

Администрация муниципального образования
«Афанасьевское»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 апреля 2019 года

№ 4/02-02

с. Вознесенское

Об утверждении Методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности администрации муниципального образования «Афанасьевское»

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 29 и 30 Устава муниципального образования «Афанасьевское», решением Собрания депутатов муниципального образования «Афанасьевское» от 15 марта 2013 года № 3/3 «Об утверждении Положения об управлении и распоряжении муниципальным имуществом муниципального образования «Афанасьевское»», в целях организации работы по использованию недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Афанасьевское», закрепленного за муниципальными учреждениями, 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 администрации муниципального образования «Афанасьевское» (далее – Методика).

2. Муниципальным учреждениям муниципального образования «Афанасьевское» ежегодно осуществлять оценку эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Афанасьевское», и закрепленных за учреждениями на праве оперативного управления, в соответствии с Методикой, утвержденной пунктом 1 настоящего постановления.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Временно исполняющий обязанности главы
муниципального образования «Афанасьевское»



А.Н. Русинов

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
муниципального образования
«Афанасьевское»
от 25 апреля 2019 года № 4/02-02

МЕТОДИКА
оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества,
находящихся в собственности муниципального образования
«Афанасьевское»

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика определяет процедуру взаимодействия администрации муниципального образования «Афанасьевское» (далее – Администрация) и муниципальных учреждений муниципального образования «Афанасьевское» (далее – муниципальные учреждения) по осуществлению оценки эффективности использования недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Афанасьевское» (далее - недвижимое имущество), закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями в целях выявления неиспользуемого недвижимого имущества и вовлечения его в хозяйственный оборот и (или) выявления недвижимого имущества, не эффективно используемого и используемого не по назначению.

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

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

2. Порядок проведения оценки эффективности
использования объектов недвижимого имущества

2.1. Муниципальные учреждения ежегодно не позднее 1 марта года, следующего за отчетным, для проведения оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом представляют в Администрацию следующие сведения:

- 1) сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению № 1 к настоящей Методике;
- 2) сведения об арендаторах (пользователях) объектов недвижимости по форме согласно приложению № 2 к настоящей Методике;
- 3) значения показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями по форме согласно приложению № 3 к настоящей Методике.

Сведения, указанные в подпунктах 2-3 настоящего пункта, представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальными учреждениями, по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

2.2. Администрация ежегодно в срок до 1 апреля года, следующего за отчетным, осуществляет:

- 1) сбор и анализ представленных муниципальными учреждениями сведений;

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями в порядке, предусмотренном пунктом 2.4 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 по форме согласно приложению № 4 к настоящей Методике.

2.3. Руководители муниципальных учреждений несут персональную ответственность за достоверность представляемой информации.

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

1) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями, 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 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, 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 $S_{\text{общ.}} < 200$ 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 эффективности использования недвижимого имущества определяется одним из следующих методов: сравнительным, доходным, аналитическим, независимой оценкой.

Сравнительный метод является общим методом определения эффективности использования недвижимого 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 «Верхнетоемский муниципальный район».

Доходный метод основывается на проведении оценки размера доходов от использования недвижимого 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 недвижимого имущества и расчетов эффективности использования на основе указанных значений.

Метод независимой оценки основывается на определении эффективности использования недвижимого 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 недвижимого имущества формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании недвижимого имущества.