****

**Камчатский край**

**Администрация городского округа «поселок Палана»**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

01.09.2020 № 243

**Об утверждении Методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности городского округа «поселок Палана»**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа «поселок Палана», в целях оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности городского округа «поселок Палана», в том числе закрепленных за муниципальными учреждениями и предприятиями городского округа «поселок Палана»:

АДМИНИСТРАЦИЯ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности городского округа «поселок Палана».
2. Комитету по управлению муниципальным имуществом городского округа «поселок Палана», муниципальным учреждениям и предприятиям ежегодно осуществлять оценку эффективности использования объектов муниципального недвижимого имущества в соответствии с утвержденной Методикой.
3. Контроль за достоверностью сведений, предоставляемых муниципальными учреждениями и предприятиями, осуществляется Комитетом по управлению муниципальным имуществом городского округа «поселок Палана».
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя глав администрации городского округа «поселок Палана» Абрамова Е.В.

Глава городского округа «поселок Палана» О.П. Мохирева

Приложение к постановлению

Администрации городского

округа «поселок Палана

от 01.09.2020 № 243

**Методика**

**оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности городского округа «поселок Палана»**

1. Настоящая Методика оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности городского округа «поселок Палана» (далее - Методика) определяет процедуру взаимодействия органов Администрации городского округа «поселок Палана» (далее- органов Администрации) муниципальных учреждений и предприятий городского округа «поселок Палана» по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимости, а именно – зданий, нежилых помещений и земельных участков, являющихся муниципальной собственностью.
2. Для целей Методики используются следующие понятия:

**Муниципальное имущество** – здания, помещения, сооружения, земельные участки, принадлежащие на праве собственности городскому округу «поселок Палана», в том числе закрепленные на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за муниципальными учреждениями и предприятиями.

**Эффективное использование имущества** – рационально оправданное и правомочное использование, которое юридически допустимо, физически возможно, финансово оправдано, наиболее рентабельно.

**Показатели эффективного использования имущества** – мера использования имущества, позволяющая оценить результаты такого использования.

**Значения показателей эффективного использования имущества** – количественное выражение меры использования имущества, по значению которого лицом (органом), уполномоченным на принятие управленческих решений, оценивается уровень эффективности использования имущества.

**Управленческое решение** – выбор лица (органа), уполномоченного в рамках осуществления полномочий собственника имущества на принятие решения в отношении способа вовлечения муниципального имущества в хозяйственный оборот.

**Хозяйственный оборот** – передача во владение (пользование) объектов муниципального имущества в собственность или пользование третьих лиц на возмездной основе.

1. 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. Для анализа эффективности использования имущества, не закрепленного за предприятиями и учреждениями (имущество казны), используются три ключевых показателя:
3. Использование объекта недвижимости (Приложение № 3) Максимальное значение показателя – 100 баллов;
4. Факторы коммерческого использования объекта (Приложение № 4). Максимальное значение показателя – 100 баллов.
5. Использование земельного участка (Приложение № 6). Максимальное значение показателя – 100 баллов.

Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа «поселок Палана» (далее – Комитет), ежегодно не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным, формирует следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно Приложению № 1;

- сведения о земельных участках по форме согласно Приложения № 2;

- значения показателей эффективности использования имущества по форме согласно приложениям № 3, 4, 6.

Сведения формируются в отношении каждого объекта недвижимости (здания, сооружения, нежилого помещения или земельного участка), находящегося в собственности городского округа «поселок Палана» и не закрепленного за учреждениями и предприятиями (включенного в состав казны) по состоянию на 01 января года, следующего за отчетным.

1. Комитет, ежегодно, в срок до 1 мая года следующего за отчетным, осуществляет:
2. Анализ значений показателей эффективности использования имущества, не закрепленного за предприятиями и учреждениями (имущества казны), по форме, установленной Приложениями 3-6 настоящей Методики в отношении каждого показателя;
3. Формирование перечня выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;
4. Подготовку предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, в том числе вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в имущественную поддержку субъектов малого предпринимательства, в случаях, установленных в Приложениям 3-6 настоящей Методики в отношении каждого показателя;
5. Предоставление в Финансовое управление Администрации городского округа «поселок Палана» сведений, указанных в подпунктах 2-3, а так же аналитической записки, содержащей выводы об эффективности использования муниципального имущества, не закрепленного за предприятиями и учреждениями.
6. Для анализа эффективности использования имущества, закрепленного за предприятиями, используется три ключевых показателя:
7. Использование объекта (Приложение № 3). Максимальное значение – 100 баллов;
8. Факторы коммерческого использования объекта (приложение № 4) . Максимальное значение показателя – 100 баллов.
9. Использование земельного участка (Приложение № 6) . Максимальное значение – 100 баллов.

Муниципальные предприятия ежегодно, не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, предоставляют в Комитет следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно Приложению № 1;

- сведения о земельных участках по форме согласно Приложения № 2;

- значения показателей эффективности использования имущества по форме согласно приложениям № 3, 4, 6.

Сведения предоставляются в отношении каждого объекта недвижимости (здания, сооружения, нежилого помещения или земельного участка), находящегося в собственности городского округа «поселок Палана» и закрепленного за предприятием по состоянию на 01 января года, следующего за отчетным.

1. Для анализа эффективности использования имущества, закрепленного за учреждениями, используется четыре ключевых показателя:
2. Использование объекта (Приложение № 3). Максимальное значение – 100 баллов;
3. Факторы коммерческого использования объекта (приложение № 4) . Максимальное значение показателя – 100 баллов.
4. Загруженность здания, сооружения, нежилого помещения (Приложение № 5). Максимальное значение показателя – 100 баллов.
5. Использование земельного участка (Приложение № 6) . Максимальное значение – 100 баллов.

Муниципальные учреждения ежегодно, не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, предоставляют в Комитет следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно Приложению № 1;

- сведения о земельных участках по форме согласно Приложения № 2;

- значения показателей эффективности использования имущества по форме согласно приложениям № 3-6.

Сведения предоставляются в отношении каждого объекта недвижимости (здания, сооружения, нежилого помещения или земельного участка), находящегося в собственности городского округа «поселок Палана» и закрепленного за учреждением по состоянию на 01 января года, следующего за отчетным.

1. Комитет, ежегодно в срок до 1 мая года следующего за отчетным, осуществляет:
2. сбор и анализ представленных муниципальными предприятиями и учреждениями сведений;
3. анализ значений показателей эффективности использования имущества в порядке, определенном Приложениями 3-6 настоящей Методики в отношении каждого показателя;
4. формирование перечня выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;
5. подготовку предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, в том числе вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в имущественную поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, в случаях, установленных в Приложениях 3-6 настоящей Методики в отношении каждого показателя;
6. представление в Финансовое управление сведений указанных в подпунктах 3-4, а так же аналитической записки, содержащей выводы об эффективности использования муниципального недвижимого имущества, закрепленного за учреждениями и предприятиями;
7. Финансовое управление, рассмотрев сведения указанные в подпункте 4 пункта 5 и подпункте 5 пункта 8 Методики, направляет в Комитет свои рекомендации в отношении формирования предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества

С учетом рекомендаций Финансового управления, Комитет ежегодно, в срок до 01 июня года, следующего за отчетным, осуществляет подготовку и представление Главе городского округа «поселок Палана» предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот, в том числе в имущественную поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства.

Приложение № 1

к Методике оценки

эффективности использования объектов

недвижимого имущества, находящегося

в собственности городского

округа «поселок Палана»

Сведения об объекте недвижимого имущества

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование организации (балансодержателя объекта)

по состоянию на «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ год

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Кадастровый номер объекта недвижимости |  |
|  | Наименование объекта недвижимости ( в соответствии с выпиской ЕГРН либо технической документацией) |  |
|  | Местонахождение объекта |  |
|  | Назначение объекта \* |  |
|  | Наименование правоустанавливающего документа (номер распорядительного документа, дата) |  |
|  | Общая площадь, кв.м. |  |
|  | Полезная площадь\*\*, кв.м. |  |
|  | Описание физического состояния объекта (удовлетворительное, неудовлетворительное, иные сведения) |  |
|  | Государственная регистрация права собственности на объект (дата, номер рег. записи) |  |
|  | Государственная регистрация права оперативного управления или хозяйственного ведения (дата, номер рег. записи) |  |
|  | Полезная площадь занимаемая, используемая балансодержателем (за исключением площадей, предоставленных иным лицам) кв.м. |  |
|  | Полезная площадь ( с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая иными лицами на праве аренды (безвозмездного пользования), кв.м. |  |
|  | Иное обременение (основание, срок действия обременения) |  |

\* Указывается в отношении имущества, закрепленного за предприятиями, учреждениями.

\*\* Здесь и далее: общая площадь, за исключением площади помещений общего пользования: коридоров, холлов, рекреаций, фойе, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Количество арендаторов ( пользователей) |  |
|  | Площадь свободных (неиспользуемых) помещений, кв.м. |  |
|  | Принадлежность к памятникам истории и культуры (с указанием реквизитов решения) |  |
|  | Отнесение к объектам гражданской обороны ( с указанием наличия паспортов или иных документов на защитные сооружения) |  |
|  | Значение показателя «Степень использования здания (нежилого помещения)» в соответствии с Приложением 3 к Методике (количество баллов) |  |
|  | Значение показателя «Результаты коммерческого использования здания (нежилого помещения)» в соответствии с Приложением 4 к Методике (количество баллов) |  |
|  | Значение показателя «Загруженность здания (нежилого помещения)» в соответствии с Приложением 5 к Методике, (количество баллов) |  |
|  | Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, вовлечению в хозяйственный оборот, либо указание причин, приведших к непригодности его дальнейшей эксплуатации |  |

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя) объекта:

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

должность подпись ФИО

Главный бухгалтер организации (балансодержателя) объекта:

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

должность подпись ФИО

М.П.

Приложение № 2

к Методике оценки

эффективности использования объектов

недвижимого имущества, находящегося

в собственности городского

округа «поселок Палана»

Сведения о земельном участке

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование организации (балансодержателя объекта)

по состоянию на «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ год

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Кадастровый номер земельного участка |  |
|  | Местоположение |  |
|  | Категория земель |  |
|  | Вид разрешенного использования |  |
|  | Площадь, кв.м. |  |
|  | Обременения (ограничения) |  |
|  | Значение показателя «Использование земельного участка» в соответствии с Приложением 6 к Методике (количество баллов) |  |

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя) объекта:

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

должность подпись ФИО

Главный бухгалтер организации (балансодержателя) объекта:

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

должность подпись ФИО

М.П.

Приложение № 3

к Методике оценки

эффективности использования объектов

недвижимого имущества, находящегося

в собственности городского

округа «поселок Палана»

**Показатель «Использование здания, сооружения, нежилого помещения»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Использование здания, сооружения, нежилого помещения | | Значение показателя (количество баллов) |
| Площадь\* объекта, используемая для осуществления уставной деятельности предприятия (учреждения) и (или) деятельности органов государственной власти, местного самоуправления и (или) переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды | 100% | 100 |
| 95-100% | 95 |
| 90-95% | 90 |
| 80-90% | 80 |
| Менее 80 % площади объекта | 50 |
| Объект не используется | 0 |

\* не учитывается площадь помещений общего пользования (коридоров, холлов, рекреаций, фойе, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шах, внутренних открытых лестниц, помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей)

Объект (часть объекта) недвижимого имущества признается неиспользуемым, после чего осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта (части объекта) недвижимого имущества, при следующих значениях:

80 баллов и менее – в случае, если площадь объекта менее 200 кв.м.;

90 баллов и менее – в случае, если площадь объекта больше или равна 200 кв.м. но менее 500 кв.м.;

95 баллов и менее – в случае, если площадь объекта больше или равна 500 кв.м.

Приложение № 4

к Методике оценки

эффективности использования объектов

недвижимого имущества, находящегося

в собственности городского

округа «поселок Палана»

**Показатель «Факторы коммерческого использования здания,**

**сооружения нежилого помещения»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Результаты коммерческого использования здания (нежилого помещения) | | Значение показателя (количество баллов) |
| Условия аренды | Включен в перечень имущества для субъектов СМСП | 20 |
| Не включен в перечень имущества для субъектов СМСП | 10 |
| Арендатор | Предоставлен субъекту СМСП | 20 |
| Предоставлен субъекту (физическому или юридическом лицу) не являющемуся СМСП | 10 |
| Срок действия договора аренды | 3 года и более | 20 |
| До 3-х лет | 10 |
| Задолженность по арендной плате | Отсутствует | 40 |
| Составляет более двух размеров ежемесячной арендной платы или не подлежит взысканию | 0 |

Объект (или часть объекта) недвижимого имущества признается неэффективно используемым и в отношении его осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта (части объекта) недвижимого имущества при значении показателя - 60 баллов и менее.

Приложение № 5

к Методике оценки

эффективности использования объектов

недвижимого имущества, находящегося

в собственности городского

округа «поселок Палана»

**Показатель «Загруженность здания, сооружения, нежилого помещения»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Загруженность здания, сооружения, нежилого помещения | | Значение показателя (количество баллов) |
| Средняя загруженность объекта в день (средняя продолжительность занятия или мероприятия (часов), количество занятий или мероприятия (единиц) | 10 часов и более | 50 |
| 8-10 часов | 40 |
| 5-8 часов | 25 |
| до 5 часов | 0 |
| Средняя загруженность объекта в неделю (количество рабочих дней в неделю, в течение которых учреждение использует объект недвижимости) | 6 дней и более | 50 |
| 4-6 дней | 40 |
| 2-4 дня | 25 |
| до 2 дней | 0 |

Объект (часть объекта) недвижимого имущества признается неэффективно используемым и в его отношении осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта (части объекта) недвижимого имущества при значении показателя - 75 баллов и менее

Приложение № 6

к Методике оценки

эффективности использования объектов

недвижимого имущества, находящегося

в собственности городского

округа «поселок Палана»

**Показатель «Использование земельного участка»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Использование земельного участка** | | Значение показателя (количество баллов) |
| Используемая\* площадь земельного участка | 80-100% | 80 |
| 50-80% | 50 |
| до 50% | 25 |
| Факторы использования земельного участка | Земельный участок включен в перечень имущества для субъектов СМСП | 20 |

\* площадь земельного участка, на котором расположено здание, сооружение или осуществляется основная (уставная) деятельность или площадь, зарезервированная для государственных (муниципальных) нужд или переданная в аренду третьим лицам

Земельный участок признается неиспользуемым и в его отношении осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта (части объекта) недвижимого имущества при значении показателя – 50 баллов и менее.