Утверждена  
постановлением администрации

городского поселения город Серафимович

от « 13» декабря 2022 г. N 278

Методика оценки эффективности использования объектов

недвижимого имущества, находящегося в собственности городского поселения город Серафимович Волгоградской области.

1. Настоящая Методика определяет процедуру взаимодействия администрации городского поселения город Серафимович, муниципальных учреждений и предприятий администрации городского поселения город Серафимович Волгоградской области по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности городского поселения город Серафимович, 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 и предприятия администрации городского поселения город Серафимович Волгоградской области (далее муниципальные учреждения и предприятия) 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 и муниципальные унитарные предприятия ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, представляют ответственному специалисту администрации городского поселения город Серафимович (далее – специалист), следующие сведения:

а) сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению 1;

б) сведения о земельных участках по форме согласно приложению 2;

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

г) значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями администрации городского поселения город Серафимович по форме согласно приложению 4.

2

Сведения, указанные в абзацах а),б), в) настоящего пункта, представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальными учреждениями по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Сведения, указанные в абзаце г) настоящего пункта, представляются в отношении всей совокупности имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

5. Отдел ежегодно в срок до 1 мая года, следующего за отчетным, осуществляет:

1) сбор и анализ представленных муниципальными учреждениями и предприятиями сведений;

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, анализ значений показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями и предприятиями в порядке, предусмотренном пунктом 6 настоящей Методики;

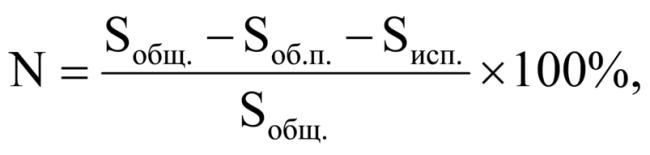
3) формирование перечня выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;

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 муниципальных учреждений и предприятий;

6. Определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, анализ значений показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями и предприятиями осуществляется в следующем порядке:

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



где:

Sобщ. - общая площадь объекта недвижимого имущества;

3

Sоб.п. - площадь помещений общего пользования (коридоров, холлов, рекреаций, фойе, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, подвалов, помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей);

Sисп. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением, рассчитанная по формуле:

Sисп. = Sд. + Sар., где:

Sд. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением;

Sар. - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды, безвозмездного пользования, иным основаниям.

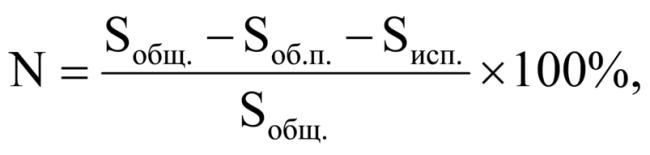
Часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой и Отделом осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта недвижимого имущества при следующих значениях N:

20% и более - в случае, если Sобщ. < 200 кв. м;

10% и более - в случае, если Sобщ. >= 200 кв. м, но < 500 кв. м;

5% и более - в случае, если Sобщ. >= 500 кв. м;

2) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием, определяется по формуле:



где:

Sобщ. - общая площадь объекта недвижимого имущества;

Sоб.п. - площадь помещений общего пользования (коридоров, холлов, рекреаций, фойе, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, подвалов, помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей);

4

Sисп. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая предприятием, рассчитанная по формуле:

Sисп. = Sуд. + Sар., где:

Sуд. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая для осуществления уставной деятельности предприятия;

Sар. - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды, безвозмездного пользования.

Часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой и специалистом осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта недвижимого имущества при следующих значениях N:

20% и более - в случае, если Sобщ. < 200 кв. м;

10% и более - в случае, если Sобщ. >= 200 кв. м, но < 500 кв. м;

5% и более - в случае, если Sобщ. >= 500 кв. м;

3) 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 специалистом 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;

7. В отношении таких объектов недвижимого имущества, как ограждения территорий, береговые укрепления, бетонные и асфальтовые покрытия подъездов и внутрипроизводственных территорий, подъездные дороги, заборы, кабельные каналы, колодцы подземные, камеры переключения задвижек, сети водопровода, канализации, газопровода, определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества в порядке, предусмотренном пунктом 6 настоящей Методики, не требуется.

5

8. Специалистом осуществляется подготовка аналитической записки с указанием показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, определенных в соответствии с подпунктами 1 - 3 пункта 6 настоящей Методики.

9. Специалист администрации городского поселения город Серафимович, главный бухгалтер администрации городского поселения город Серафимович, совместно с муниципальными учреждениями и унитарными предприятиями ежегодно в срок до 1 июня года, следующего за отчетным, осуществляют подготовку и представление Главе городского поселения город Серафимович Волгоградской области предложения 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  
городского поселения город Серафимович

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 с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 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 Серафимовичского муниципального района на объект (дата, номер регистрационной записи) |  |
| 14 | Государственная регистрация права оперативного управления, хозяйственного ведения (дата, номер регистрационной записи) |  |
| 15 | Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая балансодержателем (за исключением площадей, предоставленных иным лицам), кв. м (для муниципальных унитарных предприятий) |  |
| 16 | Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), используемая балансодержателем, кв. м (для муниципальных учреждений) |  |
| 17 | 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 (для муниципальных учреждений) |  |
| 18 | Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая иными лицами на праве аренды (безвозмездного пользования), кв. м |  |
| 19 | Иное обременение (основание, срок действия обременения) |  |
| 20 | Количество арендаторов (пользователей) |  |
| 21 | Площадь свободных (неиспользуемых) помещений (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), кв. м |  |
| 22 | Данные по земельному участку, на котором располагается объект недвижимости (кадастровый номер, разрешенное использование, площадь, кв. м) |  |
| 23 | Отнесение к специализированному жилищному фонду (с указанием реквизитов решения) |  |
| 24 | Принадлежность к памятникам истории и культуры (с указанием реквизитов решения) |  |
| 25 | Отнесение к объектам гражданской обороны (с указанием наличия паспортов или иных документов на защитные сооружения) |  |
| 26 | Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, вовлечению объекта в хозяйственный оборот либо указание причин, приведших к непригодности его дальнейшей эксплуатации |  |
| 27 | Сумма доходов, полученная в отчетном году от использования объекта недвижимости, рублей (для муниципальных учреждений), включая доходы: |  |
|  | от сдачи имущества в аренду |  |
|  | от оказания услуг (выполнения работ) и оказания платных услуг (выполнения работ) |  |
| 28 | Сумма расходов, направленная на содержание объекта недвижимости, рублей (для муниципальных учреждений), включая расходы: |  |
|  | на выплату налога на имущество |  |
|  | на содержание имущества, переданного в аренду |  |
|  | на содержание имущества, переданного в безвозмездное пользование |  |
|  | на содержание имущества, используемого для оказания услуг (выполнения работ) и оказания платных услуг (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.)

Примечания:

1. В строках 16 - 18 указывается общая площадь объекта недвижимости, фактически используемая балансодержателем и фактически используемая балансодержателем для оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности, предусмотренной уставом, либо фактически занимаемая иными лицами на праве аренды (безвозмездного пользования). В случае если фактическое использование части площади объекта недвижимости соответствует нескольким направлениям использования, предусмотренным строками 16 - 18, такая площадь объекта недвижимости подлежит отражению одновременно в нескольких строках в соответствии с фактическим использованием объекта недвижимости.

2. В строке 27 сумма доходов, полученная муниципальным учреждением в отчетном году от оказания услуг (выполнения работ) и оказания платных услуг (выполнения работ), определяется как часть доходов учреждения от оказания услуг (выполнения работ) и оказания платных услуг (выполнения работ), рассчитанная пропорционально площади отдельного объекта недвижимости, используемой для оказания услуг (выполнения работ) и оказания платных услуг (выполнения работ), в общей площади объектов недвижимости, закрепленных за учреждением, используемой в указанных целях.

Приложение 2  
к Методике  
оценки эффективности  
использования объектов  
недвижимого имущества,  
находящегося в собственности  
городского поселения город Серафимович

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 Серафимовичского муниципального 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  
городского поселения город Серафимович Волгоградской 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 | 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  
городского поселения город Серафимович Волгоградской области

ЗНАЧЕНИЯ

показателей эффективности использования имущества

муниципальными казенными, бюджетными, автономными учреждениями

городского поселения город Серафимович Волгоградской области

по состоянию на "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ года

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| N п/п | Наименование показателя | Единица измерения | 20\_\_ год (предыдущий год, факт) | 20\_\_ год (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) | 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 услуг (выполнения работ), оказания платных услуг (выполнения работ) | тыс. руб. |  |  |
| 3 | Общая балансовая (остаточная) стоимость имущества, в том числе | тыс. руб. |  |  |
| 3.1 | недвижимое имущество, включая | 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 услуг (выполнения работ) и оказания платных услуг (выполнения работ) | тыс. руб. |  |  |
| 3.2 | движимое имущество, включая | тыс. руб. |  |  |
| 3.2.1 | особо ценное движимое имущество | тыс. руб. |  |  |
| 3.2.2 | иное движимое имущество | тыс. руб. |  |  |
| 3.2.3 | движимое имущество, переданное в аренду | тыс. руб. |  |  |
| 3.2.4 | движимое имущество, переданное в безвозмездное пользование | тыс. руб. |  |  |
| 3.2.5 | движимое имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) и оказания платных услуг (выполнения работ) | тыс. руб. |  |  |
| 4 | Количество объектов недвижимого имущества | единиц |  |  |
| 5 | Общая площадь объектов недвижимого имущества, включая | 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 услуг (выполнения работ) | кв. м |  |  |
| 5.4 | имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ) | кв. м |  |  |
| 6 | Износ основных средств | процентов |  |  |
| 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.)

Примечание   -   В  строках  5.1  -  5.4  указывается  площадь  объекта недвижимости, переданная в аренду, безвозмездное пользование в соответствии с   договорами   аренды,   безвозмездного   пользования,   площадь  объекта недвижимости,   фактически  используемая  учреждением  для  оказания  услуг (выполнения  работ) и  фактически  используемая  учреждением  для  оказания  платных услуг.  В  случае  если  фактическое  использование  части  площади объекта недвижимости    соответствует    нескольким   направлениям   использования, предусмотренным  строками  5.1  -  5.4,  такая площадь объекта недвижимости подлежит  отражению  одновременно  в  нескольких  строках  в соответствии с фактическим использованием объекта недвижимости.