



Администрация городского округа –город Галич
Костромской области
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «02» сентября 2019 года

№ 577

«Об утверждении Методики оценки эффективности использования недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа — город Галич Костромской области»

С целью повышения эффективности использования недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа - город Галич Костромской области, руководствуясь Уставом городского округа город Галич Костромской области,

постановляю:

1. Утвердить прилагаемую Методику оценки эффективности использования недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа — город Галич Костромской области (далее - методика).

2. Муниципальным предприятиям и муниципальным учреждениям городского округа - город Галич Костромской области ежегодно осуществлять оценку эффективности использования недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа - город Галич Костромской области и закрепленного на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, в соответствии с Методикой, утвержденной пунктом 1 настоящего постановления.

3. Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации городского округа — город Галич Костромской области обеспечить выполнение Методики, утвержденной в пункте 1 настоящего постановления.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы администрации городского округа — город Галич Костромской области Жнивина Е.В.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Глава городского округа

А.В. Карамышев

Утверждена
постановлением
администрации городского округа —
город Галич Костромской области
от «__02__» _сентября_ 2019 года № _577_

Методика оценки эффективности использования недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа - город Галич Костромской области

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика оценки эффективности использования недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа - город Галич Костромской области (далее - Методика), определяет порядок взаимодействия органов Администрации городского округа - город Галич Костромской области, муниципальных учреждений и муниципальных предприятий городского округа - город Галич Костромской области (далее - муниципальные учреждения и предприятия) по осуществлению оценки эффективности использования недвижимого имущества, включая земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа - город Галич Костромской области, и закрепленного на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, постоянного (бессрочного) пользования за муниципальными учреждениями и предприятиями (далее - недвижимое имущество).

1.2. Для целей настоящей Методики под эффективным использованием недвижимого имущества понимается использование недвижимого имущества по назначению и в соответствии с предметами, целями и видами деятельности муниципальных учреждений предприятий, определенными их уставом, отсутствие фактов использования недвижимого имущества третьими лицами без правовых оснований, отсутствие фактов неиспользования недвижимого имущества, увеличение доходов, полученных от использования недвижимого имущества третьими лицами.

1.3. Настоящая Методика не распространяется на недвижимое имущество, закрепленное за муниципальными образовательными организациями, организациями культуры и спортивными организациями городского округа - город Галич Костромской области.

2. Порядок проведения оценки эффективности использования недвижимого имущества

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

2.2. Муниципальные учреждения и предприятия не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, представляют в Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации городского округа - город Галич Костромской области, уполномоченный в сфере управления муниципальным имуществом (далее - уполномоченный орган), следующие сведения:

а) сведения о нежилых зданиях и помещениях по форме согласно приложению 1 к настоящей Методике;

б) сведения о земельных участках по форме согласно приложению 2 к настоящей Методике;

в) сведения об арендаторах (пользователях) недвижимого имущества по форме согласно приложению 3 к настоящей Методике;

г) значения показателей эффективности использования недвижимого имущества муниципальными учреждениями и предприятиями по форме согласно приложению 4 к настоящей Методике.

2.3. Сведения, указанные в подпунктах "а", "б", "в" пункта 2.2 настоящей Методики, представляются в отношении всего недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, муниципальным предприятием (за исключением объектов, используемых предприятиями для оказания услуг водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения) по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

2.4. Уполномоченный орган осуществляет:

а) сбор и анализ представленных муниципальными учреждениями и предприятиями городского округа - город Галич Костромской области сведений;

б) определение показателей целевого использования недвижимого имущества, показателей эффективности использования недвижимого имущества муниципальными учреждениями и предприятиями городского округа - город Галич Костромской области в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящей Методики;

в) формирование перечня выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;

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

д) формирование сводных значений показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями и предприятиями городского округа - город Галич Костромской области по форме согласно приложению 5 к настоящей Методике;

е) представление главе Администрации городского округа - город Галич Костромской области сведений, указанных в подпунктах "б", "в", "г" пункта 2.4 настоящей Методики, а также аналитической записки, указанной в пункте 5.1 настоящей Методики, в отношении каждого муниципального учреждения, предприятия.

3. Порядок определения показателей целевого использования недвижимого имущества, показателей эффективности использования недвижимого имущества

3.1. Показатели целевого использования недвижимого имущества, показатели эффективности использования недвижимого имущества муниципальными учреждениями и предприятиями определяются в следующем порядке:

3.1.1. показатель целевого использования недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, определяется по формуле:

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

где:

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

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

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

$S_{\text{д.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, используемая муниципальным 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% и более - в случае, если $S_{\text{общ.}} < 200$ кв. м;

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

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

3.1.2. показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием, определяется по формуле:

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

где:

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

S исп. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая муниципальным предприятием, рассчитанная по формуле:

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

S уд. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая для осуществления уставной деятельности муниципального предприятия;

S ар. - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды 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% и более - в случае, если S общ. < 200 кв. м;

10% и более - в случае, если S общ. \geq 200 кв. м, но < 500 кв. м;

5% и более - в случае, если S общ. \geq 500 кв. м;

3.1.3. показатель целевого использования земельного участка определяется по формуле:

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

S общ. - общая площадь земельного участка;

S 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, если значение N превышает установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные) размеры земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны.

4. Методика определения показателя эффективности использования недвижимого имущества

4.1. Показатель эффективности использования недвижимого имущества муниципальным учреждением или предприятием определяется одним из следующих методов: 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 недвижимого имущества с использованием аналогичных объектов, находящихся в муниципальной собственности городского округа - город Галич Костромской области, собственности других муниципальных образований Костромской области, государственной собственности Костромской области, собственности Российской Федерации.

Доходный метод основывается на проведении оценки размера доходов от использования недвижимого имущества с расходами на содержание этого имущества и доходами от использования сопоставимого недвижимого 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.

4.2. По результатам применения методов оценки показателей эффективности использования имущества уполномоченным органом формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании недвижимого имущества муниципальным учреждением или предприятием.

5. Заключительные положения

5.1. Уполномоченным органом подготавливается аналитическая записка с указанием показателей целевого использования недвижимого имущества, определенных в соответствии с подпунктами 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 настоящей Методики, выводов об эффективности использования недвижимого имущества муниципальными учреждениями и предприятиями, сформированных в соответствии с пунктом 4.1 настоящей Методики, и пояснениями по проведенному анализу с указанием причин, повлекших неиспользование, неэффективное использование имущества.

5.2. Уполномоченный орган в соответствии с подпунктом "г" пункта 2.4 настоящей Методики совместно с отраслевыми (функциональными) органами Администрации городского округа - город Галич Костромской области, в подведомственном подчинении которых находятся муниципальные учреждения и предприятия, а также муниципальными учреждениями и предприятиями подготавливают предложения по повышению эффективности использования недвижимого имущества.

12	Государственная регистрация права оперативного управления, хозяйственного ведения (дата, номер регистрационной записи)								
13	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая муниципальным предприятием (за исключением площадей, предоставленных иным лицам), кв. м								
14	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), используемая муниципальным учреждением при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, кв. м								
15	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), используемая муниципальным учреждением для оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности, предусмотренной уставом (за исключением площадей, предоставленных иным лицам), кв. м								
16	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая иными лицами на праве аренды (безвозмездного пользования), кв. м								
17	Иное обременение (основание, срок действия обременения)								
18	Количество арендаторов (пользователей)								
19	Площадь свободных (неиспользуемых) помещений (с указанием полезной площади и								

	площади помещений общего пользования), кв. м								
20	Данные по земельному участку, на котором располагается объект недвижимости (кадастровый номер, разрешенное использование, площадь, кв. м)								
21	Отнесение к специализированному жилищному фонду (с указанием реквизитов решения)								
22	Принадлежность к объектам культурного наследия (с указанием реквизитов решения)								
23	Отнесение к объектам гражданской обороны (с указанием наличия паспортов или иных документов на защитные сооружения)								
24	Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, вовлечению объекта в хозяйственный оборот либо указание причин, приведших к непригодности его дальнейшей эксплуатации								
25	Сумма доходов, полученная в отчетном году от использования объекта недвижимости, рублей (для муниципальных 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								
26	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 муниципального учреждения или предприятия:

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

Главный бухгалтер муниципального учреждения или предприятия:

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

Приложение 2
к Методике оценки эффективности
использования недвижимого имущества,
находящегося в собственности муниципального
образования городского округа -
город Галич Костромской области

Сведения о земельных участках

(полное наименование муниципального учреждения или
предприятия городского округа - город Галич Костромской области (правообладателя имущества)
по состоянию на _____ 20__ года

N п/п	Наименование показателя	Объект N 1	Объект N 2	Объект N 3	Объект N 4	Объект N 5
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 пользования (дата, номер регистрационной записи)					
9	Количество объектов недвижимости, расположенных на земельном участке					
10	Наименования и площади объектов недвижимости, расположенных на земельном участке					
11	Площадь земельного участка, используемая для уставной деятельности, кв. м					
12	Площадь земельного участка, переданная в пользование третьим лицам, в том числе сервитут, кв. м					
13	Размер арендной платы / земельного налога за					

	земельный участок (руб./кв. м)					
14	Кадастровая стоимость земельного участка					
15	Обременения					

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель муниципального учреждения или предприятия:

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

Главный бухгалтер муниципального учреждения или предприятия:

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

Приложение 3
к Методике оценки эффективности
использования недвижимого имущества,
находящегося в собственности муниципального
образования городского округа -
город Галич Костромской области

Сведения об арендаторе (пользователе) объекта недвижимости

(полное наименование муниципального учреждения или
предприятия городского округа - город Галич Костромской области (правообладателя имущества)

(наименование объекта недвижимости)

(местонахождение объекта недвижимости)
по состоянию на _____ 20__ года

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 муниципального учреждения или предприятия:

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

Главный бухгалтер муниципального учреждения или предприятия:

_____/_____

(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение 4
к Методике оценки эффективности
использования недвижимого имущества,
находящегося в собственности муниципального
образования городского округа -
город Галич Костромской области

Значения показателей эффективности использования имущества муниципальными
учреждениями городского округа - город Галич Костромской области
по состоянию на _____ 20__ года

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	20__ (предыдущий год) (факт)	20__ (отчетный год) (факт)
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 государственным 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 государственным заданием, утвержденным учредителем	тыс. руб.		
3	Общая балансовая (остаточная) стоимость недвижимого имущества, в том числе:	тыс. руб.		
3.1.1	недвижимое имущество, переданное в аренду	тыс. руб.		
3.1.2	недвижимое имущество, переданное в безвозмездное пользование	тыс. руб.		
3.1.3	недвижимое имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.		

3.1.4	недвижимое 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	недвижимое имущество, переданное в аренду	кв. м		
5.2	недвижимое имущество, переданное в безвозмездное пользование	кв. м		
5.3	недвижимое имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	кв. м		
5.4	недвижимое имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	кв. м		
6	Износ основных средств (недвижимого имущества)	%		
7	Сумма, направленная на восстановление основных средств (недвижимого имущества) за счет средств, полученных от оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.		

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель муниципального учреждения или предприятия:

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

Главный бухгалтер муниципального учреждения или предприятия:

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

Общая площадь объектов недвижимого имущества, кв. м	всего	25										
	переданное в аренду	26										
	переданное в безвозмездное пользование	27										
	используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	28										
	используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием	29										
Износ основных средств, %	30											
Сумма, направленная на восстановление основных средств за счет средств, полученных от оказания платных услуг (выполнения работ), тыс. руб.	31											

(ПОДПИСЬ)