъюнктуры рынка и проведения новой процедуры по продаже такого непрофильного актива/ЕУУ (не позднее 6 месяцев с даты проведения предыдущей конкурентной процедуры);

– если сохранение актива/ЕУУ влечет за собой отрицательный финансовый результат (убыток), в отношении такого актива может быть принято решение о снижении начальной (стартовой) цены продажи и проведения новых конкурентных процедур. Решение о снижении начальной (стартовой) цены в отношении такого актива/ЕУУ принимается Советом директоров АО «НОАИК».

5.4. Для прекращения участия АО «НОАИК» в каждом из непрофильных активов, относящихся к категории акций и долей участия в других организациях, необходимо решение Совета директоров в соответствии с пп. 14 п. 15.2 Устава АО «НОАИК» и пп. 17.1 п. 1 ст. 65 ФЗ «Об акционерных обществах».

## **6. Информационное обеспечение реализации непрофильных активов**

6.1. Информационное обеспечение продажи непрофильных активов осуществляется в срок не менее чем за 30 календарных дней до дня планируемой продажи путем размещения полной информации о продаже (анонс продажи, информационное сообщение) на официальном сайте АО «НОАИК».

6.2. При опубликовании информационных сообщений о продаже непрофильного актива необходимо указывать, в частности, сведения о времени, месте, способе и порядке продажи, сведения об отчуждаемом имуществе, включая сведения о существующих обременениях, а также сведения о цене (начальной цене) отчуждаемого имущества.

## **7. Отчетность о ходе исполнения программы отчуждения непрофильных активов**

Отчетность о ходе исполнения Программы отчуждения непрофильных активов ежеквартально размещается на официальном сайте АО «НОАИК» и отражается в годовом отчете АО «НОАИК».

## **8. Ответственность руководителей и работников структурных подразделений**

8.1. Ответственность за организацию мероприятий по формированию и ведению Реестра непрофильных активов, Плана мероприятий по реализации непрофильных активов АО «НОАИК» и предоставление отчетности о ходе исполнения Программы отчуждения непрофильных активов несет генеральный директор в соответствии с трудовым законодательством и локальными нормативными актами АО «НОАИК».

8.2. Ответственность за представление своевременной, достоверной и полной информации о непрофильных активах, необходимой для исполнения Программы отчуждения непрофильных активов, несут, в соответствии с локальными нормативными актами АО «НОАИК», управление бухгалтерской службы и структурные подразделения АО «НОАИК», в распоряжении которых находится такая информация.

## **9. Публикация Программы отчуждения непрофильных активов АО «НОАИК»**

9.1. Программа отчуждения непрофильных активов, Реестр непрофильных активов и План мероприятий по реализации непрофильных активов подлежат обязательной публикации на официальном сайте АО «НОАИК» в срок не позднее 10 рабочих дней с даты утверждения Советом директоров АО «НОАИК». Из Реестра непрофильных активов и Плана мероприятий по реализации непрофильных активов при их публикации могут быть исключены ценовые параметры активов, за исключением цены их предложения для целей реализации.

9.2. В случае внесения изменений в Программу отчуждения непрофильных активов, Реестр непрофильных активов или План мероприятий по реализации непрофильных активов АО «НОАИК» документы в новой редакции подлежат публикации на официальном сайте АО «НОАИК» в срок не позднее 10 рабочих дней с даты утверждения изменений Советом директоров АО «НОАИК».