

Российская Федерация
Архангельская область

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРОДВИНСК»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.01.2019 № 16-па

г. Северодвинск Архангельской области

**Об утверждении Методики оценки
эффективности использования объектов
недвижимого имущества, находящихся
в муниципальной собственности
муниципального образования
«Северодвинск», закрепленных на праве
оперативного управления
или хозяйственного ведения за
муниципальными учреждениями,
муниципальными унитарными
предприятиями**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральным законом от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях», Федеральным законом от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных предприятиях», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях наиболее эффективного использования имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Северодвинск»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемую Методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Северодвинск», закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями.

2. Отделу по связям со средствами массовой информации Администрации Северодвинска опубликовать (обнародовать) настоящее постановление в периодическом печатном издании и разместить на официальном интернет-сайте Администрации Северодвинска.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Администрации Северодвинска по финансово-экономическим вопросам.

Глава Северодвинска



И.В. Скубенко

Методика

оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Северодвинск», закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Северодвинск», закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями (далее – Методика), определяет процедуру взаимодействия органов Администрации Северодвинска, муниципальных учреждений Северодвинска (далее – муниципальные учреждения), муниципальных унитарных предприятий Северодвинска (далее – муниципальные предприятия) по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности (далее – недвижимое имущество), закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, муниципальными предприятиями.

1.2. 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 муниципальных предприятий, 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.

1.3. Оценка эффективности использования недвижимого имущества проводится в целях повышения эффективности управления и распоряжения муниципальным имуществом, увеличения доходов от его использования и оптимизации механизмов управления таким недвижимым имуществом.

2. Порядок проведения оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества

2.1. Муниципальные учреждения ежегодно, не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, предоставляют в орган Администрации Северодвинска, в ведомственной принадлежности которого находится муниципальное учреждение, следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества, включая показатели целевого использования объектов недвижимого имущества, в электронном виде согласно приложению № 1 к настоящей Методике. Расчет показателей целевого использования объектов недвижимого имущества муниципальными учреждениями приведен в пункте 2.3.1 настоящей Методики;

- перечень выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в электронном виде согласно приложению № 2 к настоящей Методике;

- предложения по вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот, повышению эффективности использования недвижимого имущества на бумажном носителе.

Сведения, предусмотренные настоящим пунктом, предоставляются в отношении всех объектов недвижимого имущества, закрепленных за муниципальным учреждением (за исключением таких объектов, как заборы, веранды, малые архитектурные формы и прочие сооружения) по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

2.2. Муниципальные предприятия ежегодно, не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, предоставляют в орган Администрации Северодвинска, в ведомственной принадлежности которого находится муниципальное предприятие, следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества, включая показатели целевого использования объектов недвижимого имущества, в электронном виде согласно приложению № 3 к настоящей Методике. Расчет показателей целевого использования объектов недвижимого имущества муниципальными предприятиями приведен в пункте 2.3.2 настоящей Методики;

- перечень выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в электронном виде согласно приложению № 2 к настоящей Методике;

- предложения по вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот, повышению эффективности использования недвижимого имущества на бумажном носителе.

Сведения, предусмотренные настоящим пунктом, предоставляются в отношении всех объектов недвижимого имущества, закрепленных за муниципальным предприятием (за исключением таких объектов, как тепловые сети, сети наружного освещения, сети фекальной и ливневой канализации, заборы, малые архитектурные формы и прочие сооружения) по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

2.3. Показатели целевого использования объектов недвижимого имущества муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями определяются в следующем порядке:

2.3.1. Показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, определяется по формуле:

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

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

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

$$S_{\text{исп.}} = S_{\text{д.}} + S_{\text{ар}}, \text{ в которой:}$$

$S_{\text{д.}}$ – 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, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей) (далее – помещения общего пользования).

Часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой 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.

2.3.2. Показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием, определяется по формуле:

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

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

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

$$S_{\text{исп.}} = S_{\text{уд.}} + S_{\text{ар.}}, \text{ в которой:}$$

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

$S_{ар.}$ – 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 при следующих значениях N :

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

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

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

2.4. Руководители муниципальных учреждений и муниципальных предприятий несут персональную ответственность за достоверность представляемой информации.

2.5. Органы Администрации Северодвинска, в ведомственном подчинении которых находятся муниципальные учреждения, ежегодно, в срок до 30 мая года, следующего за отчетным:

1) осуществляют:

- сбор и проверку достоверности сведений, представленных муниципальными учреждениями в соответствии с пунктом 2.1 настоящей Методики;

- формирование сводных значений показателей эффективности использования имущества подведомственными казенными, бюджетными, автономными учреждениями по форме согласно приложению № 4 к настоящей Методике;

2) направляют в Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Северодвинска (далее – Комитет):

- сведения, представленные муниципальными учреждениями в соответствии с пунктом 2.1 настоящей Методики;

- заполненное приложение № 4 к настоящей Методике;

- предложения по вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот.

2.6. Органы Администрации Северодвинска, в ведомственном подчинении которых находятся муниципальные предприятия, ежегодно, в срок до 30 мая года, следующего за отчетным, осуществляют сбор и проверку достоверности сведений, представленных муниципальными предприятиями в соответствии с пунктом 2.2 настоящей Методики, и направляют в Комитет:

- сведения, представленные муниципальными предприятиями в соответствии с пунктом 2.2 настоящей Методики;

- предложения по вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот.

2.7. Комитет на основании информации, представленной органами Администрации Северодвинска, в ведомственном подчинении которых

находятся муниципальные учреждения, определяет показатели эффективности использования имущества муниципальными учреждениями.

Показатель эффективности использования имущества муниципальными учреждениями 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 «Северодвинск».

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 Комитетом формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества муниципальным учреждением.

2.8. Комитет на основании информации, предоставленной органами Администрации Северодвинска, в ведомственном подчинении которых находятся муниципальные учреждения и муниципальные предприятия, в соответствии с пунктами 2.5 и 2.6 настоящей Методики, с учетом показателей эффективности использования муниципального имущества муниципальными учреждениями, определенными в соответствии с пунктом 2.7 настоящей Методики, ежегодно, в срок до 20 июля года, следующего за отчетным, осуществляет подготовку и представление Главе Северодвинска Сводного перечня выявленного неиспользуемого недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, муниципальными предприятиями, по форме согласно приложению № 5 к настоящей Методике и предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот.

Сведения об объектах недвижимого имущества, записанные на праве оперативного управления за муниципальными, бюджетными, автономными учреждениями муниципального образования «Семеновский» по состоянию на "___" _____ 20__ года

полное наименование учреждения (бюджетного учреждения объекта)

№ п/п	Наименование объекта недвижимости (составляющая и составляющие из государственного или муниципального имущества, расположенные на территории муниципального образования)	Муниципальное образование	Административный район	Кад. номер объекта недвижимости	Стоимость объекта недвижимости на дату отчета, руб.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Время окончания срока (%)	Технический паспорт, номер	Кадастровый паспорт, номер, дата	Отметки о фактическом состоянии объекта (затронут ли фундамент, стены, перекрытия, кровля, коммуникации, состояние инженерных систем)	Государственный регистрационный номер	Объем площадей, используемых для оказания услуг				Объем площадей, используемых для оказания услуг				Объем площадей, занятых жилищными помещениями, в том числе на праве аренды, кв. м	Объем площадей, занятых иными лицами (показатели по балансу), кв. м	Классификация объектов недвижимости (по классификации объектов недвижимости)	Иные обременения (ипотека, залог, аренда)	Площадь объектов недвижимости, кв. м			Примечание к объекту недвижимости (наличие обременений, ограничений в использовании, наличие кадастрового номера, наличие кадастрового плана территории, наличие кадастрового плана территории)	Предельная стоимость приобретения объекта недвижимости (%)	Неиспользуемое имущество (ДАВБТ)	Сумма доходов, полученных в отчетном году от использования объекта недвижимости, в руб.				Сумма расходов, направленных на содержание объекта недвижимости в руб. (по состоянию на отчетный период)				Примечание по использованию объекта недвижимости (наличие обременений, ограничений в использовании, наличие кадастрового номера, наличие кадастрового плана территории, наличие кадастрового плана территории)										
													всего	по назначению	площадь помещений общего пользования	всего	по назначению	площадь помещений общего пользования	всего	по назначению					площадь помещений общего пользования	от оказания услуг бюджетными работниками	от оказания услуг муниципальными работниками				от оказания услуг частными работниками	от сдачи имущества в аренду	всего	на содержание имущества	на содержание имущества	на содержание имущества	на содержание имущества												
													13	14	15	16	17	18	19	20					21	22	23				24	25	26	27	28	29	30	31		32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Итого за отчетный год																																																	
Примечание к следующему за отчетным год																																																	

Листок, отнесенный к форме, подлинному
Генеральный директор организации: _____
Генеральный бухгалтер организации: _____

Приложение № 2
к Методике оценки эффективности
использования объектов недвижимого имущества,
находящихся в муниципальной собственности муниципального
образования «Северодвинск», закрепленных на праве
оперативного управления или хозяйственного ведения
за муниципальными учреждениями, муниципальными
унитарными предприятиями

Перечень выявленного неиспользуемого недвижимого имущества,

закрепленного на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, муниципальными предприятиями
по состоянию на " ____ " ____ 20__ года

(полное наименование организации (балансодержателя объекта))

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Местонахождение объекта	Год постройки	Общая площадь объекта	Кадастровый номер объекта недвижимости	Остаточная стоимость	Назначение объекта недвижимости, его индивидуальные характеристики (этажность, материал постройки и т.д.), описание фактического состояния объекта	Кадастровый номер земельного участка	Предложения по вовлечению неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Руководитель организации: _____

(подпись)

(Ф.И.О)

Главный бухгалтер организации: _____

(подпись)

(Ф.И.О)

Сведения об объектах недвижимого имущества, закрепленных на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями Северодвинска
 по состоянию на "___"___20__ года

полное наименование предприятия (балансодержателя объекта)

№ п/п	Наименование объекта недвижимости указывается в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права заботехнической документацией)	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Кадастровый номер объекта недвижимости	Способные ли на сделки с имуществом (право пользования), номер распоряжения о поэтапном предоставлении документов, дата	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технический паспорт, номер, дата	Кадастровый паспорт, номер, дата	Описание физическое состояние объекта (удовлетворительное, удовлетворительное, неудовлетворительное, иные сведения)	Государственная регистрация права собственности (дата, номер регистрации в записи)	Общая площадь объекта, кв. м			Общая площадь в кв. м, заминимум балансодержателя, за исключением площадей, предоставленных иным лицам			Общая площадь, занимаемая иными лицами на праве аренды, кв. м			Общая площадь, занимаемая иными лицами (безвозмездное пользование), кв. м			Количество арендаторов (пользователей)	Иные обременения (ипотека, залог, обременения)	Площадь свободных неиспользуемых помещений, кв. м			Доля по земельному участку, на котором располагается объект недвижимости (кадастровый номер, разрешенное использование, площадь в кв. м)	Принадлежность к муниципальному образованию (или муниципальным предприятиям или иным организациям)	Отнесение к объектам гражданско-правовых договоров (с указанием в документах на закладные сооружения)	Сумы расходов, потраченных в отчетном году от сдачи имущества в аренду, в руб.	Показать целевое использование объекта недвижимого имущества (гр. 14 - гр. 17 + гр. 20 + гр. 23) / гр. 14 * 100%	Неиспользуемое имущество, часть объекта недвижимого имущества является неиспользуемым при следующих значениях: М (да, нет)			Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, в том числе в соответствии с законодательством об обороте либо указание причин, препятствующих инициативности его дальнейшей эксплуатации
												всего	по назначению	площадь помещений общего пользования	всего	полезная площадь	площадь помещений общего пользования	всего	полезная площадь	площадь помещений общего пользования	всего	полезная площадь	площадь помещений общего пользования			N = 15.000 - 2.000 кв. м	N = 20% - в случае, если Sобщ > 200 кв. м; и M = 1% - в случае, если Sобщ > 500 кв. м	M = 1% - в случае, если Sобщ > 500 кв. м									
												13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24			25	26	27						28	29	30	
												Итого за отчетный год																									
												Прогноз на следующий за отчетным год																									

Данные, отраженные в форме, подтверждаю:

Руководитель организации: _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)
 Главный бухгалтер организации: _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Приложение № 4
к Методике оценки эффективности
использования объектов недвижимого имущества,
находящихся в муниципальной собственности муниципального
образования «Северодвинск», закрепленных на праве
оперативного управления или хозяйственного ведения
за муниципальными учреждениями, муниципальными
унитарными предприятиями

**Сводные значения показателей эффективности использования имущества подведомственными казенными, бюджетными, автономными учреждениями
по состоянию на "___" _____ 20__ года
(наименование отраслевого органа)**

Наименование/Период	Сумма доходов, полученная от использования имущества, тыс. руб.				Сумма расходов, направленная на содержание имущества, тыс. руб.						Первоначальная балансовая стоимость недвижимого имущества, руб.	Остаточная балансовая стоимость недвижимого имущества, руб.	Износ основных средств (недвижимого имущества) (%)	Количество объектов недвижимого имущества (единиц)	Общая площадь объектов недвижимого имущества, кв. м				
	всего	от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	от оказания платных услуг (выполнения работ)	от сдачи имущества в аренду	всего	выплата налога на имущество	для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием	для оказания платных услуг (выполнения работ)	переданное в аренду	переданное в безвозмездное пользование					всего	используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	переданное в аренду	переданное в безвозмездное пользование
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Казенное учреждение																			
за 20__ (отчетный год) факт																			
за 20__ (следующий за отчетным год) прогноз																			
Итого по казенным учреждениям																			
за 20__ (отчетный год) факт																			
за 20__ (следующий за отчетным год) прогноз																			
Бюджетное учреждение																			
за 20__ (отчетный год) факт																			
за 20__ (следующий за отчетным год) прогноз																			
Итого по бюджетным учреждениям																			
за 20__ (отчетный год) факт																			
за 20__ (следующий за отчетным год) прогноз																			
Автономное учреждение																			
за 20__ (отчетный год) факт																			
за 20__ (следующий за отчетным год) прогноз																			
Итого по автономным учреждениям																			
за 20__ (отчетный год) факт																			
за 20__ (следующий за отчетным год) прогноз																			

Руководитель
органа Администрации Северодвинска: _____
(подпись)

(Ф.И.О)

Приложение № 5
к Методике оценки эффективности
использования объектов недвижимого имущества,
находящихся в муниципальной собственности муниципального
образования «Северодвинск», закрепленных на праве
оперативного управления или хозяйственного ведения
за муниципальными учреждениями, муниципальными
унитарными предприятиями

**Сводный перечень выявленного неиспользуемого недвижимого имущества,
закрепленного на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, муниципальными предприятиями**

за _____ год
(отчетный)

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Местонахождение объекта	Правообладатель	Год постройки	Общая площадь объекта	Кадастровый номер объекта недвижимости	Остаточная стоимость	Назначение объекта недвижимости, его индивидуальные характеристики (этажность, материал постройки и т.д.), описание фактического состояния объекта	Кадастровый номер земельного участка	Предложения по вовлечению неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Председатель
Комитета по управлению муниципальным имуществом:

(подпись)

(Ф.И.О)