



Российская Федерация
Администрация Успенского сельского поселения
Чудовского района Новгородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13.11.2019 № 181
с. Успенское

**Об утверждении Методики оценки
эффективности использования
объектов недвижимого
имущества, находящегося в
собственности Успенского
сельского поселения**

В целях организации инвентаризации недвижимого имущества, находящегося в собственности Успенского сельского поселения руководствуясь Уставом Успенского сельского поселения

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемую Методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Успенского сельского поселения (далее – Методика).
2. Настоящее постановление опубликовать в бюллетене «Успенские новости» и разместить на сайте Администрации Успенского сельского поселения в сети Интернет.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на главного служащего Администрации Успенского сельского поселения Гусеву И. А.
4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.

Глава Успенского сельского поселения

С.М.Шуткин

МЕТОДИКА
оценки эффективности использования объектов недвижимого
имущества, находящегося в собственности
Успенского сельского поселения

1. Настоящая Методика определяет процедуру по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Успенского сельского поселения, 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 сельского поселения, определенным его уставом, отсутствие фактов использования недвижимого имущества третьими лицами без правовых оснований, отсутствие фактов не использования 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. Успенское сельского поселения ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, заполняют 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 по форме согласно приложению 4.

Сведения, указанные в абзацах втором - четвертом настоящего пункта, представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за Администрацией Успенского сельского поселения по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Сведения, указанные в абзаце пятом настоящего пункта, представляются в отношении всей совокупности имущества, закрепленного за Администрацией Успенского сельского поселения по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

5. Администрация Успенского сельского поселения ежегодно в срок до 1 мая года, следующего за отчетным, осуществляет:

- 1) анализ представленных сведений;
- 2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества Успенского сельского поселения 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) подготовку аналитической записки с указанием сведений, указанных в пункте 7 настоящей Методики.

6. Показатели целевого использования объектов недвижимого имущества, показатели эффективности использования имущества Успенского сельского поселения определяются в следующем порядке:

- 1) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за Успенским сельским поселением (N), определяется по формуле:

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

$S_{\text{общ.}}$ - 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 Администрация Успенского сельского поселения осуществляет подготовку 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 $S_{\text{общ.}} > 500$ кв. м;

2) 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 Администрацией Успенского сельского поселения 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;

3) показатель эффективности использования имущества Успенского сельского поселения 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 Успенского сельского поселения, собственности 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 Администрацией Успенского сельского поселения формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества.

7. Администрацией Успенского сельского поселения осуществляется подготовка 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 Успенского сельского поселения, сформированных в соответствии с подпунктом 4 пункта 6 настоящей Методики, и пояснениями по проведенному анализу с указанием

причин, повлекших не использование, неэффективное использование имущества.

8.Администрация Успенского сельского поселения, рассмотрев сведения, указанные в подпункте 4 пункта 5 настоящей Методики, ежегодно в срок до 1 июня года, следующего за отчетным, осуществляют подготовку и представление Главе Успенского сельского поселения 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 Успенского сельского
поселения

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	Технический паспорт, номер, дата	
11	Кадастровый паспорт, номер, дата	
12	Описание физического состояния объекта (удовлетворительное, неудовлетворительное, иные сведения)	
13	Государственная регистрация права собственности Успенского сельского поселения 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),	
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),	
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	Принадлежность к памятникам истории и культуры (с указанием реквизитов решения)	
24	Отнесение к объектам гражданской обороны (с указанием наличия паспортов или иных документов на защитные сооружения)	
25	Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, вовлечению объекта в хозяйственный оборот либо указание причин, приведших к непригодности его дальнейшей эксплуатации	
26	Сумма доходов, полученная в отчетном году от использования объекта недвижимости, рублей (для государственных 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	
27	Сумма расходов, направленная на содержание объекта недвижимости, рублей (для государственных 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) (ФИО)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

_____ / _____
(должность) (подпись) (ФИО)

Приложение 2
к Методике оценки эффективности
использования объектов недвижимого
имущества, находящегося в собственности
Успенского сельского поселения

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 Успенского сельского поселения (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.	
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) (ФИО)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

_____/_____
(должность) (подпись) (ФИО)

Приложение 3
к Методике оценки эффективности
использования объектов недвижимого
имущества, находящегося в собственности
Успенского сельского поселения

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	реквизиты решения уполномоченного органа о согласовании передачи имущества в аренду (пользование)	
8	Срок действия договора аренды (пользования)	
9	государственная регистрация аренды (пользования), дата, номер регистрационной записи	
10	Общая/полезная площадь занимаемых помещений, кв.м.	
11	Цель использования помещений (офис, склад, магазин, производственное, гараж, иное)	
12	Количество субарендаторов	
13	Общее количество площадей, сданных в субаренду, кв.м.	
14	Размер годовой арендной платы, руб	

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя объекта):

_____ / _____

(должность)

(подпись)

(ФИО)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

_____ / _____

(должность)

(подпись)

(ФИО)

Приложение 4
к Методике оценки эффективности
использования объектов недвижимого
имущества, находящегося в собственности
Успенского сельского поселения

Значения показателей эффективности использования имущества казенными,
бюджетными, автономными учреждениями Успенского сельского поселения
по состоянию на « ___ » _____ 20__ года

№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	20____ (предыдущий год) (факт)	20____ (отчетный год) (факт)
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 государственным 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 соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	тыс. руб.		
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 безвозмездное пользование	кв.м.		
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) (ФИО)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

_____/_____
(должность) (подпись) (ФИО)

