|  |
| --- |
| герб новый |
| **АДМИНИСТРАЦИЯ****ВЕРХНЕСАЛДИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА****ПОСТАНОВЛЕНИЕ** |
| от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. Верхняя Салда |  |   |

|  |
| --- |
| ***Об утверждении Методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнесалдинского городского округа***  |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Думы городского округа от 30.01.2013 № 107 «Об утверждении Положения о правовых актах Верхнесалдинского городского округа», Уставом Верхнесалдинского городского округа

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить Методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнесалдинского городского округа (прилагается).

2. Настоящее постановление опубликовать в официальном печатном издании «Салдинская газета» и разместить на официальном сайте Верхнесалдинского городского округа <http://v-salda.ru>.

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

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела по управлению имуществом администрации Верхнесалдинского городского округа А.П. Михайлова.

Глава Верхнесалдинского городского округа К.Н. Носков

УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации Верхнесалдинского городского округа от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«Об утверждении Методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнесалдинского городского округа»

**Методика**

 **оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнесалдинского городского округа**

1. Настоящая Методика определяет процедуру взаимодействия органов местного самоуправления Верхнесалдинского городского округа (далее по тексту – городской округ), муниципальных учреждений и муниципальных унитарных предприятий по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности городского округа, в т.ч. земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены объекты недвижимого имущества (далее по тексту – 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 муниципального учреждения, муниципального унитарного предприятия, определенными его уставом, 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, ежегодно не позднее 01 мая года, следующего за отчетным, представляют в отдел по управлению имуществом администрации Верхнесалдинского городского округа (далее по тексту – ОУИ), следующие сведения:

1) сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению № 1 к настоящей Методике;

2) сведения об арендаторах (пользователях) объектов недвижимости, по форме согласно приложению № 2 к настоящей Методике;

3) значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями по форме согласно приложению № 3 к настоящей Методике.

Сведения по формам приложений №№ 1 – 3 представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями, по состоянию на 01 января года, следующего за отчетным.

5. ОУИ совместно с Управлением архитектуры, градостроительства и землепользования администрации Верхнесалдинского городского округа (в части его компетенции) ежегодно в срок до 01 июня года, следующего за отчетным, осуществляет:

1) сбор и анализ представленных муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями сведений;

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями 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, повышению эффективности использования недвижимого имущества.

6. Показатели целевого использования объектов недвижимого имущества, показатели эффективности использования имущества муниципальными учреждениями определяются в следующем порядке:

1) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, определяется по формуле:



S общ. – общая площадь объекта недвижимого имущества;

S исп. – площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением, рассчитанная по формуле:

S исп. = Sд. + Sар., где:

Sд. – площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением для оказания муниципальных услуг при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности;

Sар. – 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 по тексту – 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 Sобщ. < 200 кв. м;

10 % – в случае, если Sобщ. >= 200 кв. м, но < 500 кв. м;

5 % – в случае, если Sобщ. >= 500 кв. м;

2) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием, определяется по формуле:



Sобщ. – общая площадь объекта недвижимого имущества;

Sисп. – площадь объекта недвижимого имущества, используемая предприятием, рассчитанная по формуле:

Sисп. = Sу. + Sа., где:

Sу. – площадь объекта недвижимого имущества, используемая для осуществления уставной деятельности предприятия;

Sа. – 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 Sобщ. < 200 кв. м;

10 % - в случае, если Sобщ. >= 200 кв. м, но < 500 кв. м;

5 % - в случае, если Sобщ. >= 500 кв. м;

3) показатель эффективности использования имущества муниципальным учреждением определяется следующими методами: сравнительный, доходный.

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 собственности городского округа.

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.

По результатам применения методов оценки показателей эффективности использования имущества ОУИ формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества.

7. ОУИ совместно с Управлением архитектуры, градостроительства и землепользования администрации Верхнесалдинского городского округа (в части его компетенции), рассмотрев вышеуказанные сведения, в случае если имеются соответствующие основания, ежегодно в срок до 1 июня года, следующего за отчетным, осуществляет подготовку и представление главе городского округа 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, находящегося в муниципальной собственности Верхнесалдинского городского округа

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. | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект |  |
| 16. | Общая площадь земельного участка, на котором расположен объект, кв.м. |  |
| 17. | Государственная регистрация права постоянного (бессрочного) пользования или аренды на земельный участок, на котором расположен объект |  |
| 18. | 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) |  |
| 19. | Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), используемая балансодержателем при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, кв. м (для муниципальных учреждений) |  |
| 20. | 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) |  |
| 21. | Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая иными лицами на праве аренды (безвозмездного пользования), кв. м |  |
| 22. | Иное обременение (основание, срок действия обременения) |  |
| 23. | Количество арендаторов (пользователей) |  |
| 24. | Площадь свободных (неиспользуемых) помещений (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), кв. м |  |
| 25. | Отнесение к специализированному жилищному фонду (с указанием реквизитов решения) |  |
| 26. | Принадлежность к памятникам истории и культуры (с указанием реквизитов решения) |  |
| 27. | Отнесение к объектам гражданской обороны (с указанием наличия паспортов или иных документов на защитные сооружения) |  |
| 28. | Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, вовлечению объекта в хозяйственный оборот либо указание причин, приведших к непригодности его дальнейшей эксплуатации |  |
| 29. | 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 |  |
| 30. | 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 |  |

Руководитель организации (балансодержателя объекта):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение № 2

к Методике оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнесалдинского городского округа

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. |  |

Руководитель организации (балансодержателя объекта):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение № 3

к Методике оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнесалдинского городского округа

Значения показателей эффективности использования имущества

казенными, бюджетными, автономными учреждениями,

муниципальными унитарными предприятиями

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование показателя | Единица измерения | 20\_\_ (предыдущий год) (факт) | 20\_\_ (отчетный год) (факт) |
| 1. | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 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. | Выплата земельного налога или арендной платы за земельный участок | тыс. руб. |  |  |
| 2.3. | Имущество, переданное в аренду | тыс. руб. |  |  |
| 2.4. | Имущество, переданное в безвозмездное пользование | тыс. руб. |  |  |
| 2.5. | Имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ) | тыс. руб. |  |  |
| 2.6. | 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. |  |  |

Руководитель организации (балансодержателя объекта):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (должность) (подпись) (Ф.И.О.)