Приложение

к постановлению

администрации города Покачи

от 15.02.2019 № 169

**Методика**

**оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества,**

**находящихся в муниципальной собственности города Покачи, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями**

Статья 1. **Общие положения**

1. Настоящая Методика оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности города Покачи, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями города Покачи (далее – Методика) определяет процедуру взаимодействия структурных подразделений администрации города Покачи, осуществляющих функции и полномочия учредителей муниципальных учреждений (далее - отраслевые структурные подразделения) и муниципальных учреждений города Покачи (далее - муниципальное учреждение) по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Покачи, 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, 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 осуществляется в целях повышения эффективности управления и распоряжения муниципальным имуществом, увеличения доходов от его использования.

Статья 2. **Порядок проведения оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества**

1. Муниципальные учреждения ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, для проведения оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом города Покачи представляют в комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Покачи (далее-КУМИ) следующие сведения:

1) сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению 1 к настоящей Методике;

2) сведения о земельных участках по форме согласно приложению 2 к настоящей Методике;

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

4) значения показателей эффективности использования имущества по форме согласно приложению 4 к настоящей Методике.

5) сводные значений показателей эффективности использования имущества по форме согласно приложению 5

Сведения, указанные в пунктах 1-3 настоящей части, представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальным учреждением по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Сведения, указанные в пункте 4 настоящей части, представляются в отношении всей совокупности имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Руководители муниципальных учреждений несут персональную ответственность за достоверность представляемой информации

2. КУМИ в срок до 1 июня года, следующего за отчетным, осуществляет:

1)  анализ представленных муниципальными учреждениями сведений;

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями в порядке, предусмотренном частью 4 настоящей Методики;

3) формирование перечня выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;

4) формирование сводных значений показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями по форме согласно приложению 6;

5) направление сведений о выявленном неиспользуемом недвижимом имуществе в структурные подразделения администрации города Покачи, осуществляющие функции и полномочия учредителей муниципальных учреждений, для проведения анализа с целью подготовки предложений по вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот, повышению эффективности использования недвижимого имущества главе города Покачи;

3. Структурные подразделения администрации города Покачи, осуществляющие функции и полномочия учредителей муниципальных учреждений в течение 10 рабочих дней после получения сведений о выявленном неиспользуемом недвижимом имуществе подведомственного муниципального учреждения направляют в КУМИ предложения по вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот, повышению эффективности использования недвижимого имущества.

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 муниципальным учреждением, определяется по формуле:



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 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, в случае если значение N превышает установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные) размеры земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны;

3) показатель эффективности использования имущества муниципальными учреждениями 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 города Покачи, собственности других муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

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.

По результатам применения методов оценки показателей эффективности использования имущества КУМИ формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества.

6. КУМИ на основании сведений и предложений, указанных в частях 1,3 настоящей Методики, ежегодно в срок до 1 июля года, следующего за отчетным, осуществляют подготовку и представление главе города Покачи предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот.