Приложение

к постановлению администрации Павловского муниципального района

Воронежской области

от \_\_ декабря 2020 года № \_\_

**МЕТОДИКА**

**оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Павловского муниципального района Воронежской области, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями Павловского муниципального района Воронежской области, на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями Павловского муниципального района Воронежской области, в целях реализации полномочий по оказанию имущественной поддержки, субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам,**

**не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящая методика оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Павловского муниципального района Воронежской области, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями Павловского района Воронежской области, на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями Павловского муниципального района Воронежской области, включая земельные участки, (далее - Методика), определяет процедуру взаимодействия администрации Павловского муниципального района Воронежской области, муниципальных учреждений и муниципальных предприятий по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Павловского муниципального района Воронежской области, включая земельные участки (далее - недвижимое имущество).

1.2. Оценка эффективности использования недвижимого имущества осуществляется в целях повышения эффективности управления и распоряжения муниципальным имуществом, увеличения доходов от его использования и оптимизации механизмов управления таким недвижимым имуществом.

**2. Порядок проведения оценки эффективности использования**

**объектов недвижимого имущества**

2.1. Муниципальный отдел по управлению муниципальным имуществом Павловского муниципального района (далее – Уполномоченный орган) формирует на каждый трехлетний период, начиная с 2021 года, график проведения оценки эффективности использования имущества, находящегося в собственности Павловского муниципального района Воронежской области, и направляет его на рассмотрение и утверждение рабочей группы по вопросам оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в Павловском муниципальном районе Воронежской области.

Утвержденный график направляется муниципальным отделом по управлению муниципальным имуществом Павловского муниципального района в муниципальные учреждения и предприятия для исполнения и предоставления сведений в соответствии с пунктом 2.2 настоящей Методики.

2.2. Муниципальные учреждения, муниципальные предприятия Павловского муниципального района Воронежской области ежегодно, в соответствии с утвержденным графиком, не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным, для проведения оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом предоставляют в Уполномоченный орган следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества, находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных унитарных предприятий (муниципальных учреждений), по форме согласно приложению № 1;

- сведения о земельных участках, находящихся в аренде муниципальных унитарных предприятий, постоянном (бессрочном) пользовании муниципальных учреждений, по форме согласно приложению № 2;

- сведения об арендаторах объектов недвижимости, находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных унитарных предприятий (муниципальных учреждений), по форме согласно приложению № 3.

Вышеуказанные сведения представляются в отношении каждого здания (части здания), помещения, земельного участка, закрепленных за муниципальными предприятиями, учреждениями по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

2.3. Уполномоченный орган в срок до 01 мая года, следующего за отчетным:

2.3.1. организует сбор и анализ сведений, указанных в пункте 2.1 настоящей Методики, представленных муниципальными учреждениями, предприятиями;

2.3.2. определяет показатели эффективности использования объектов недвижимого имущества учреждениями, предприятиями в порядке, предусмотренном пунктом 2.5 настоящей Методики;

2.3.3. формирует перечень выявленного неиспользуемого недвижимого имущества.

2.4. Уполномоченный орган ежегодно в срок до 10 июня года, следующего за отчетным, систематизирует полученные сведения и направляет их в группу по вопросам оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в Павловском муниципальном районе.

2.5. Руководители муниципальных учреждений, предприятий несут персональную ответственность за достоверность представляемой информации.

2.6. Показатели эффективности использования имущества муниципальными учреждениями и предприятиями определяются в следующем порядке:

2.6.1. показатель эффективности использования объекта недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, предприятием, определяется по формуле:

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ где:

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, используемого 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.

Часть объекта недвижимого имущества признается используемой неэффективно и Уполномоченным 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;

2.6.2. показатель эффективности 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).

**3. Анализ эффективности использования муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями Павловского муниципального района Воронежской области**

Анализ эффективности использования имущества 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 Павловского муниципального района Воронежской области.

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 имущества и расчетов эффективности использования на основе указанных значений.

**4.** **Оценка эффективности использования имущества**

1. Уполномоченный орган организует проведение заседания рабочей группы по вопросам оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в Павловском муниципальном районе, не позднее 15 июня года, следующего за отчетным.
2. Рабочая группа по вопросам оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в Павловском муниципальном районе рассматривает материалы, представленные Уполномоченным органом, и осуществляет анализ и выработку предложений о возможных направлениях использования имущества, в том числе о включении выявленного неэффективно используемого имущества в перечни имущества, предусмотренных частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» на территории Павловского муниципального района.
3. Уполномоченный орган подготавливает правовой акт для включения выявленного неэффективно используемое имущество в перечни имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» на территории Павловского муниципального района.
4. Муниципальными учреждениями и предприятиями реализуются новые направления использования имущества в соответствующие с действующим законодательством.

Приложение № 1

к Методике

**Сведения**

**об объектах недвижимого имущества, находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных унитарных предприятий (муниципальных учреждений)**

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

полное наименование организации (балансодержателя объекта)

**по состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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. |  |
| 7 | Технический паспорт, номер, дата |  |
| 8 | Описание физического состояния объекта (удовлетворительное, неудовлетворительное, иные сведения) |  |
| 9 | Государственная регистрация права оперативного управления, хозяйственного ведения (дата, номер регистрационной записи) |  |
| 10 | Общая площадь, занимаемая балансодержателем (за исключением площадей, предоставленных иным лицам), кв. м. (для муниципальных предприятий) |  |
| 11 | Общая площадь (без указания площади помещений общего пользования), используемая балансодержателем при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, кв.м. (для муниципальных учреждений) |  |
| 12 | Общая площадь, 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) |  |
| 13 | Общая площадь, занимаемая иными лицами на праве аренды (безвозмездного пользования), кв.м. |  |
| 14 | Иное обременение (основание, срок действия обременения) |  |
| 15 | Количество арендаторов (пользователей) |  |
| 16 | Площадь свободных (неиспользуемых) помещений, кв.м. |  |
| 17 | Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, вовлечению объекта в хозяйственный оборот либо указание причин, приведших к непригодности его дальнейшей эксплуатации |  |

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

**Сведения**

**о земельных участках, находящихся в аренде у муниципальных унитарных предприятий, постоянном (бессрочном) пользовании муниципальных учреждений**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(полное наименование организации (балансодержателя объекта))

**по состоянию на «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

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

**Сведения**

**об арендаторах объектов недвижимости, находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных унитарных предприятий (муниципальных учреждений)**

**по состоянию на «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(полное наименование организации (балансодержателя объекта)  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(наименование объекта недвижимости)  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(местонахождение объекта недвижимости)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| 1 | Полное и сокращенное наименование арендатора (пользователя) |  |
| 2 | Юридический адрес (полный) |  |
| 3 | Номер и дата заключения договора аренды (пользования) |  |
| 4 | Номер и дата дополнительного соглашения к договору аренды (пользования) |  |
| 5 | Реквизиты решения уполномоченного органа о согласовании передачи имущества в аренду (пользование) |  |
| 6 | Срок действия договора аренды (пользования) |  |
| 7 | Государственная регистрация аренды (пользования), дата, номер регистрационной записи |  |
| 8 | Общая площадь занимаемых помещений, кв.м. |  |
| 9 | Цель использования помещений (офис, склад, магазин, производственное, гараж, иное) |  |
| 10 | Количество субарендаторов |  |
| 11 | Общее количество площадей, сданных в субаренду, кв. м |  |
| 12 | 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.)