

Мой отчет**Управление имуществом ОАО «РЖД»**

При формировании уставного капитала ОАО «РЖД» 356 800 из 420 200 объектов недвижимости (около 85 %) были внесены и зарегистрированы в собственность ОАО «РЖД» в составе 8 622 сооружений (производственно-технологических комплексов, далее — ПТК).

Особенности регистрации недвижимости ОАО «РЖД»

Регистрация объектов недвижимости в составе ПТК препятствует совершению сделок по их отчуждению, в результате затягивается внесение объектов в уставные капиталы дочерних и зависимых обществ, вовлечение непрофильных объектов в гражданско-правовой оборот.

Для совершения сделок с объектами недвижимости, зарегистрированными в составе ПТК, необходимо предварительно расформировать ПТК, для чего нужно провести техническую инвентаризацию и государственную регистрацию всех этих объектов.

Решение о расформировании всех ПТК в плановом режиме было принято ОАО «РЖД» 29 июня 2007 года.

К настоящему времени расформированы 3 462 ПТК (40,2 % от их общего числа). Из состава ПТК выведено 134 966 объектов недвижимости.

Внесение имущества в уставные капиталы дочерних обществ

За весь период существования Компании в уставные капиталы дочерних обществ ОАО «РЖД», созданных в ходе отраслевой реформы, передано 23,4 тыс. объектов недвижимости.

Суммарный уставный капитал дочерних хозяйственных обществ ОАО «РЖД» по состоянию на 1 января 2013 года превышает 234 млрд руб.

Значительный объем недвижимого имущества от ОАО «РЖД» получили компании в сфере рабочего снабжения и торговли (5,3 тыс. объектов ОАО «Железнодорожная Торговая Компания»), в сфере строительства (4 тыс. объектов ОАО «Росжелдорстрой»), в области ремонта подвижного состава (1,4 тыс. объектов ОАО «Желдорремаш»).

ОАО «Федеральная пассажирская компания», начавшему хозяйственную деятельность в 2010 году, передано 2,7 тыс. объектов недвижимости.

Управление земельными ресурсами

В пользовании ОАО «РЖД» находятся земли полосы отвода общей площадью 969 тыс. га.

В собственность ОАО «РЖД» зарегистрировано более 6,9 тыс. земельных участков общей площадью более 35 тыс. га.

Право федеральной собственности зарегистрировано на 7 240 земельных участков общей площадью 959 тыс. га (98,9 % от общей площади таких земельных участков). С территориальными управлениями Росимущества заключены договоры аренды на 7 054 земельных участка (общей площадью 956 тыс. га).

По итогам 2012 года доход ОАО «РЖД» от передачи земельных участков в субаренду составил 463,1 млн руб.

Доходы от управления недвижимостью компании

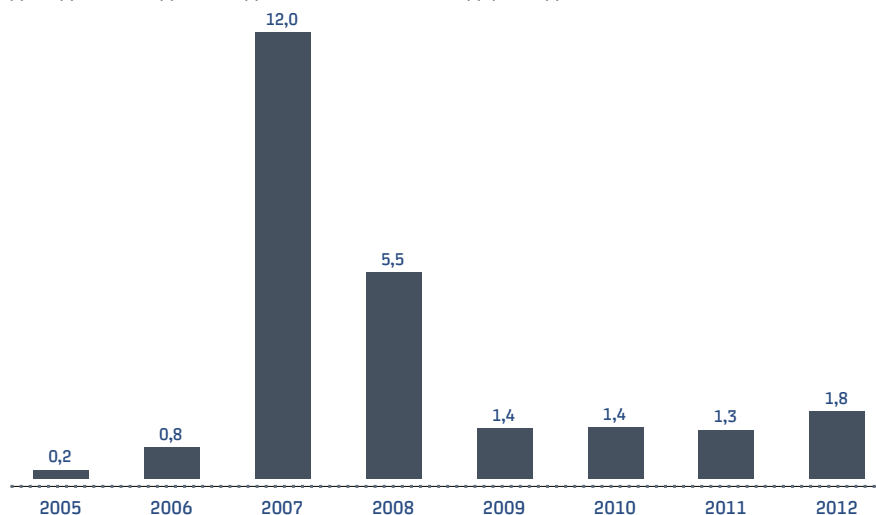
В 2012 году Холдинг начал формировать банк арендопригодных площадей. Прежде всего, внимание уделяется непрофильным и/или неиспользуемым арендопригодным объектам, которые могут быть вовлечены в гражданско-правовой оборот. Компания ведет мониторинг рынка недвижимости, с тем чтобы поддерживать рыночный уровень ставок арендной платы.

По состоянию на конец 2012 года в аренду передано почти 2 млн м² непрофильных и/или неиспользуемых объектов недвижимости ОАО «РЖД».

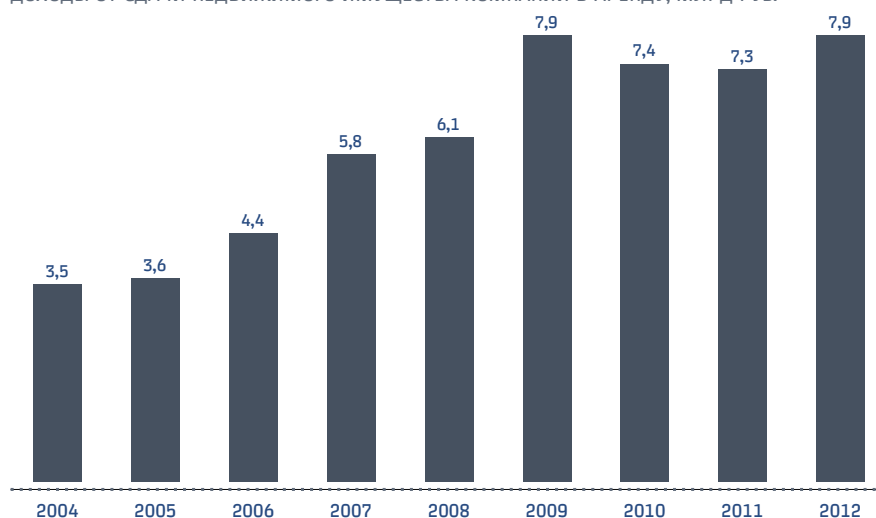
В силу закона транспортные организации обязаны безвозмездно предоставлять помещения для размещения сотрудников некоторых государственных органов (например, транспортной полиции, таможенных органов). В этом случае ОАО «РЖД» получает компенсацию расходов на содержание переданных в ссуду помещений, что учитывается при определении налогооблагаемой базы (по налогу на прибыль). Кроме того, ссудополучатели принимают на себя обязательства по проведению ремонтов в используемых ими помещениях.

В 2012 году ОАО «РЖД» начало работу по согласованию с причастными структурами схемы компенсации выпадающих доходов Группы от использования его имущества для выполнения государственных функций.

ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ОАО «РЖД», МЛРД РУБ.



ДОХОДЫ ОТ СДАЧИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КОМПАНИИ В АРЕНДУ, МЛРД РУБ.



Имущественные аспекты международных проектов

Ряд объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта расположен на территории иностранных государств. В отношении таких объектов должна быть обеспечена защита имущественных интересов Российской Федерации.

В 2012 году ОАО «РЖД» содействовало подписанию договора аренды земельных участков, занятых объектами российских транзитных участков железных дорог, проходящих по территории Казахстана. Договор подписан казахстанской стороной.

После того, как он будет утвержден Росимуществом, на объекты недвижимого имущества российских транзитных железнодорожных участков в Казахстане будет зарегистрировано право собственности Российской Федерации.

Заключение договора транзитных участков было предусмотрено Соглашением между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Казахстан об особенностях правового регулирования деятельности предприятий, учреждений и организаций железнодорожного транспорта.

Группа «РЖД» намерена активизировать переговорный процесс и выработку аналогичного взаимоприемлемого межправительственного соглашения между Российской Федерацией и Украиной.

Разграничению подлежат права на имущество железнодорожного транспорта, расположенное в Луганской и Сумской областях Украины.

Создание нормативной системы управления имуществом

Нормативная база управления имуществом ОАО «РЖД» (основные документы):

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации;
- ▶ Федеральные законы от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», от 10.01.2003

№ 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», от 10.01.2003 № 18-ФЗ «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации», от 27.02.2003 № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта»;

- ▶ постановления Правительства Российской Федерации от 18.05.2001 № 384 «О программе структурной реформы на железнодорожном транспорте», от 18.09.2003 № 585 «О создании открытого акционерного общества «Российские железные дороги», от 06.02.2004 № 57 «Об ограниченных в обороте объектах имущества открытого акционерного общества «Российские железные дороги», от 03.12.2004 № 738 «Об управлении находящимися в федеральной собственности акциями акционерных обществ и использовании специального права на участие Российской Федерации в управлении акционерными обществами („Золотой акции“)»;
- ▶ внутренние нормативные акты Компании, в частности Положение о порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО «РЖД», утвержденное приказом ОАО «РЖД» от 07.11.2008 № 150.

ОАО «РЖД» направило в Правительство Российской Федерации предложения о внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» и в постановление Правительства Российской Федерации "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2004 г. № 57 «Об ограниченных в обороте объектах имущества открытого акционерного общества «Российские железные дороги».

Предлагаемые изменения в законодательстве позволяют снять ограничения на оборот объектов, в которые рынок готов инвестировать денежные средства, а также объектов, в отношении которых есть необходимость в привлечении внешних инвестиций.