

Архангельская область

Шенкурский муниципальный район

Муниципальное образование «Верхопаденьгское»

**Администрация муниципального образования
«Верхопаденьгское»**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

6 сентября 2019г. № 16

С. Ивановское

Об утверждении методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Верхопаденьгское»

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 №Пр-817ГС от 15 мая 2018 года:

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

2. Должностному лицу администрации МО «Верхопаденьгское» осуществлять оценку эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Верхопаденьгское» в соответствии с Методикой по мере необходимости;

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального опубликования;

4. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте администрации МО «Шенкурский муниципальный район»;

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава муниципального образования
«Верхопаденьгское»

Е.М. Кирчигина

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

1. Настоящая Методика определяет процедуру по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Верхопаденьгское» (далее - недвижимое имущество).

2. Для целей настоящей Методики под эффективным использованием предприятиями и организациями недвижимого имущества понимается использование недвижимого имущества по назначению и в соответствии с предметом, целями и видом деятельности определенными в соответствии с уставом муниципального образования «Верхопаденьгское», 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. Организации и предприятия ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, предоставляют в администрацию муниципального образования «Верхопаденьгское», следующие сведения:

- 1) [сведения](#) об объектах недвижимого имущества согласно приложению N 1;
- 2) [сведения](#) об арендаторах (пользователях) объектов недвижимости согласно приложению N 2;
- 3) [значения](#) показателей эффективности использования имущества муниципального образования «Верхопаденьгское» согласно приложению N3.

Сведения, по формам согласно приложений 1- 3 предоставляются в отношении каждого объекта недвижимости по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Организации и предприятия несут персональную ответственность за достоверность предоставляемой информации.

5. Должностные лица администрации муниципального образования «Верхопаденьгское», курирующие деятельность организаций и предприятий ежегодно в срок до 1 мая года, следующего за отчетным, осуществляют:

- 1) сбор и анализ предоставленных организациями и предприятиями сведений;
- 2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества муниципального образования «Верхопаденьгское» 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 муниципального образования «Верхопаденьгское» согласно приложению N 5;

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

6) предоставление главе муниципального образования «Верхопаденьгское» сведений об объектах недвижимого имущества муниципального образования «Верхопаденьгское» 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 муниципального образования «Верхопаденьгское» определяются в следующем порядке:

1) Показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным учреждением муниципального образования «Верхопаденьгское», 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 «Верхопаденьгское», 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, и должностным лицом администрации МО «Верхопаденьгское» 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 муниципального образования «Верхопаденьгское» 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 «Верхопаденьгское» 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 предоставленных 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 должностным лицом администрации МО «Верхопаденьгское» формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества муниципального образования «Верхопаденьгское».

7. Должностное лицо администрации муниципального образования «Верхопаденьгское» 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 муниципального образования «Верхопаденьгское» сформированных в соответствии с [подпунктом 3 пункта 6](#) настоящей Методики, и пояснениями по проведенному анализу с указанием причин, повлекших неиспользование, неэффективное использование имущества.

8. Должностное лицо администрации, рассмотрев сведения, указанные в [подпункте 4 пункта 5](#) настоящей Методики, совместно с организациями и предприятиями ежегодно в срок до 1 июня года, следующего за отчетным, осуществляет подготовку и представление главе муниципального образования «Верхопаденьгское» предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот.

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 государственных 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 МО «Верхопаденьгское»

_____ / _____ / _____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

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 МО «Верхопаденьгское»

_____ / _____ / _____ /
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

**Значения показателей эффективности использования имущества организациями и
предприятиями**
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 учредителем	тыс. руб.			
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 МО «Верхопаденьгское»

_____/_____/_____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

