

# АДМИНИСТРАЦИЯ МАСЛЯНИНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.09 2018

№ 474-па

Об утверждении Методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Маслянинского района Новосибирской области

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Маслянинского района Новосибирской области, Бюджетным кодексом РФ, и в целях организации работы по использованию недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Маслянинского района Новосибирской области, закрепленного за муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями, находящимися в муниципальной собственности Маслянинского района Новосибирской области,  
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Маслянинского района Новосибирской области (далее - Методика) согласно приложению.

2. Руководителям муниципальных учреждений, муниципальных унитарных предприятий, находящихся в собственности Маслянинского района Новосибирской области ежегодно проводить оценку эффективности использования объектов недвижимого имущества, переданных учредителем в оперативное управление и хозяйственное ведение в соответствии настоящей Методикой.

3. Отделу экономического развития, промышленности, торговли и земельных отношений администрации Маслянинского района (Р.А. Михалева) совместно со структурными подразделениями администрации Маслянинского района осуществлять контроль за достоверностью сведений, представляемых муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской области.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Маслянинского района Новосибирской области по экономическим вопросам Н.А. Белоедову.

И.о. Главы Маслянинского района  
Новосибирской области



П.Г. Прилепа

Методика оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества находящегося в собственности Маслянинского района Новосибирской области

1. Настоящая Методика определяет процедуру взаимодействия администрации Маслянинского района Новосибирской области, муниципальных учреждений, муниципальных унитарных предприятий, находящихся в собственности Маслянинского района Новосибирской области по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Маслянинского района Новосибирской области, 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, муниципальных унитарных предприятий, находящихся в муниципальной собственности Маслянинского района Новосибирской области, 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.

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, муниципальные унитарные предприятия, находящиеся в собственности Маслянинского района Новосибирской области ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, представляют в структурные подразделения администрации Маслянинского района Новосибирской области по направлениям 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 учреждениями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской области по форме согласно приложению 4.

Сведения, указанные в приложениях №№1-3 представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Сведения, указанные в приложении №4 представляются в отношении всей совокупности имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, муниципальным унитарным предприятием, находящимся в собственности Маслянинского района Новосибирской области по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

5. Структурные подразделения администрации Маслянинского района Новосибирской области по направлениям, координирующие деятельность подведомственных муниципальных учреждений, муниципальных унитарных предприятий: в сфере культуры, образования, спорта, социального обслуживания, транспорта, строительства (далее структурные подразделения), ежегодно в срок до 1 мая года, следующего за отчетным, осуществляют:

1) сбор и анализ информации, представленных муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской области;

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской 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 казенными, бюджетными учреждениями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской области осуществляется по форме согласно приложению 5;

6) представление в отдел экономического развития, промышленности, торговли и земельных отношений администрации Маслянинского района Новосибирской области сведений об объектах недвижимого имущества, представленных муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской области, с приложением информации, указанной в подпунктах 2 - 4 настоящего пункта, а также 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, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской области, сформированных в соответствии с подпунктом 4 пункта 6 настоящей Методики, и пояснениями по

проведенному анализу с указанием причин, повлекших неиспользование, неэффективное использование имущества.

6. Показатели целевого использования объектов недвижимого имущества, показатели эффективности использования имущества муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской области определяются в следующем порядке:

1) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями, находящимися в муниципальной собственности Маслянинского района Новосибирской области, определяется по формуле:

100-N;

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

$S_{\text{общ.}}$  - 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 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 целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием находящимся в собственности Маслянинского района Новосибирской области, определяется по формуле:

100-N

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

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

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

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

$S_{\text{уд.}}$  - площадь объекта недвижимого имущества, используемая для осуществления уставной деятельности предприятия;

$S_{\text{ар.}}$  - 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.

Часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой и структурными подразделениями администрации Маслянинского района Новосибирской области (по направлениям) 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;

3) 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 структурными подразделениями администрации Маслянинского района Новосибирской области (по направлениям) осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования земельного участка, если значение № превышает установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные) размеры земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны;

4) показатель эффективности использования имущества муниципальными учреждениями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской области 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 Маслянинского района Новосибирской области из других субъектов Российской Федерации, 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 отраслевым органом формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества муниципальными учреждениями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской области.

7. Отдел экономического развития, промышленности, торговли и земельных отношений администрации Маслянинского района Новосибирской области, рассмотрев сведения, указанные в подпункте 4 пункта 5 настоящей Методики, совместно со структурными подразделениями администрации Маслянинского района Новосибирской области (по направлениям), муниципальными унитарными предприятиями, находящимися в собственности Маслянинского района Новосибирской области, ежегодно в срок до 1 июня года, следующего за отчетным, осуществляют подготовку и представление Главе Маслянинского района Новосибирской области 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  
Маслянинского района  
Новосибирской области

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	Кадастровый паспорт, номер, дата	
11	Описание физического состояния объекта (удовлетворительное, неудовлетворительное, иные сведения)	
12	Государственная регистрация права собственности муниципального образования на объект (дата, номер регистрационной записи)	
13	Государственная регистрация права оперативного	

	управления, хозяйственного ведения (дата, номер регистрационной записи)	
14	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая балансодержателем (за исключением площадей, предоставленных иным лицам), кв. м	
15	Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), используемая балансодержателем при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, кв. м (для муниципальных учреждений)	
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	Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, вовлечению объекта в хозяйственный оборот либо указание причин, приведших к непригодности его дальнейшей эксплуатации	



24	Сумма доходов, полученная в отчетном году от использования объекта недвижимости, рублей (для муниципальных учреждений), в том числе:	
	от сдачи имущества в аренду	
	от оказания платных услуг (выполнения работ)	
	от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	
25	Сумма расходов, направленная на содержание объекта недвижимости, рублей (для муниципальных учреждений), в том числе:	
	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 муниципальным 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  
Маслянинского района  
Новосибирской области

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 муниципального образования (дата, номер регистрационной записи)	
9	Государственная регистрация права пользования (дата, номер регистрационной записи)	
10	Количество объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	
11	Площадь земельного участка, используемая для уставной деятельности, кв. м	
12	Площадь земельного участка, переданная в пользование третьим лицам, в том числе сервитут, кв. м	
13	Размер арендной платы/земельного налога за земельный участок (руб./кв. м)	
14	Кадастровая стоимость земельного участка	

15	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  
Маслянинского района  
Новосибирской области

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	Номер и дата заключения договора аренды (пользования)	
3	Номер и дата дополнительного соглашения к договору аренды (пользования)	
4	Реквизиты решения уполномоченного органа о согласовании передачи имущества в аренду (пользование)	
5	Срок действия договора аренды (пользования)	
6	Государственная регистрация аренды (пользования), дата, номер регистрационной записи	
7	Общая/полезная площадь занимаемых помещений, кв. м	
8	Цель использования помещений (офис, склад, магазин, производственное, гараж, иное)	
9	Количество субарендаторов	
10	Общее количество площадей, сданных в субаренду, кв. м	
11	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  
Маслянинского района  
Новосибирской области

Значения показателей эффективности использования  
имущества казенными, бюджетными учреждениями, находящимися в  
собственности Маслянинского района Новосибирской области  
по состоянию на " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

N п/п	Наименование показателя	Единица измерен ия	20__ (предыд ущий год) (факт)	20__ (отчетны й 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	тыс. руб.		

	соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем			
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	кв. м		

	безвозмездное пользование			
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 (выполнения работ)	тыс. 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 5  
к Методике оценки эффективности  
использования объектов недвижимого имущества,  
находящегося в муниципальной собственности  
Маслянинского района  
Новосибирской области

Сводные значения показателей эффективности использования  
имущества подведомственными казенными, бюджетными,  
учреждениями, находящимися в муниципальной собственности Маслянинского района Новосибирской области  
по состоянию на " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ года

(наименование отраслевого органа)

Именное	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:	недвижимое имущество, в том числе:	переданное в аренду	переданное в пользование	используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)
	всего	от сдачи в аренду имущества	от оказания платных услуг (выполнения работ)	от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальными заданиями	и др.	всего	выплата налога на имущество	переданное в аренду	переданное в пользование	для оказания платных услуг (выполнения работ)	для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальными заданиями					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	

