



## Концепция жилищной политики ОАО "РЖД" на 2005-2007 годы и на период до 2015 года (В ред. Распоряжения ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

Дата официального опубликования: 22.12.2010

### СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения
2. Содержание проблемы
3. Основные цели и задачи
4. Этапы реализации Концепции
5. Формирование, управление и содержание ЖК

Строительство объектов ЖК

Общие условия предоставления жилых помещений ЖК

Управление и содержание ЖК

6. Принципы, формы и условия предоставления корпоративной поддержки работникам ОАО "РЖД", приобретающим (строящим) жилые помещения в собственность
7. Учет работников ОАО "РЖД" для предоставления корпоративной поддержки при приобретении (строительстве) жилого помещения в собственность
8. Ресурсное обеспечение реализации Концепции
9. Социально-экономическая эффективность реализации Концепции

#### 1. Общие положения

Концепция жилищной политики ОАО "РЖД" на 2005-2007 годы и на период до 2015 года (далее - Концепция) разработана на основании Жилищного кодекса Российской Федерации и стратегической программы развития ОАО "РЖД" на 2005-2007 годы и на период до 2015 года.

(В ред. Распоряжения ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

Концепция основана на новых подходах к стратегическому управлению отношениями в жилищной сфере ОАО "РЖД" и направлена на решение задач, связанных с повышением кадрового потенциала работников ОАО "РЖД", что обеспечит ОАО "РЖД" преимущества на рынке рабочей силы.

Кардинальное решение проблем в жилищной сфере ОАО "РЖД" является составной частью единого комплекса мер по повышению производственно-технологической устойчивости ОАО "РЖД" и осуществлению основных направлений социальной политики ОАО "РЖД".

Концепция определяет основные цели и задачи ОАО "РЖД" в жилищной сфере, этапы и наиболее эффективные способы их осуществления, а также необходимую ресурсную базу для реализации указанных задач.

В развитие Концепции ОАО "РЖД" принимает нормативные документы, регламентирующие различные аспекты отношений в жилищной сфере ОАО "РЖД".

Средством достижения целей Концепции является формирование модели развития отношений в жилищной сфере ОАО "РЖД", обладающей потенциалом динамичного роста.

#### 2. Содержание проблемы

До структурной реформы на железнодорожном транспорте в ведении организаций железнодорожного транспорта находилось свыше 54 млн. кв. метров жилых помещений, из которых непосредственно для проживания работников, обеспечивающих перевозочный процесс, использовалось до 17 млн. кв. метров. Содержание жилищного фонда, значительно превышающего фактические производственные потребности, обуславливалось несовершенством жилищного законодательства Российской Федерации. Весь жилищный фонд, находившийся на балансе железных дорог, относился к федеральной собственности, и жилые помещения в нем предоставлялись работникам на условиях социального найма, а после приватизации переходили в собственность нанимателей. Текущая кадров и приватизация жилых помещений неуклонно уменьшали жилищный фонд, используемый для

обеспечения производственно-технологического процесса.

В ходе структурной реформы на железнодорожном транспорте все жилые помещения переданы в муниципальную собственность, кроме жилых помещений общей площадью 1,2 млн. кв. метров, размещенных в служебно-технических зданиях (0,08 млн. кв. метров) и общежитиях (1,12 млн. кв. метров), предназначенных для работников ОАО "РЖД", которые в связи с характером их трудовой деятельности должны проживать в непосредственной близости от места работы.

Имеющийся сегодня жилищный фонд не удовлетворяет потребности ОАО "РЖД", так как его размер и структура должны быть определены исходя из штатной численности работников основных профессий и должностей, а также планируемой численности приглашаемых и перемещаемых руководителей и специалистов ОАО "РЖД". Указанным категориям работников ОАО "РЖД" предоставляется право проживания в специализированном жилищном фонде ОАО "РЖД" (далее - ЖФК) на период выполнения ими должностных обязанностей.

Наибольшую потребность в ЖФК испытывают службы путевого хозяйства, локомотивного хозяйства, вагонного хозяйства, хозяйства сигнализации, централизации, блокировки и связи.

Необходимый объем ЖФК не является потребностью сегодняшнего дня, так как работники ОАО "РЖД" в настоящее время проживают в приватизированных жилых помещениях и жилых помещениях, находящихся в муниципальной собственности, и потребность в нем будет возрастать по мере выбытия работников из ОАО "РЖД" по возрасту и другим причинам.

В целях обеспечения производственно-технологической деятельности ОАО "РЖД" необходимо сформировать на среднесрочную перспективу ЖФК в размере около 1 млн. кв. метров для 16,2 тыс. работников основных профессий и должностей, а также для 1,5 тыс. руководителей и специалистов ОАО "РЖД", приглашаемых (перемещаемых) ежегодно в рамках ротации кадров, которые могут проживать в ЖФК.

Формирование ЖФК должно происходить в непосредственной связи с организацией производственно-технологической деятельности ОАО "РЖД".

Развитие ЖФК должно осуществляться по трем основным направлениям.

Первое направление развития ЖФК обусловлено особенностями организации перевозочного процесса. Эта часть ЖФК предназначена для обеспечения работников основных профессий и должностей. К указанной категории относятся работники по обслуживанию железнодорожного пути, объектов электрификации и энергетики, устройств сигнализации, централизации, блокировки и связи, искусственных сооружений и других объектов, непосредственно связанных с обеспечением движения поездов. В целях обеспечения безопасности движения поездов и оперативного реагирования на возникающие аварийные ситуации указанная категория работников ОАО "РЖД" должна проживать в непосредственной близости от места работы.

Второе направление развития ЖФК обусловлено строительством и вводом в эксплуатацию объектов в соответствии с инвестиционной программой развития ОАО "РЖД", а также изменением технологии перевозок.

Третье направление развития ЖФК обусловлено технологией подготовки и расстановки кадров, проведением их ротации в процессе карьерного роста. В связи с протяженностью и территориальной разобщенностью инженерных сооружений ОАО "РЖД" (в отличие от промышленных предприятий, сосредоточенных на одной территории) требуется перемещение кадров по местам расположения филиалов и других структурных подразделений ОАО "РЖД".

Жилые помещения ЖФК (технологические жилые помещения) предоставляются работникам по договору найма в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации и не подлежат отчуждению.

(В ред. Распоряжения ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

Важно учитывать высокую степень дифференциации требований, предъявляемых к жилым помещениям в различных субъектах Российской Федерации, где расположены филиалы и другие структурные подразделения ОАО "РЖД". Существующие различия условий проживания работников ОАО "РЖД" в определенной мере можно уменьшить за счет комплексных действий по развитию жилищной сферы ОАО "РЖД". Поэтому при выборе архитектурно-планировочных решений объектов ЖФК не должно быть ограничений. Объекты ЖФК должны соответствовать потребительским требованиям (социально-

демографическим особенностям и укладу жизни) работников ОАО "РЖД", которые будут в них проживать. Типология объектов ЖК должна быть ориентирована на условия строительства в сельской и пригородной местности, периферийных районах и центре городов.

Неблагоприятная демографическая ситуация в стране требует от ОАО "РЖД" активного позиционирования на рынке труда с целью привлечения и закрепления трудовых ресурсов.

ОАО "РЖД", являясь социально ответственной компанией, несет обязательства по обеспечению работникам социальных гарантий, одной из которых является создание доступных условий для приобретения (строительства) работниками ОАО "РЖД"\* жилых помещений в собственность. В этих целях ОАО "РЖД" оказывает корпоративную поддержку работникам ОАО "РЖД", улучшающим жилищные условия за счет собственных средств.

\* Кроме того, корпоративная поддержка оказывается пенсионерам (включая супруга (супругу) и их несовершеннолетних детей), работающим и ушедшим на пенсию из ОАО "РЖД" или организаций федерального железнодорожного транспорта, имущество которых внесено в уставный капитал ОАО "РЖД", состоявшим на 01 марта 2005 г. на учете по улучшению жилищных условий по социальному найму в филиалах или других структурных подразделениях ОАО "РЖД".

На учете по улучшению жилищных условий на 1 января 2005 г. состоит около 200 тыс. работников ОАО "РЖД".

ОАО "РЖД" в настоящее время осуществляет корпоративную поддержку работников, приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность путем покупки построенных ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека" жилых помещений (на средства ОАО "РЖД", предоставленные в виде долгосрочных займов) в кредит с рассрочкой платежа на условиях ипотеки.

Использование формы корпоративной поддержки в виде кредита с рассрочкой платежа с залогом недвижимости (ипотекой) в 2001-2004 годах в условиях высокого уровня инфляции (до 14 процентов в год) и высокой стоимости заемных средств (процентная ставка по банковским кредитам составляла 20-25 процентов годовых) являлось для работников единственно доступным способом приобретения жилого помещения в собственность и имеет положительные результаты. За этот период ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека" было продано работникам 8971 жилое помещение. Сформирован значительный денежный фонд с целью создания условий для развития системы ипотечного жилищного кредитования.

Вместе с тем корпоративная поддержка в виде кредита с рассрочкой платежа с залогом недвижимости (ипотекой) не позволяет значительно увеличить количество работников ОАО "РЖД", предпринимая самостоятельные активные действия по решению своих жилищных вопросов.

Принятие федеральных законов в жилищной сфере, складывающиеся качественно новые условия на финансовом рынке, реальный рост заработной платы работников ОАО "РЖД" позволят начиная с 2005 года использовать более эффективные формы корпоративной поддержки работников ОАО "РЖД", приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность.

Дальнейшая деятельность ОАО "РЖД" будет ориентирована на рост жилищно-социальных потребностей работников ОАО "РЖД". Для этого необходимо развивать различные формы корпоративной поддержки, стимулирующие работников ОАО "РЖД" к собственным активным действиям по приобретению (строительству) жилого помещения.

Корпоративная поддержка работников ОАО "РЖД" при улучшении ими жилищных условий должна стать важным мотивационным фактором привлечения и закрепления в ОАО "РЖД" квалифицированных специалистов.

(Абзац введен Распоряжением ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

Жилищная политика ОАО "РЖД" должна быть направлена на привлечение работников для обеспечения перевозочного процесса, прежде всего в регионах с неблагоприятной демографической ситуацией.

(Абзац введен Распоряжением ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

### **3. Основные цели и задачи**

Наличие ЖК с учетом особенностей производственно - технологической деятельности ОАО "РЖД" - круглосуточности, всепогодности и круглогодичности при осуществлении перевозок грузов и пассажиров, обеспечении безопасности движения поездов - является важнейшим

условием обеспечения этой деятельности.

Производственно-технологическая деятельность ОАО "РЖД" может быть обеспечена только при наличии квалифицированных кадров. Активное позиционирование ОАО "РЖД" на рынке труда и закрепление работников на длительный срок работы в ОАО "РЖД" осуществляются в том числе за счет возможности проживания работников ОАО "РЖД" в ЖФК.

Стратегической программой развития ОАО "РЖД" на 2005 - 2007 годы и на период до 2010 года перед компанией поставлены масштабные производственные задачи. Активизация источников роста и повышения конкурентоспособности ОАО "РЖД" предполагает стабильное развитие отношений в жилищной сфере ОАО "РЖД". Одним из основных направлений, обеспечивающих ускоренный рост производственно-технологической деятельности ОАО "РЖД", является адекватное этому росту развитие ЖФК, а также повышение эффективности и результативности корпоративной поддержки работников ОАО "РЖД", приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность.

Концепция направлена на формирование оптимального размера ЖФК для проживания в нем работников ОАО "РЖД", на улучшение потребительских качеств жилых помещений, а также на организацию многообразной корпоративной поддержки работников ОАО "РЖД", приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность.

Достижение этих целей возможно при выполнении следующих задач:

- значительное повышение темпов строительства жилых помещений с доведением размера ЖФК до оптимального уровня;
- поддержание в качественном состоянии существующего ЖФК для обеспечения комфортных условий проживания в нем работников основных профессий и должностей, приглашенных, перемещенных руководителей и специалистов на период их работы в ОАО "РЖД";
- разработка и внедрение таких форм корпоративной поддержки, которые будут инициировать приобретение (строительство) работниками ОАО "РЖД" жилых помещений в собственность, а также мотивировать к высокопроизводительному труду в ОАО "РЖД" на длительный срок;

(В ред. Распоряжения ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

- обеспечение в первоочередном порядке работников ОАО "РЖД" жилыми помещениями ЖФК и корпоративной поддержкой для улучшения ими жилищных условий в регионах с дефицитом трудовых ресурсов и на отдаленных линейных станциях.

(Абзац введен Распоряжением ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

#### **4. Этапы реализации Концепции**

Развитие жилищной сферы ОАО "РЖД" является непрерывным процессом, в ходе которого мероприятия, предусмотренные Концепцией, будут выполняться поэтапно в 2005-2007 годах и в период до 2015 года на основе плана по реализации Концепции.

На первом этапе (2005-2007 годы) должны осуществляться следующие меры:

- развитие ЖФК и улучшение потребительских качеств жилых помещений;
- отработка организационно-финансовых схем адресной корпоративной поддержки (содействия) работников ОАО "РЖД", приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность;
- разработка и совершенствование нормативной базы ОАО "РЖД" в области жилищной сферы;
- реализация модельных проектов жилищного строительства и различных форм корпоративной поддержки работников ОАО "РЖД", приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность;
- информационно-разъяснительная работа в ОАО "РЖД", направленная на реализацию Концепции;
- корректировка условий и механизмов реализации Концепции.

Выполнение указанных и иных мер приведет к существенным количественным и качественным изменениям условий проживания работников основных профессий и должностей, приглашенных (перемещенных) руководителей и специалистов ОАО "РЖД" в жилых помещениях ЖФК, а также форм и условий предоставления корпоративной поддержки работникам ОАО "РЖД", приобретающим (строящим) жилые помещения в собственность и, таким образом, обеспечат достаточную организационную и ресурсную базу для проведения второго этапа реализации Концепции.

На втором этапе (2008-2010 годы) должны осуществляться следующие меры:

- массовое внедрение в ОАО "РЖД" организационно-финансовых схем адресной корпоративной поддержки;
- развитие механизмов реализации Концепции;
- привлечение к участию в реализации Концепции большого количества участников путем поддержки инициатив некоммерческих объединений работников ОАО "РЖД", создаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации для приобретения (строительства) жилых помещений в собственность (кредитные потребительские кооперативы граждан, жилищно-строительные кооперативы, коллективы индивидуальных застройщиков, территориальное общественное самоуправление и другие).

На третьем этапе (2010-2015 годы) должны осуществляться следующие меры:

- привлечение и закрепление кадров, особенно в регионах России, характеризующихся ухудшением демографической ситуации;
- привлечение к работе в ОАО "РЖД" и закрепление молодых работников и молодых специалистов;
- привлечение и закрепление кадров для работы на отдаленных линейных станциях и станциях с дефицитом трудовых ресурсов.

(Этап введен Распоряжением ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

## **5. Формирование, управление и содержание ЖФК**

Жилищная политика ОАО "РЖД" в отношении формирования ЖФК осуществляется путем нового строительства, реконструкции и реновации объектов ЖФК, приобретения и аренды жилых помещений, вовлечения в гражданский оборот объектов нежилой недвижимости и направлена на оптимизацию структуры ЖФК, повышение эффективности использования имеющегося ЖФК, формирование ЖФК путем вовлечения в гражданский оборот объектов нежилой недвижимости, находящихся в собственности ОАО "РЖД", обеспечение соблюдения экономически обоснованных нормативов эксплуатации и содержания объектов ЖФК, совершенствование управления объектами ЖФК для обеспечения социальной и коммерческой эффективности предоставления работникам ОАО "РЖД" жилых помещений, сохранение и восстановление ЖФК.

Порядок и условия планомерного и комплексного развития, управления и содержания ЖФК, а также порядок предоставления работникам ОАО "РЖД" жилых помещений ЖФК устанавливается нормативными документами ОАО "РЖД".

### **Строительство объектов ЖФК**

Основанием для выделения капитальных вложений на строительство объектов ЖФК и финансовых средств на его поддержание в надлежащем состоянии является наличие производственно-технологической потребности ОАО "РЖД" в жилых помещениях с учетом их территориального размещения.

Программа капитальных вложений в строительство объектов ЖФК является важнейшей составляющей инвестиционной программы ОАО "РЖД", которая включает в себя сбалансированное по объему и количеству строительство жилых помещений (домов, общежитий, домов гостиничного типа, иных жилых помещений, в том числе специализированных, предназначенных для проживания в них работников ОАО "РЖД" на период выполнения временных и сезонных работ) для проживания работников ОАО "РЖД" основных профессий и должностей.

Реализация программы капитальных вложений в строительство объектов ЖФК должна осуществляться с учетом общей социальной и экономической политики ОАО "РЖД". Строительство объектов ЖФК осуществляется с учетом необходимости обеспечения производственно-технологической деятельности ОАО "РЖД" и сбалансированного развития социальной сферы ОАО "РЖД" в целом.

В целях повышения эффективности использования капитальных вложений, перехода начиная с 2005 года к выполнению программы строительства объектов ЖФК за счет средств бюджета ОАО "РЖД" необходимо решить следующие задачи:

формирование адресного перечня строящихся объектов ЖФК на один год, а также среднесрочных и долгосрочных прогнозов;

определение объемов строительства объектов ЖФК по филиалам ОАО "РЖД";

обеспечение взаимосвязи программы капитальных вложений в строительство объектов ЖК и программы строительства инженерных сооружений и объектов социальной инфраструктуры ОАО "РЖД".

Строящиеся объекты ЖК должны удовлетворять потребительскому спросу потенциальных нанимателей из числа работников ОАО "РЖД" и по своим характеристикам должны соответствовать общей системе жилищно-коммунального хозяйства конкретных населенных пунктов (поселений). В связи с этим строительство жилых помещений должно осуществляться в виде общежитий, гостевых домов, гостиниц, коттеджей, многоквартирных жилых домов, малоквартирных (до 24-х квартир включительно) жилых домов, домов контейнерного типа и других жилых помещений.

(В ред. Распоряжения ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

В случае преобразования жилых помещений ЖК в нежилые помещения либо отсутствия в них производственно-технологической необходимости управление и распоряжение указанным недвижимым имуществом ОАО "РЖД" осуществляется в соответствии с нормативными документами ОАО "РЖД", регламентирующими распоряжение недвижимым имуществом.

### **Общие условия предоставления жилых помещений ЖК**

Жилые помещения ЖК предназначены для проживания в них:

- работников основных профессий и должностей, которым предоставляется право на период работы в ОАО "РЖД" проживать в ЖК вследствие того, что они обеспечивают соответствующие производственно-технологические процессы и им с учетом характера их трудовой деятельности целесообразно на период работы в конкретной должности проживать вблизи от места работы;
- приглашенных и перемещенных руководителей и специалистов ОАО "РЖД", которым предоставляется на определенный срок право проживать в ЖК.

Указанные работники ОАО "РЖД" проживают в жилых помещениях ЖК по договорам найма на период трудовых отношений.

Порядок найма жилых помещений, не включенных в ЖК, выборными работниками Российского профсоюза железнодорожников и транспортных строителей, в том числе председателем Российского профсоюза железнодорожников и транспортных строителей и его заместителями, председателями дорожных комитетов Российского профсоюза железнодорожников и транспортных строителей, председателями территориальных или районных профсоюзных организаций Российского профсоюза железнодорожников и транспортных строителей, а также руководителями и работниками негосударственных учреждений здравоохранения и образования ОАО "РЖД" устанавливается нормативными документами ОАО "РЖД".

### **Управление и содержание ЖК**

Объекты ЖК учитываются на балансах филиалов и других структурных подразделений ОАО "РЖД".

В ОАО "РЖД" осуществляется комплекс мер, направленных на обеспечение снижения расходов на содержание ЖК, в том числе за счет поэтапного внедрения экономически эффективных проектов и технологий строительства и модернизации жилых помещений.

Реализация Концепции должна осуществляться на основе повышения эффективности использования ЖК, обновления существующего ЖК и повышения качества самих жилых помещений.

Основными мерами, обеспечивающими повышение эффективности использования ЖК, являются капитальный ремонт, модернизация объектов, предусматривающая частичную перепланировку и переоборудование жилых помещений, повышение теплозащиты зданий, улучшение архитектуры фасадов, реконструкция, предусматривающая получение дополнительной площади за счет надстройки, расширения зданий и пристройки к ним новых объектов.

Стратегической задачей управления ЖК является создание механизма, обеспечивающего увязку экономических интересов поставщиков и потребителей жилищно-коммунальных услуг через систему следующих мер:

- обеспечение надлежащего контроля за состоянием объектов ЖК;
- конкурсный отбор подрядчиков, снижение стоимости и повышение качества жилищно-

коммунальных услуг;

- передача функций обслуживания и содержания ЖФК обслуживающим организациям на конкурсной основе;
- переход на договорные отношения между заказчиком и подрядными организациями;
- участие в товариществах собственников жилья и другие меры.

В ходе дальнейшего реформирования жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации ОАО "РЖД" осуществляет переход к полной оплате работниками ОАО "РЖД" расходов на содержание жилых помещений и жилищно-коммунальных услуг с одновременным улучшением их качества и снижения затрат ОАО "РЖД".

## **6. Принципы, формы и условия предоставления корпоративной поддержки работникам ОАО "РЖД", приобретающим (строящим) жилые помещения в собственность**

Предоставлением корпоративной поддержки обеспечивается эффективное позиционирование ОАО "РЖД" на рынке труда и закрепление квалифицированных кадров на длительный срок работы в ОАО "РЖД".

Корпоративная поддержка работников ОАО "РЖД", приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность, предоставляется в различных формах посредством правовых, финансовых и организационных механизмов. Работники ОАО "РЖД", проживающие в ЖФК, при наличии у них оснований, предусмотренных Концепцией, вправе пользоваться корпоративной поддержкой в случае приобретения (строительства) ими жилого помещения в собственность.

Основными принципами предоставления корпоративной поддержки работникам ОАО "РЖД", приобретающим (строящим) жилые помещения в собственность, являются:

- доступность для работников ОАО "РЖД" приобретения (строительства) жилого помещения в собственность при их собственной социальной и экономической активности;
- оказание поддержки в размере и на условиях, позволяющих охватить максимальное число работников ОАО "РЖД", приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность;
- дифференциация корпоративной поддержки для различных категорий работников ОАО "РЖД";
- использование финансовых средств ОАО "РЖД" и собственных средств работников ОАО "РЖД", приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность;
- социальная справедливость;
- коллективное финансирование приобретения (строительства) жилого помещения, реализуемое в рамках потребительского кооператива путем построения и использования целевых накопительных схем и предоставления жилищных займов;
- мотивация работников ОАО "РЖД" к длительному сроку работы в ОАО "РЖД".

(Абзац введен Распоряжением ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

Основные принципы предоставления корпоративной поддержки работникам ОАО "РЖД", приобретающим (строящим) жилые помещения в собственность, реализуются путем:

- ведения учета работников ОАО "РЖД" для предоставления корпоративной поддержки при приобретении (строительстве) жилого помещения в собственность с учетом перечня дефицитных и востребованных профессий и должностей работников ОАО "РЖД", который формируется Департаментом управления персоналом по согласованию с Департаментом социального развития;

(В ред. Распоряжения ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

- разового предоставления одной из форм корпоративной поддержки;
- сочетания предоставления корпоративной поддержки с ведением инвестиционно-строительной деятельности в ОАО "РЖД" и с мерами, предпринимаемыми в жилищной сфере ОАО "РЖД" в субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях;
- адаптации корпоративной поддержки к условиям предоставления кредитов (займов) банками и иными участниками рынка финансовых услуг и особенностям региональных рынков жилья;
- сочетания корпоративной поддержки с другими методами финансирования приобретения (строительства) жилых помещений, используемыми работниками ОАО "РЖД";
- унификации процедур предоставления корпоративной поддержки с тем, чтобы они были простыми и понятными для работников ОАО "РЖД";

- взаимодействия ОАО "РЖД" с органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления по вопросам улучшения жилищных условий работников ОАО "РЖД", принятых на учет по месту жительства, в том числе по вовлечению работников ОАО "РЖД" в качестве участников в реализацию региональных и муниципальных программ по предоставлению жилого помещения в собственность;
- предоставления работникам ОАО "РЖД" в первоочередном порядке корпоративной поддержки в регионах с дефицитом трудовых ресурсов и на отдаленных линейных станциях, а также укомплектования наиболее важных профессий и должностей;

(Абзац введен Распоряжением ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

- содействия некоммерческим объединениям работников ОАО "РЖД" в решении вопросов улучшения их жилищных и социально-бытовых условий;
- взаимодействия с органом территориального управления для решения вопросов в жилищной сфере ОАО "РЖД".

Формы предоставления корпоративной поддержки работникам ОАО "РЖД", приобретающим (строящим) жилые помещения в собственность, включают:

- субсидирование работникам ОАО "РЖД" части затрат на уплату начисленных процентов по кредитам (займам), полученным для приобретения (строительства) жилых помещений в собственность, а также при покупке работниками ОАО "РЖД" жилых помещений в кредит с рассрочкой платежа и залогом недвижимости (ипотекой);
- предоставление безвозмездных субсидий на часть стоимости жилого помещения, приобретаемого (строящегося) на условиях ипотеки;
- предоставление целевых займов на уплату части стоимости приобретаемого (строящегося) жилого помещения;
- продажа жилых помещений ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека" работникам ОАО "РЖД" в кредит с рассрочкой платежа и залогом недвижимости (ипотекой), а также предоставление им целевых займов на приобретение (строительство) жилых помещений в собственность в соответствии с нормативными документами ОАО "РЖД";
- предоставление работникам ОАО "РЖД" возможности участвовать в долевом финансировании (инвестировании) строительства многоквартирных жилых домов, инвесторами-застройщиками которых являются ОАО "РЖД", ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека", иные юридические лица, привлекающиеся к реализации конкретного инвестиционного проекта в качестве соинвесторов, финансирующих инвестиционный проект в объеме, пропорциональном той части площади жилых помещений, которую соинвестор хотел бы получить в собственность;
- формирование системы накопления на персональных счетах работников ОАО "РЖД" финансовых средств ОАО "РЖД" для приобретения (строительства) ими жилого помещения в собственность.

## **7. Учет работников ОАО "РЖД" для предоставления корпоративной поддержки при приобретении (строительстве) жилого помещения в собственность**

Работники ОАО "РЖД", имеющие общую площадь жилого помещения менее учетной нормы площади жилого помещения, установленной органами местного самоуправления, могут встать по месту работы на учет для предоставления корпоративной поддержки при приобретении (строительстве) жилого помещения в собственность.

Порядок учета работников ОАО "РЖД" для предоставления корпоративной поддержки при приобретении (строительстве) жилого помещения в собственность, и порядок ее оказания в соответствующей форме устанавливаются нормативными документами ОАО "РЖД" в соответствии с Концепцией.

## **8. Ресурсное обеспечение реализации Концепции**

Реализация Концепции осуществляется за счет:

- собственных средств ОАО "РЖД";
- привлеченных средств ОАО "РЖД" (займов, кредитов);
- вовлечения объектов недвижимого имущества ОАО "РЖД" в качестве вклада при осуществлении инвестиционной деятельности, целью которой является строительство жилых помещений, осуществляемое в порядке, установленном нормативными документами ОАО "РЖД".

Объем собственных средств, выделяемых на развитие ЖК, определяется исходя из потребностей обеспечения производственно-технологического процесса перевозок и ротации кадров.



Корпоративная поддержка работников ОАО "РЖД", приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность, оказывается из прибыли ОАО "РЖД" в пределах объемов финансирования, предусмотренных на эти цели в бюджете ОАО "РЖД" на соответствующий финансовый год, с указанием размера выделяемых финансовых средств по каждому направлению корпоративной поддержки.

(В ред. Распоряжения ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

Выделение финансовых средств на субсидирование работникам ОАО "РЖД" части затрат начисленных процентов по кредитам (займам) на приобретение (строительство) жилого помещения и для продажи жилого помещения в кредит с рассрочкой платежа и залогом недвижимости (ипотекой) осуществляется ОАО "РЖД" посредством целевого финансирования работников ОАО "РЖД" ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека" в размерах, ежегодно утверждаемых ОАО "РЖД".

(В ред. Распоряжения ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

Выделение финансовых средств (в пределах соответствующих статей бюджета ОАО "РЖД") осуществляется на следующие цели:

1) развитие ЖК, а именно:

- финансирование нового строительства жилых помещений для формирования ЖК в соответствии с территориально-пространственной комплексной схемой развития ЖК;
- финансирование приобретения жилых помещений для включения их в состав ЖК;
- финансирование капитального ремонта и реконструкции жилых помещений ЖК;
- финансирование аренды жилых помещений для последующего предоставления их работникам ОАО "РЖД" основных профессий и должностей, приглашенным (перемещенным) руководителям и специалистам ОАО "РЖД";

2) содержание, ремонт жилых помещений и оплата коммунальных услуг в части, не обеспеченной сборами с нанимателей, проживающих в ЖК;

3) оказание адресной поддержки работникам ОАО "РЖД" при приобретении (строительстве) жилого помещения в собственность в форме предоставления безвозмездных субсидий на приобретение (строительство) жилого помещения, предоставления целевых займов на приобретение (строительство) жилого помещения на условиях ипотеки и других формах корпоративной поддержки в соответствии с нормативными документами ОАО "РЖД";

4) предоставление корпоративной поддержки работникам ОАО "РЖД" в форме субсидирования им части затрат на уплату начисленных процентов по кредитам (займам), полученным для приобретения (строительства) жилых помещений в собственность, а также при покупке работниками ОАО "РЖД" жилых помещений в кредит с рассрочкой платежа и залогом недвижимости (ипотека);

(В ред. Распоряжения ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

5) строительство жилых помещений ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека" и продажа их работникам ОАО "РЖД" в кредит с рассрочкой платежа и залогом недвижимости (ипотекой), а также предоставление ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека" целевых займов работникам ОАО "РЖД" на приобретение (строительство) жилых помещений в собственность.

В реализации Концепции ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека" участвуют имеющимися в их распоряжении финансовыми средствами. Финансовые средства, направляемые ОАО "РЖД" этим организациям, используются ими в отношении работников ОАО "РЖД", состоящих на учете для предоставления корпоративной поддержки на условиях, определяемых ОАО "РЖД".

ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека" ведется масштабная работа по привлечению и заимствованию из внекорпоративных источников дополнительных инвестиций на ведение инвестиционно-строительной деятельности, в том числе привлечение сбережений работников ОАО "РЖД" путем инициирования в различных формах накопления финансовых средств на приобретение (строительство) жилых помещений в собственность.

Деятельность ОАО "РЖД" направлена на уменьшение использования собственных финансовых средств для улучшения жилищных условий работников ОАО "РЖД", вовлечение финансовых средств ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека", средств внешних источников, в том числе инвесторов, отобранных на конкурсной основе, средств работников ОАО "РЖД", а также вовлечение объектов недвижимого имущества ОАО "РЖД" в качестве

вклада при осуществлении инвестиционной деятельности, целью которой является строительство жилых помещений. В рамках этой деятельности функции застройщика или заказчика-застройщика выполняются ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека" или внешними инвесторами, отобранными на конкурсной основе, ведется формирование строительной программы на среднесрочную перспективу (3-4 года), увеличивается финансовый оборот, направляется часть прибыли на реализацию жилищной ипотечной программы ОАО "РЖД".

## 9. Социально-экономическая эффективность реализации Концепции

Концепция является одним из действенных механизмов в достижении стратегической цели социальной политики ОАО "РЖД" - повышения эффективности и результативности ее производственно-экономической деятельности, устойчивости технологического процесса перевозок и закрепления высокопрофессиональных кадров в ОАО "РЖД".

Реализация Концепции будет способствовать улучшению качества жизни работников ОАО "РЖД", позволит повысить эффективность социальной политики ОАО "РЖД" и достичь следующих социально-экономических результатов:

- повышение рейтинга ОАО "РЖД" как социально ориентированной организации;
- повышение конкурентоспособности ОАО "РЖД" на рынке труда и степени привлекательности железнодорожных профессий путем оказания корпоративной поддержки работникам ОАО "РЖД" для улучшения условий их проживания;
- формирование высококвалифицированного кадрового потенциала ОАО "РЖД", соответствующего масштабы и сложности стратегических целей ОАО "РЖД", путем решения вопроса улучшения жилищных условий работников ОАО "РЖД";
- закрепление высококвалифицированных кадров на длительный срок работы в ОАО "РЖД" путем повышения уровня благосостояния и качества жизни работников ОАО "РЖД";
- мотивация работников ОАО "РЖД" к высокопроизводительному труду;

(Абзац введен Распоряжением ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

- снижение удельных затрат ОАО "РЖД" на оказание корпоративной поддержки работникам ОАО "РЖД" за счет адресности предоставляемых социальных льгот и гарантий;
- стимулирование социальной и экономической активности работников ОАО "РЖД", приобретающих (строящих) жилые помещения в собственность, путем создания организационных, правовых и экономических условий и оказания им корпоративной поддержки;
- решение проблемы доступности приобретения (строительства) жилого помещения в собственность для работников ОАО "РЖД" с разным уровнем дохода;
- создание организационно-финансового механизма, позволяющего эффективно и в значительных объемах привлекать в жилищную сферу ОАО "РЖД" ресурсы из внекорпоративных источников (предоставление корпоративной поддержки позволяет на 1 рубль, вложенный ОАО "РЖД", вовлечь в оборот 3-6 рублей работников ОАО "РЖД");
- сокращение удельного размера финансовых средств ОАО "РЖД", ежегодно отвлекаемых на жилищное строительство, при повышении уровня удовлетворения жилищных потребностей работников ОАО "РЖД" и обеспечения их социально-бытовыми условиями более высокого качества.

В результате реализации Концепции предусматривается увеличение общей площади жилых помещений приблизительно на 1 млн. кв. метров на основании адресных программ формирования ЖК в соответствии с объемами ежегодно выделяемых в бюджетах ОАО "РЖД" инвестиционных средств.

(В ред. Распоряжения ОАО "РЖД" от 03.12.2010 N 2495р)

---

Адрес страницы в сети Интернет: [http://doc.rzd.ru/doc/public?STRUCTURE\\_ID=704&layer\\_id=5105&refererLayerId=5104&id=3944&print=1](http://doc.rzd.ru/doc/public?STRUCTURE_ID=704&layer_id=5105&refererLayerId=5104&id=3944&print=1)