АДМИНИСТРАЦИЯ ЖИРЯТИНСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.11.2018 года №258

Об утверждении методики оценки эффективности

использования объектов недвижимого имущества,

находящихся в собственности муниципального

образования Жирятинский район закрепленных на праве

оперативного управления или хозяйственного ведения за

муниципальными учреждениями, предприятиями

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

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить прилагаемую методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования Жирятинский район ([Приложение 1](#sub_1000)).

2. Муниципальным учреждениям и муниципальным предприятиям Жирятинского района ежегодно осуществлять оценку эффективности использования объектов недвижимого имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в соответствии с методикой, утвержденной пунктом 1 настоящего постановления.

3. КУМИ осуществлять контроль за достоверностью сведений, представляемых руководителями муниципальных учреждений и муниципальных предприятий Жирятинского района.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Жирятинского района Самсонову Е.И.

Глава администрации района Л.А. Антюхов

исп. Атрощенко О.А.

тел. 3-06-20

Заместитель главы

администрации района Е.И. Самсонова

Управляющий делами

администрации района Т.Н. Тюкаева

Начальник правового отдела Н.Н. Кесаревская

Приложение № 1 к постановлению

администрации Жирятинского района

от 21.11.2018 г. № 258

МЕТОДИКА

оценки эффективности использования объектов

недвижимого имущества, находящихся в собственности

**муниципального образования Жирятинский район, закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, предприятиями**

1. Настоящая Методика определяет процедуру взаимодействия администрации муниципального образования Жирятинский район, муниципальных учреждений и муниципальных унитарных предприятий Жирятинского района по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования Жирятинский район, включая земельные участки (далее – 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 муниципальных учреждений и муниципальных унитарных предприятий Жирятинского района, определенные 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 и муниципальные унитарные предприятия Жирятинского района ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, представляют в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Жирятинского района следующие сведения:

- [сведения](#P113) об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению1;

- [сведения](#P241) о земельных участках по форме согласно приложению 2;

- [сведения](#P317) об арендаторах (пользователях) объектов недвижимости по форме согласно приложению 3;

- [значения](#P396) показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями Жирятинского района по форме согласно приложению 4.

Сведения, указанные в [абзацах втором](#P39) – [четвертом](#P41) настоящего пункта, представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями Жирятинского района, по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Сведения, указанные в [абзаце пятом](#P42) настоящего пункта, представляются в отношении всей совокупности имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями Жирятинского района, по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

5. Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Жирятинского района ежегодно в срок до 1 мая года, следующего за отчетным, осуществляет:

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

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями Жирятинского района в порядке, предусмотренном [пунктом 6](#P52) 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;

5) формирование сводных [значений](#P584) показателей эффективности использования имущества подведомственными казенными, бюджетными, автономными учреждениями Жирятинского района по форме согласно приложению 5;

6) представление сведений об объектах недвижимого имущества, представленных муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями Жирятинского района, с приложением информации, указанной в [подпунктах 2](#P47) - [4](#P49) настоящего пункта, а также аналитической записки с указанием сведений, указанных в [пункте 7](#P98) настоящей Методики, в отношении каждой подведомственной организации.

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

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

 где:

Sобщ. - общая площадь объекта недвижимого имущества;

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

Sисп. = 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 – помещения общего пользования).

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 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 Жирятинского района, определяется по формуле:

 где:

Sобщ. - общая площадь объекта недвижимого имущества;

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

Sисп. = Sуд. + Sар., где:

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

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.

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

4) показатель эффективности использования имущества муниципальными учреждениями Жирятинского района 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 собственности муниципального образования Жирятинский район.

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, Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Жирятинского района формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества муниципальными учреждениями Жирятинского района.

7. Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Жирятинского района совместно с муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями Жирятинского района осуществляется подготовка аналитической записки с указанием показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, определенных в соответствии с [подпунктами 1](#P53) - [3 пункта 6](#P85) настоящей Методики, выводов об эффективности использования имущества муниципальными учреждениями Жирятинского района, сформированных в соответствии с [подпунктом 4 пункта 6](#P92) настоящей Методики, и пояснениями по проведенному анализу с указанием причин, повлекших неиспользование, неэффективное использование имущества.

8. Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Жирятинского района, рассмотрев сведения, указанные в [подпункте 4 пункта 5](#P49) настоящей Методики, совместно с муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями Жирятинского района ежегодно в срок до 1 июня года, следующего за отчетным, осуществляют подготовку предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот.