



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20 апреля 2018 года

№ 247

Об утверждении Методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Можгинский район»

Во исполнение п. 1.1 раздела III Плана мероприятий («дорожной карты») по выявлению неиспользуемого или неэффективно используемого недвижимого имущества на территории Удмуртской Республики и его вовлечению в хозяйственный оборот 2018 год, утвержденного Указом Главы Удмуртской Республики от 12 февраля 2018 года «Об утверждении», принимая во внимание распоряжение Правительства Удмуртской Республики от 03 апреля 2018 года № 343-р «Об утверждении методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Удмуртской Республики», Администрация муниципального образования «Можгинский район» **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемую Методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Можгинский район» (далее - Методика).
2. Управлению экономики и имущественных отношений ежегодно осуществлять оценку эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Можгинский район», в соответствии Методикой.
3. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

Первый заместитель Главы Администрации
по вопросам экономики и инвестиционного
развития - начальник Управления экономики
и имущественных отношений



Н.М. Романов

**МЕТОДИКА
ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «МОЖГИНСКИЙ РАЙОН»**

1. Настоящая Методика определяет процедуру структурных подразделений Администрации муниципального образования «Можгинский район», муниципальных учреждений Можгинского района по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Можгинского района, 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 муниципального учреждения Можгинского района, 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 Можгинского района ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, представляют в отдел имущественных отношений и управления муниципальной собственностью Управления экономики и имущественных отношений Администрации муниципального образования «Можгинский район» (далее - отдел имущественных отношений и управления муниципальной собственностью), следующие сведения:

сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению 1;

сведения о земельных участках по форме согласно приложению 2;

сведения об арендаторах (пользователях) объектов недвижимости по форме согласно приложению 3;

значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями Можгинского района по форме согласно приложению 4.

Сведения, указанные в абзацах втором - четвертом настоящего пункта, представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальным учреждением Можгинского района, по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Сведения, указанные в абзаце пятом настоящего пункта, представляются в отношении всей совокупности имущества, закрепленного за муниципальным

учреждением Можгинского района, по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

5. Отдел имущественных отношений и управления муниципальной собственностью ежегодно в срок до 1 мая года, следующего за отчетным, осуществляет:

1) сбор и анализ представленных муниципальными учреждениями Можгинского района сведений;

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями Можгинского района 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;

5) формирование сводных значений показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями Можгинского района по форме согласно приложению 5;

6) представление Главе муниципального образования «Можгинский район» сведений об объектах недвижимого имущества, представленных муниципальными учреждениями Можгинского района, с приложением информации, указанной в подпунктах 2 - 4 настоящего пункта, а также аналитической записки с указанием сведений, указанных в пункте 7 настоящей Методики, в отношении каждой организации.

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

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

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

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

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

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

$S_{\text{д.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, используемая 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 и осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта недвижимого имущества при следующих значениях N:

20% - в случае, если $S_{\text{общ.}} < 200$ кв. м;

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

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

2) показатель целевого использования земельного участка определяется по формуле:

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

$S_{\text{общ.}}$ - общая площадь земельного участка;

$S_{\text{исп.}}$ - площадь земельного участка, используемая по целевому назначению (с учетом вида разрешенного использования, градостроительных, санитарных и иных норм и правил).

Часть земельного участка признается неиспользуемой 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 Можгинского 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 Можгинского района, собственности других муниципальных образований Удмуртской Республики, собственности Удмуртской Республики и 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 отделом имущественных отношений и управления муниципальной собственностью формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества муниципальным учреждением Можгинского района.

7. Отделом имущественных отношений и управления муниципальной собственностью осуществляется подготовка аналитической записки с указанием показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, определенных в соответствии с подпунктами 1 - 3 пункта 6 настоящей Методики, выводов об эффективности использования имущества муниципальными учреждениями Можгинского района, сформированных в соответствии с подпунктом 4 пункта 6 настоящей Методики, и пояснениями по проведенному анализу с указанием причин, повлекших неиспользование, неэффективное использование имущества.

8. Отдел имущественных отношений и управления муниципальной собственностью совместно с Управлением финансов Можгинского района, рассмотрев сведения, указанные в подпункте 4 пункта 5 настоящей Методики, совместно с муниципальными учреждениями Можгинского района, ежегодно в срок до 1 июня года, следующего за отчетным, осуществляют подготовку и представление Главе муниципального образования «Можгинский район» 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 собственности
Можгинского района

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 Можгинского района на объект (дата, номер регистрационной записи)	
14	Государственная регистрация права оперативного управления (дата, номер регистрационной записи)	
15	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), используемая балансодержателем при выполнении государственного задания, утвержденного учредителем, кв. м	
16	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	
17	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая иными лицами на праве аренды (безвозмездного пользования), кв. м	
18	Иное обременение (основание, срок действия обременения)	
19	Количество арендаторов (пользователей)	
20	Площадь свободных (неиспользуемых) помещений (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), кв. м	
21	Данные по земельному участку, на котором располагается объект недвижимости (кадастровый номер, разрешенное использование, площадь, кв. м)	
22	Отнесение к специализированному жилищному фонду (с указанием реквизитов решения)	
23	Принадлежность к памятникам истории и культуры (с указанием реквизитов решения)	
24	Отнесение к объектам гражданской обороны (с указанием наличия паспортов или иных документов на защитные сооружения)	
25	Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, вовлечению объекта в хозяйственный оборот либо указание причин, приведших к непригодности его дальнейшей эксплуатации	
26	Сумма доходов, полученная в отчетном году от использования объекта недвижимости, рублей, в том числе:	
27	от сдачи имущества в аренду	
	от оказания платных услуг (выполнения работ)	
	от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с государственным заданием, утвержденным учредителем	
	Сумма расходов, направленная на содержание объекта недвижимости, рублей, в том числе:	
28	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 муниципальными 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.)

Приложение 2
 к Методике
 оценки эффективности
 использования объектов
 недвижимого имущества,
 находящегося в собственности
 Можгинского района

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 Можгинского района (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.)

Приложение 3
к Методике
оценки эффективности
использования объектов
недвижимого имущества,
находящегося в собственности
Можгинского района

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.)

Приложение 4
к Методике
оценки эффективности
использования объектов
недвижимого имущества,
находящегося в собственности
Можгинского района

Значения показателей эффективности использования
имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями
можгинского района
по состоянию на " __ " _____ 20__ года

N п/п	Наименование показателя	Единица измерения	20__ (предыду щий 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	тыс. руб.		

	(выполнения работ)			
--	--------------------	--	--	--

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя объекта):

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

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

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

Приложение 5
к Методике
оценки эффективности
использования объектов
недвижимого имущества,
находящегося в собственности
Можгинского района

Сводные значения показателей эффективности использования
имущества казенными, бюджетными,
автономными учреждениями Можгинского района
по состоянию на " " 20__ года

(наименование отраслевого органа)

1	Сумма доходов, полученная от использования имущества (тыс. руб.)				Сумма расходов, направленная на содержание имущества (тыс. руб.)							Общая балансовая (остаточная) стоимость имущества (тыс. руб.), в том числе:										Итого							
	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
Наименование	всего				всего							Особо ценное имущество										всего					Сумма, направленная на восстановление основных средств за счет средств, полученных от оказания платных услуг (выполнения работ), тыс. руб.		
	от сдачи в аренду имущества				выплата налога на имущество							движимое имущество, в том числе:										Используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием						Итого основных средств, %	
	от оказания платных услуг (выполнения работ)				переплаченное в аренду							недвижимое имущество, в том числе:										Используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием							
	от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием				переплаченное в безвозмездное пользование							Используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием										Используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием							

