

**АДМИНИСТРАЦИЯ РАЗДОЛЬНЕНСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24 апреля 2020 года

пгт. Раздольное

№ 194

Об утверждении методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Раздольненского района Республики Крым, закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, включая земельные участки

В соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 14.11.2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Уставом муниципального образования Раздольненского района Республики Крым, в целях выявления неиспользуемого муниципального имущества и вовлечения его в хозяйственный оборот и (или) выявления недвижимого муниципального имущества, не эффективно используемого и используемого не по назначению,

п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Раздольненского района, закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, включая земельные участки (прилагается).

2. Постановление вступает в законную силу с момента подписания и подлежит официальному обнародованию.

3. Настоящее постановление подлежит опубликованию (обнародованию) на официальном сайте Администрации Раздольненского района.

4. Контроль по выполнению настоящего постановления возложить на первого заместителя главы Администрации Раздольненского района Шамрай Т.В.

**Глава Администрации
Раздольненского района**

А.Г. Захаров

Приложение
к постановлению Администрации
Раздольненского района
от 24.04.2020 года № 194

Методика
оценки эффективности использования объектов недвижимого
имущества, находящихся в муниципальной собственности
Раздольненского района Республики Крым, закрепленных на праве
хозяйственного ведения или оперативного управления за
муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за
муниципальными учреждениями, включая земельные участки

1. Общие положения

1.1. Настоящая методика оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Раздольненского района Республики Крым, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, включая земельные участки (далее - Методика) определяет процедуру взаимодействия Администрации Раздольненского района Республики Крым, муниципальных предприятий и муниципальных учреждений по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, включая земельные участки (далее - недвижимое имущество).

1.2. Оценка эффективности использования недвижимого имущества осуществляется 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 предприятия, муниципальные учреждения Раздольненского района ежегодно не позднее 20 марта года, следующего за отчетным, для проведения оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом представляют в Администрацию Раздольненского района, осуществляющую функцию учредителя вышеуказанных муниципальных предприятий, учреждений следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества, находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных унитарных предприятий (муниципальных учреждений) (приложение № 1);

- сведения о земельных участках, находящихся в аренде муниципальных унитарных предприятий, постоянном (бессрочном) пользовании муниципальных учреждений (приложение № 2);

- сведения об арендаторах объектов недвижимости, находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных унитарных предприятий (муниципальных учреждений) (приложение № 3);

- значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями (приложение № 4).

Вышеуказанные сведения представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальными предприятиями, учреждениями по состоянию на 01 января года, следующего за отчетным.

2.2. Администрация Раздольненского района, осуществляющая функцию учредителя муниципальных предприятий, учреждений в срок до 15 апреля года, следующего за отчетным, организует:

1) сбор и анализ сведений, указанных в пункте 2.1. настоящей Методики, представленных подведомственными предприятиями, учреждениями;

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества предприятиями, учреждениями в порядке, предусмотренном пунктом 2.4 настоящей Методики;

3) формирование перечня выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;

4) формирование сводных значений показателей эффективности использования имущества подведомственными казенными, бюджетными, автономными учреждениями (приложение № 5);

2.3. Администрация Раздольненского района ежегодно в срок до 01 мая года, следующего за отчетным:

1) систематизирует полученные сведения;

2) готовит предложения по вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот, повышению эффективности использования недвижимого имущества.

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

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

1) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

Собщ.- общая площадь объекта недвижимого имущества;

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

Сисп.= Sд. + Sap., где:

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

Sap. - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды, безвозмездного пользования, иным основаниям.

В случае, если часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой, Администрацией 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 определяется по формуле:

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

где:

Собщ. - общая площадь объекта недвижимого имущества;

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

Сисп.= Суд. + Sap., где:

Суд. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая для осуществления уставной деятельности предприятия, учреждения;

Sap. - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды, безвозмездного пользования, иным основаниям.

При расчете показателя эффективности 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).

Часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой и отраслевым органом осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта недвижимого имущества при следующих значениях N:

20% - в случае, если Собщ. < 200 кв. м;

10% - в случае, если Собщ. \geq 200 кв. м, но < 500 кв. м;

5% - в случае, если Собщ. \geq 500 кв. м;

3) показатель целевого использования земельного участка определяется по формуле:

$N = \text{Собщ.} - \text{Сисп.}$, где:

Собщ. - общая площадь земельного участка;

Сисп. - 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 отраслевым органом осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования земельного участка в случае, если значение N превышает установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные) размеры земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны;

4) показатель эффективности использования имущества определяется одним из следующих методов: сравнительным, доходным, аналитическим.

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 Раздольненского района.

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 имущества и расчетов эффективности использования на основе указанных значений.

Приложение 1
к Методике оценки эффективности
использования объектов недвижимого
имущества, находящихся в муниципальной
собственности Раздольненского района,
закрепленных на праве хозяйственного
ведения или оперативного управления за
муниципальными предприятиями, на праве
оперативного управления за
муниципальными учреждениями, включая
земельные участки

**Сведения
об объектах недвижимого имущества, находящихся в хозяйственном
ведении (оперативном управлении) муниципальных унитарных
предприятий (муниципальных учреждений)**

(полное наименование организации (балансодержателя объекта)
по состоянию на «__» _____ 20__ г.

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)	
13	Государственная регистрация права собственности муниципального образования Раздольненский район 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 муниципальных 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 муниципальных учреждений), в том числе:	
	- от сдачи имущества в аренду	

	- от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	
28	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 организации (балансодержателя объекта):

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

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

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

Ответственный специалист _____

Приложение 2
к Методике оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Раздольненского района, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, включая земельные участки

**Сведения
о земельных участках, находящихся в аренде
у муниципальных унитарных предприятий, постоянном (бессрочном)
пользовании муниципальных учреждений**

полное наименование организации (балансодержателя объекта)
по состоянию на «__» _____ 20__ г.

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 муниципального образования Раздольненский район (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.)

Ответственный специалист

Приложение 3
к Методике оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Раздольненского района, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, включая земельные участки

**Сведения
об арендаторах объектов недвижимости,
находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении)
муниципальных унитарных предприятий (муниципальных учреждений)
по состоянию на «__» _____ 20__ г.**

_____ (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.)

Ответственный специалист

Приложение 4
к Методике оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Раздольненского района, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, включая земельные участки

Значения
показателей эффективности использования имущества казенными,
бюджетными, автономными учреждениями
по состоянию на «__» _____ 20__ г.

№ 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	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.)

Ответственный специалист

Приложение 5

к Методике оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Раздольненского района, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, включая земельные участки

**Сводные значения
показателей эффективности использования имущества муниципальными казенными, бюджетными,
автономными учреждениями Раздольненского района Республики Крым
по состоянию на « _____ » _____ 20__ года**

(наименование отраслевого органа)

1	Наименование	Сумма доходов, полученная от использования имущества (тыс. руб.)				Сумма расходов, направленная на содержание имущества (тыс. руб.)							Общая площадь объектов недвижимого имущества, кв. м																		
		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
		всего	от сдачи в аренду имущества	от оказания платных услуг (выполнения работ)	от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием	всего	выплата налога на имущество	переданное в аренду	переданное в безвозмездное пользование	для оказания платных услуг (выполнения услуг)	для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием	Общая балансовая (остаточная) стоимость имущества (тыс. руб.), в том числе:	недвижимое имущество, в том числе:	переданное в аренду	переданное в безвозмездное пользование	используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием	движимое имущество, в том числе:	особо ценное движимое имущество	переданное в аренду	переданное в безвозмездное пользование	используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием	количество объектов недвижимого имущества, единиц	всего	переданное в аренду	переданное в безвозмездное пользование	используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием	Износ основных средств, %	Сумма, направленная на восстановление основных средств за счет средств, полученных от оказания платных услуг (выполнение работ), тыс. руб.

Казенные учреждения																									
Предыдущий год (факт)																									
Отчетный год (факт)																									
Следующий за отчетным год (прогноз)																									
Итого по казенным учреждениям																									
Бюджетные учреждения																									
Предыдущий год (факт)																									
Отчетный год (факт)																									
Следующий за отчетным год (прогноз)																									
Итого по бюджетным учреждениям																									
Автономные учреждения																									
Предыдущий год (факт)																									
Отчетный год (факт)																									
Следующий за отчетным год (прогноз)																									
Итого по автономным учреждениям																									

Ответственный специалист
