****

Администрация муниципального образования «Верхнешоношское»

165117, Архангельская область, Вельский район, пос. Комсомольский,

ул. Комсомольская, дом № 36, тел/факс (8-818-36) 3-62-72

 ПОСТАНОВЛЕНИЕ

 25 июля 2019 года № 29

 п. Комсомольский

**Об утверждении Методики оценки эффективности использования объектов**
**недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности**
**«Верхнешоношское», Вельского муниципального района**

**Архангельской области**

В целях реализации перечня поручения Правительства Архангельской области (Распоряжение Правительства Архангельской области от 20 мая 2019 года № 200-рп «Об утверждении отчета о реализации в 2018 году государственной программы Архангельской области «Развитие имущественно-земельных отношений Архангельской области (2014-2021 года)»), выявления неиспользуемого муниципального имущества и вовлечения его в хозяйственный оборот и (или) выявления недвижимого муниципального имущества, не эффективно используемого и используемого не по назначению, на основании п. 3 ст. 15 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-Ф3 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» администрация муниципального образования «**Верхнешоношское**»,
ПОСТАНОВЛЯЕТ:
1. Утвердить прилагаемую Методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «**Верхнешоношское**», закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, предприятиями (далее - Методика), согласно приложению к постановлению.
2. Муниципальным учреждениям и муниципальным предприятиям ежегодно осуществлять оценку эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «**Верхнешоношское**» и закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в соответствии с Методикой, утвержденной пунктом 1 настоящего постановления.
3. Разместить настоящее постановление на официальном сайте муниципального образования «Вельский муниципальный район» закладка поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», официально опубликовать (обнародовать).

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального

образования «Верхнешоношское» В. П. Баракшин

Утверждена

постановлением администрации

 муниципального образования «Верхнешоношское»

от 25.07.2019 № 29

**МЕТОДИКА**

**оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества,**

**находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Верхнешоношское» Вельского муниципального района Архангельской области**

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

2. Для целей настоящей Методики под эффективным использованием недвижимого имущества понимается использование его по назначению и в соответствии с предметом, целями и видами деятельности, 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. Ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, администрация муниципального образования «Верхнешоношское», предоставляет следующие сведения:

1) об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению 1;
 2) о земельных участках по форме согласно приложению 2;
 3) об арендаторах (пользователях) объектов недвижимости по форме согласно приложению 3;

Сведения по формам согласно приложений 1 – 3 представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальным образованием «Верхнешоношское», по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

 Глава администарции муниципального образования «Верхнешоношское» несет персональную ответственность за достоверность представляемой информации.

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

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

 где:

Sобщ. - общая площадь объекта недвижимого имущества;

Sисп. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением, рассчитанная по формуле:

Sисп. = Sд. + Sар., в которой:

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 - помещения общего пользования).

Часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой и администрацией муниципального образования «Верхнешоношское», 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 земельного участка определяется по формуле:

N = Sобщ. – Sисп., где:

Sобщ. - общая площадь земельного участка;

Sисп. - 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 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;

 3) показатель эффективности использования имущества муниципальным учреждением определяется следующими методами: сравнительный, доходный, аналитический, независимости 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 собственности муниципального образования «Верхнешоношское», собственности других муниципальных образований Вельского муниципального образования, 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 муниципального образования «Верхнешоношское», формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества муниципального образования «Верхнешоношское».

7. Администрацией муниципального образования «Верхнешоношское», осуществляется подготовка аналитической записки с указанием показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, определенных в соответствии с [подпунктами 1](#P53) – [2](#P85) пункта 5 настоящей Методики, выводов об эффективности использования имущества муниципального образования «Верхнешоношское», сформированных в соответствии с [подпунктом 3 пункта](#P92) 5 настоящей Методики, и пояснениями по проведенному анализу с указанием причин, повлекших неиспользование, неэффективное использование имущества.

*Приложение 1*

*к Методике оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Верхнешоношское», утвержденной постановлением администрации муниципального образования «Верхнешоношское» от 25.07.2019 №29*

**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  |  |
| 27 | 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  |  |
| 28 | 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:

Представитель учредителя подведомственного муниципального учреждения:

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

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

*Приложение 2*

*к Методике оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Верхнешоношское», утвержденной постановлением администрации муниципального образования «Верхнешоношское» от 25.07.2019 №29*

**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:

Представитель учредителя подведомственного муниципального учреждения:

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

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

*Приложение 3*

*к Методике оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Верхнешоношское», утвержденной постановлением администрации муниципального образования «Верхнешоношское» от 25.07.2019 №29*

**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:

Представитель учредителя подведомственного муниципального учреждения:

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

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