

**АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ШЕНКУРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «НИКОЛЬСКОЕ»**

**АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НИКОЛЬСКОЕ»  
ШЕНКУРСКОГО РАЙОНА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от «23» августа 2019 года

№ 35

дер. Шипуновская Шенкурского района Архангельской области

**Об утверждении методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Никольское», закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», поручением Президента Российской Федерации № Пр-817ГС от 15 мая 2018 года, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования «Никольское», утвержденным решением Совета депутатов МО «Никольское» от 17 июля 2009 года № 13:

1. Утвердить Методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Никольское», закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения (далее - Методика), согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее распоряжение в информационном бюллетене «Никольский вестник», разместить в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте администрации муниципального образования «Шенкурский муниципальный район».

3. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального  
образования «Никольское»

О.А. Костин

Утверждена  
постановлением администрации  
муниципального образования  
«Никольское»  
от 23 августа 2019 года № 35

**Методика  
оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества,  
находящихся в муниципальной собственности муниципального образования  
«Никольское», закрепленных на праве оперативного управления  
и хозяйственного ведения**

1. Настоящая Методика определяет процедуру взаимодействия администрации муниципального образования «Никольское», муниципальных учреждений, муниципальных унитарных предприятий муниципального образования «Никольское» по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Никольское», включая земельные участки (далее - недвижимое имущество).

2. Для целей настоящей Методики под эффективным использованием недвижимого имущества понимается использование недвижимого имущества по назначению и в соответствии с предметом, целями и видами деятельности муниципальных учреждений и предприятий муниципального образования «Никольское», определенными в соответствии с их уставами, отсутствие фактов использования недвижимого имущества третьими лицами без правовых оснований, отсутствие фактов неиспользования недвижимого имущества, положительная динамика доходов, полученных от использования недвижимого имущества.

3. Оценка эффективности использования недвижимого имущества проводится в целях оптимизации механизмов управления недвижимым имуществом, повышения эффективности распоряжения недвижимым имуществом, увеличения доходов от использования недвижимого имущества.

4. Муниципальные учреждения и предприятия муниципального образования «Никольское» ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, предоставляют в администрацию муниципального образования «Никольское», курирующую деятельность муниципальных учреждений и предприятий муниципального образования «Никольское», следующие сведения:

- 1) сведения об объектах недвижимого имущества согласно приложению N 1;
- 2) сведения о земельных участках согласно приложению N 2;
- 3) сведения об арендаторах (пользователях) объектов недвижимости согласно приложению N 3;
- 4) значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями муниципального образования «Никольское» согласно приложению N4.

Сведения, по формам согласно приложениям 1- 4 предоставляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальным учреждением и предприятием муниципального образования «Никольское», по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Руководители муниципальных учреждений и предприятий муниципального образования «Никольское» несут персональную ответственность за достоверность предоставляемой информации.

5. Помощник главы муниципального образования «Никольское» (далее – специалист), курирующий деятельность муниципальных учреждений и предприятий муниципального

образования «Никольское», ежегодно в срок до 1 мая года, следующего за отчетным, осуществляет:

1) сбор и анализ представленных муниципальными учреждениями и предприятиями муниципального образования «Никольское» сведений;

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями муниципального образования «Никольское» в порядке, предусмотренном пунктом 6 настоящей Методики;

3) формирование перечня выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;

4) подготовку предложений по вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот, по повышению эффективности использования недвижимого имущества;

5) формирование сводных значений показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями муниципального образования «Никольское» согласно приложению N 5;

Сведения по форме согласно приложению 5 представляются в отношении всей совокупности имущества, закрепленного за муниципальным учреждением по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

б) свод сведений об объектах недвижимого имущества, представленных муниципальными учреждениями и предприятиями муниципального образования «Никольское», с приложением информации, указанной в подпунктах 2–5 настоящего пункта, а также аналитической записки с указанием сведений, указанных в пункте 7 настоящей Методики, в отношении каждой организации.

6. Показатели целевого использования объектов недвижимого имущества, показатели эффективности использования имущества муниципальными учреждениями муниципального образования «Никольское» определяются в следующем порядке:

1) Показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным учреждением муниципального образования «Никольское», определяется по формуле:

$$N = \frac{S_{\text{общ.}} - S_{\text{исп.}}}{S_{\text{общ.}}} \times 100\%$$

, в которой:

$S_{\text{общ.}}$  - общая площадь объекта недвижимого имущества;

$S_{\text{исп.}}$  - площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением, рассчитанная по формуле:

$$S_{\text{исп.}} = S_{\text{д.}} + S_{\text{ар.}}$$

, в которой:

$S_{\text{д.}}$  - площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением для оказания муниципальных услуг при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности;

$S_{\text{ар.}}$  - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды, безвозмездного пользования, иным основаниям.

При расчете показателя целевого использования объекта недвижимого имущества площадь недвижимого имущества применяется без учета площади помещений общего пользования (коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, внутренних открытых лестниц, помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей) (далее - помещения общего пользования).

Часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой и осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта недвижимого имущества при следующих значениях N:

20% - в случае, если  $S_{\text{общ.}} < 200$  кв. м;

10% - в случае, если  $S_{\text{общ.}} \geq 200$  кв. м, но  $< 500$  кв. м;

5% - в случае, если  $S_{\text{общ.}} \geq 500$  кв. м.

2) Показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием муниципального образования «Шеговарское», определяется по формуле:

$$N = \frac{S_{\text{общ.}} - S_{\text{исп.}}}{S_{\text{общ.}}} \times 100\%$$

, в которой:

$S_{\text{общ.}}$  - общая площадь объекта недвижимого имущества;

$S_{\text{исп.}}$  - площадь объекта недвижимого имущества, используемая предприятием, рассчитанная по формуле:

$$S_{\text{исп.}} = S_{\text{уд.}} + S_{\text{ар.}}$$

, в которой:

$S_{\text{уд.}}$  - площадь объекта недвижимого имущества, используемая для осуществления уставной деятельности предприятия;

$S_{\text{ар.}}$  - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды, безвозмездного пользования, иным основаниям.

При расчете показателя целевого использования объекта недвижимого имущества площадь недвижимого имущества применяется без учета площади помещений общего пользования.

Часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой и осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта недвижимого имущества при следующих значениях N:

20% - в случае, если  $S_{\text{общ.}} < 200$  кв. м;

10% - в случае, если  $S_{\text{общ.}} \geq 200$  кв. м, но  $< 500$  кв. м;

5% - в случае, если  $S_{\text{общ.}} \geq 500$  кв. м.

3) Показатель целевого использования земельного участка определяется по формуле:

$$N = S_{\text{общ.}} - S_{\text{исп.}}$$

, в которой:

$S_{\text{общ.}}$  - общая площадь земельного участка;

$S_{\text{исп.}}$  - площадь земельного участка, используемая по целевому назначению (с учетом вида разрешенного использования, градостроительных, санитарных и иных норм и правил).

Часть земельного участка признается неиспользуемой, администрацией муниципального образования «Никольское», курирующей деятельность муниципальных учреждений и предприятий муниципального образования «Никольское», осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования земельного участка, если значение N превышает установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные) размеры земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны.

4) Показатель эффективности использования имущества муниципальным учреждением и предприятием муниципального образования «Никольское» определяется следующими методами: сравнительный, доходный, аналитический, независимой оценки.

Сравнительный метод является общим методом определения эффективности использования имущества, в рамках которого применяется один или более методов, основанных на сравнении использования отдельного объекта имущества с использованием аналогичных

объектов, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Шеговарское», собственности других муниципальных образований, собственности субъектов Российской Федерации, собственности Российской Федерации.

Доходный метод основывается на проведении оценки размера доходов от использования имущества с расходами на содержание имущества и доходами от использования сопоставимого имущества в условиях рынка. Этот метод, как правило, применяется в совокупности со сравнительным методом.

Аналитический метод состоит из анализа представленных значений показателей эффективности использования имущества и расчетов эффективности использования на основе указанных значений.

Метод независимой оценки основывается на определении эффективности использования имущества путем привлечения третьих лиц для проведения независимой оценки и сравнения фактических значений показателей с полученными в ходе такой оценки.

По результатам применения методов оценки показателей эффективности использования имущества администрацией формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества муниципальным учреждением, предприятием муниципального образования «Никольское».

7. Специалист осуществляет подготовку аналитической записки с указанием показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, определенных в соответствии с подпунктами 1 - 2 пункта 6 настоящей Методики, выводов об эффективности использования имущества муниципальными учреждениями и предприятиями муниципального образования «Никольское», сформированных в соответствии с подпунктом 3 пункта 6 настоящей Методики, и пояснениями по проведенному анализу с указанием причин, повлекших неиспользование, неэффективное использование имущества.

8. Специалист, рассмотрев сведения, указанные в подпункте 4 пункта 5 настоящей Методики, совместно с муниципальными учреждениями и предприятиями муниципального образования «Никольское», ежегодно в срок до 1 июня года, следующего за отчетным, осуществляет подготовку и представление Главе муниципального образования «Никольское» предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот.

Приложение 1  
к Методике оценки эффективности использования  
объектов недвижимого имущества, находящихся в  
собственности муниципального образования «Никольское»

### Сведения об объекте недвижимого имущества

(полное наименование организации (балансодержателя объекта))

по состоянию на " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

1	Кадастровый номер объекта недвижимости	
2	Наименование объекта недвижимости (указывается в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права либо технической документацией)	
3	Местонахождение объекта	
4	Назначение объекта	
5	Основание нахождения (право пользования), номер распорядительного документа, дата	
6	Общая площадь, кв. м (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования)	
7	Протяженность, км	
8	Балансовая стоимость, рублей	
9	Остаточная стоимость, рублей	
10	Технический паспорт, номер, дата	
11	Кадастровый паспорт, номер, дата	
12	Описание физического состояния объекта (удовлетворительное, неудовлетворительное, иные сведения)	
13	Государственная регистрация права собственности на объект (дата, номер регистрационной записи)	
14	Государственная регистрация права оперативного управления, хозяйственного ведения (дата, номер регистрационной записи)	
15	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая балансодержателем (за исключением площадей, предоставленных иным лицам), кв. м (для государственных унитарных предприятий)	
16	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), используемая балансодержателем при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, кв. м (для муниципальных учреждений)	
17	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), используемая балансодержателем, для оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности, предусмотренной уставом (за исключением площадей, предоставленных иным лицам), кв. м (для муниципальных учреждений)	
18	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая иными лицами на праве аренды (безвозмездного пользования), кв. м	
19	Иное обременение (основание, срок действия обременения)	
20	Количество арендаторов (пользователей)	
21	Площадь свободных (неиспользуемых) помещений (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), кв. м	
22	Данные по земельному участку, на котором располагается объект недвижимости (кадастровый номер, разрешенное использование, площадь, кв. м)	
23	Отнесение к специализированному жилищному фонду (с указанием реквизитов решения)	
24	Принадлежность к памятникам истории и культуры (с указанием реквизитов решения)	
25	Отнесение к объектам гражданской обороны (с указанием наличия паспортов или иных документов на защитные сооружения)	

26	Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, вовлечению объекта в хозяйственный оборот либо указание причин, приведших к непригодности его дальнейшей эксплуатации	
	Сумма доходов, полученная в отчетном году от использования объекта недвижимости, рублей (для государственных учреждений), в том числе:	
	от сдачи имущества в аренду	
	от оказания платных услуг (выполнения работ)	
	от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	
	Сумма расходов, направленная на содержание объекта недвижимости, рублей (для муниципальных учреждений), в том числе:	
	выплата налога на имущество	
	имущество, переданное в аренду	
	имущество, переданное в безвозмездное пользование	
	имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	
	имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя объекта)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

СОГЛАСОВАНО:

Глава муниципального образования «Никольское»

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

### Сведения о земельном участке

\_\_\_\_\_ (полное наименование организации (балансодержателя объекта))

по состоянию на " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

1	Кадастровый номер земельного участка	
2	Местоположение	
3	Категория земель	
4	Вид разрешенного использования	
5	Площадь, кв. м	
6	Вид права на земельный участок (постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, аренда)	
7	Документ - основание предоставления (дата, номер)	
8	Государственная регистрация права собственности (дата, номер регистрационной записи)	
9	Государственная регистрация права пользования (дата, номер регистрационной записи)	
10	Количество объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	
11	Наименования и площади объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	
12	Площадь земельного участка, используемая для уставной деятельности, кв. м	
13	Площадь земельного участка, переданная в пользование третьим лицам, в том числе сервитут, кв. м	
14	Размер арендной платы/земельного налога за земельный участок (руб./кв. м)	
15	Кадастровая стоимость земельного участка	
16	Обременения	

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя объекта)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

СОГЛАСОВАНО:

Глава муниципального образования «Никольское»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)



Приложение 3  
к Методике оценки эффективности использования  
объектов недвижимого имущества, находящихся в  
собственности муниципального образования  
«Никольское»,

**Сведения об арендаторе (пользователе) объекта недвижимости**

Сведения об арендаторе (пользователе) объекта недвижимости  
по состоянию на " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_ /  
(полное наименование организации (балансодержателя объекта))

\_\_\_\_\_ /  
(наименование объекта недвижимости)

\_\_\_\_\_ /  
(местонахождение объекта недвижимости)

1	Полное и сокращенное наименование арендатора (пользователя)	
2	Юридический адрес (полный)	
3	Сведения об учредителе (полное наименование, юридический адрес)	
4	Должность, фамилия, имя, отчество руководителя (полностью)	
5	Телефон руководителя, факс	
6	Номер и дата заключения договора аренды (пользования)	
7	Номер и дата дополнительного соглашения к договору аренды (пользования)	
8	Реквизиты решения уполномоченного органа о согласовании передачи имущества в аренду (пользование)	
9	Срок действия договора аренды (пользования)	
10	Государственная регистрация аренды (пользования), дата, номер регистрационной записи	
11	Общая/полезная площадь занимаемых помещений, кв. м	
12	Цель использования помещений (офис, склад, магазин, производственное, гараж, иное)	
13	Количество субарендаторов	
14	Общее количество площадей, сданных в субаренду, кв. м	
15	Размер годовой арендной платы, руб.	

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя объекта)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

СОГЛАСОВАНО:

Глава муниципального образования «Никольское»

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение 4  
к Методике оценки эффективности использования  
объектов недвижимого имущества, находящихся в  
собственности муниципального образования «Никольское»

**Значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными,  
автономными учреждениями**  
по состоянию на " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	20__ (предыдущий год) (факт)	20__ (отчетный год) (факт)	20__ (следующий за отчетным год) (прогноз)
1	2	3	4	5	6
1	Сумма доходов, полученная от использования имущества, в том числе:	тыс. руб.			
1.1	От сдачи имущества в аренду	тыс. руб.			
1.2	От оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.			
1.3	От оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	тыс. руб.			
2	Сумма расходов, направленная на содержание имущества, в том числе:	тыс. руб.			
2.1	Выплата налога на имущество	тыс. руб.			
2.2	Имущество, переданное в аренду	тыс. руб.			
2.3	Имущество, переданное в безвозмездное пользование	тыс. руб.			
2.4	Имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.			
2.5	Имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	тыс. руб.			
3	Общая балансовая (остаточная) стоимость имущества, в том числе:	тыс. руб.			
3.1	Недвижимое имущество, в том числе:	тыс. руб.			
3.1.1	Имущество, переданное в аренду	тыс. руб.			
3.1.2	Имущество, переданное в безвозмездное пользование	тыс. руб.			
3.1.3	Имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.			
3.1.4	Имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным	тыс. руб.			

	учредителем				
3.2	Движимое имущество, в том числе:	тыс. руб.			
3.2.1	Особо ценное движимое имущество	тыс. руб.			
3.2.2	Движимое имущество, переданное в аренду	тыс. руб.			
3.2.3	Движимое имущество, переданное в безвозмездное пользование	тыс. руб.			
3.2.4	Движимое имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.			
3.2.5	Движимое имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	тыс. руб.			
4	Количество объектов недвижимого имущества	единиц			
5	Общая площадь объектов недвижимого имущества, в том числе:	кв. м			
5.1	Имущество, переданное в аренду	кв. м			
5.2	Имущество, переданное в безвозмездное пользование	кв. м			
5.3	Имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	кв. м			
5.4	Имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	кв. м			
6	Износ основных средств	%			
7	Сумма, направленная на восстановление основных средств за счет средств, полученных от оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.			

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя объекта)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

СОГЛАСОВАНО:

Глава муниципального образования «Никольское»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)



