



**АДМИНИСТРАЦИЯ ШАЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**
(АДМИНИСТРАЦИЯ ШАЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА)
НОХЧИЙН РЕСПУБЛИКАН
ШЕЛАН МУНИЦИПАЛЬНИ КЮШТАН АДМИНИСТРАЦИ
(ШЕЛАН МУНИЦИПАЛЬНИ КЮШТАН АДМИНИСТРАЦИ)

РАСПОРЯЖЕНИЕ

31.08.2020.

№ 129-рп

г. Шали

Об утверждении методики оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Шалинского муниципального района Чеченской Республики

В целях оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности, в том числе закрепленных за муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями Шалинского муниципального района Чеченской Республики:

1. Утвердить прилагаемую Методику оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Шалинского муниципального района Чеченской Республики.

2. Органам местного самоуправления, муниципальным учреждениям и муниципальным унитарным предприятиям Шалинского муниципального района Чеченской Республики ежегодно осуществлять оценку эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, в соответствии с Методикой.

3. Отделу имущественных отношений администрации района осуществлять контроль за достоверностью сведений, представляемых муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями Шалинского муниципального района Чеченской Республики.

4. Рекомендовать органам местного самоуправления мэрии Шалинского городского поселения и сельских поселений, образованных на территории района, утвердить порядок оценки эффективности использования муниципального недвижимого имущества на основе сведений и показателей, предусмотренных Методикой.

5. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя главы администрации района по строительству и ЖКХ Р.А-Б.Джукаева.

Глава администрации Шалинского
муниципального района

Т-А.В. Ибрагимов



**МЕТОДИКА
ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
ШАЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЧЕНСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ**

1. Настоящая Методика определяет процедуру взаимодействия органов местного самоуправления Шалинского муниципального района Чеченской Республики, муниципальных учреждений и муниципальных унитарных предприятий района по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, а именно зданий, нежилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности Шалинского муниципального района Чеченской Республики (далее - недвижимое имущество).

2. Для целей настоящей Методики используются следующие понятия:

Муниципальное имущество - здания, помещения, сооружения, земельные участки, принадлежащие на праве собственности Шалинскому муниципальному району, в том числе, закрепленные за муниципальными предприятиями, учреждениями.

Эффективное использование имущества - рационально оправданное и правомочное использование, которое юридически допустимо, физически возможно, финансово оправдано, наиболее рентабельно.

Показатели эффективности использования имущества - мера использования имущества, позволяющая оценить результаты такого использования.

Значения показателей эффективности использования имущества - количественное выражение меры использования имущества, по значению которого лицом (органом), уполномоченным на принятие управленческих решений, оценивается уровень эффективности использования имущества.

Отраслевые органы - органы местного самоуправления, осуществляющие функции и полномочия учредителя (собственника имущества) муниципальных учреждений, унитарных предприятий.

Управленческое решение - выбор лица (органа), уполномоченного в рамках осуществления полномочий собственника имущества на принятие решения в отношении способа вовлечения муниципального имущества в хозяйственный оборот.

Хозяйственный оборот — передача во владение (пользование) объектов муниципального имущества в собственность или пользование третьих лиц на возмездной основе.

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. Для анализа эффективности использования имущества, не закрепленного за унитарными предприятиями, учреждениями (имущество казны), используются три ключевых показателя:

1) Использование здания, сооружения, нежилого помещения (Приложение № 3). Максимальное значение показателя - 100 баллов;

2) Факторы коммерческого использования здания, сооружения, нежилого помещения (Приложение № 4). Максимальное значение показателя - 100 баллов;

3) Использование земельного участка (Приложение № 6). Максимальное значение показателя - 100 баллов.

Администрацией Шалинского муниципального района ежегодно, не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, формируют следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению 1;

- сведения о земельных участках по форме согласно приложению 2;

- значения показателей эффективности использования имущества по форме согласно приложениям 3 - 4, 6.

Сведения формируются в отношении каждого объекта недвижимости (здания, сооружения, нежилого помещения или земельного участка), находящегося в собственности Шалинского муниципального района и не закрепленного за учреждениями, предприятиями по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

5. Администрация Шалинского муниципального района, ежегодно в срок до 1 мая года, следующего за отчетным, осуществляет:

1) анализ значений показателей эффективности использования имущества, не закрепленного за предприятиями, учреждениями в порядке, определенном Приложениями 3-6 настоящей Методики в отношении каждого показателя;

2) формирование перечня, выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;

3) подготовку предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, в том числе вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в имущественную поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, в случаях, установленных в Приложениях 3-6 настоящей Методики в отношении каждого показателя;

4) представление в Финансовое Управление Шалинского муниципального района сведений, указанных в подпунктах 2 - 3, а также аналитической записки, содержащей выводы об эффективности использования муниципального, имущества, не закрепленного за предприятиями, учреждениями района.

6. Для анализа эффективности использования имущества, закрепленного за унитарными предприятиями, используются три ключевых показателя:

1) Использование здания, сооружения, нежилого помещения (Приложение № 3). Максимальное значение показателя - 100 баллов;

2) Факторы коммерческого использования здания, сооружения, нежилого помещения (Приложение № 4). Максимальное значение показателя — 100 баллов;

3) Использование земельного участка (Приложение № 6). Максимальное значение показателя - 100 баллов.

Муниципальные унитарные предприятия Шалинского муниципального района ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, представляют в отраслевые органы, следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению 1;

- сведения о земельных участках по форме согласно приложению 2;

- значения показателей эффективности использования имущества по форме согласно приложениям 3 - 4, 6.

Сведения представляются в отношении каждого объекта недвижимости (здания, сооружения, нежилого помещения или земельного участка), закрепленного за муниципальным унитарным предприятием района по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

7. Для анализа эффективности использования имущества, закрепленного за учреждениями, используются четыре ключевых показателя:

1) Использование здания, сооружения, нежилого помещения (Приложение № 3). Максимальное значение показателя - 100 баллов;

2) Факторы коммерческого использования здания, нежилого помещения (Приложение № 4). Максимальное значение показателя - 100 баллов;

3) Загруженность здания, сооружения, нежилого помещения (Приложение № 5). Максимальное значение показателя - 100 баллов;

4) Использование земельного участка (Приложение № 6). Максимальное значение показателя — 100 баллов.

Муниципальные учреждения Шалинского муниципального района, ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, представляют в отраслевые органы, следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению 1;

- сведения о земельных участках по форме согласно приложению 2;

- значения показателей эффективности использования имущества по форме, согласно приложениям 3-6.

Сведения представляются в отношении каждого объекта недвижимости (здания, сооружения, нежилого помещения или земельного участка), закрепленного за муниципальным учреждением района по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

8. Отраслевые органы ежегодно в срок до 1 мая года, следующего за отчетным, осуществляют:

1) сбор и анализ представленных государственными (муниципальными) учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями сведений;

2) анализ значений показателей эффективности использования имущества в порядке, определенном Приложениями 3-6 настоящей Методики в отношении каждого показателя;

3) формирование перечня выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;

4) подготовку предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, в том числе вовлечению

выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в имущественную поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, в случаях, установленных в Приложениях 3-6 настоящей Методики в отношении каждого показателя;

5) представление в администрацию Шалинского муниципального района и Финансовое управление Шалинского муниципального района сведений, указанных в подпунктах 3 - 4, а также аналитической записки, содержащей выводы об эффективности использования муниципального имущества, закрепленного за предприятиями, учреждениями в администрацию Шалинского муниципального района и, рассмотрев сведения, указанные в подпункте 5 пункта 6 и подпункте 5 пункта 8 настоящей Методики, совместно с отраслевыми органами, муниципальными учреждениями района, муниципальными унитарными предприятиями района ежегодно в срок до 1 июня года, следующего за отчетным, осуществляют подготовку и представление Главе администрации Шалинского муниципального района предложений по повышению эффективности использования недвижимого имущества, вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот, в том числе в имущественную поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства.

**Приложение 1 к Методике оценки
эффективности использования
имущества**

**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 ¹	
5.	Наименование правоустанавливающего документа (номер распорядительного документа, дата)	
6.	Общая площадь, кв. м	
7.	Полезная площадь ² , кв. м	
8.	Описание физического состояния объекта (удовлетворительное, неудовлетворительное, иные сведения)	
9.	Государственная регистрация права собственности на объект (дата, номер регистрационной записи)	
10.	Государственная регистрация права оперативного управления, хозяйственного ведения (дата, номер регистрационной записи)	
11.	Полезная площадь, занимаемая (используемая) балансодержателем (за исключением площадей, предоставленных иным лицам), кв. м	
12.	Полезная площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая иными лицами на праве аренды (безвозмездного пользования), кв. м	
13.	Иное обременение (основание, срок действия обременения)	

¹ Указывается в отношении имущества, закрепленного за предприятиями, учреждениями

² Здесь и далее: общая площадь, за исключением площади помещений общего пользования: коридоров, холлов, рекреаций, фойе, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей

14.	Количество арендаторов (пользователей)	
15.	Площадь свободных (неиспользуемых) помещений, кв. м	
16.	Принадлежность к памятникам истории и культуры (с указанием реквизитов решения)	
17.	Отнесение к объектам гражданской обороны (с указанием наличия паспортов или иных документов на защитные сооружения)	
18.	Значение показателя «Степень использования здания (нежилого помещения)» в соответствии с Приложением 3 к настоящей Методике (количество баллов)	
19.	Значение показателя «Результаты коммерческого использования здания (нежилого помещения)» в соответствии с Приложением 4 к настоящей Методике (количество баллов) . .	
20.	Значение показателя «Загруженность здания (нежилого помещения)» в соответствии с Приложением 5 к настоящей Методике (количество баллов)	
21.	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 оценки
эффективности использования
имущества**

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	Обременения (ограничения)	
7	Значение показателя «Использование земельного участка» в соответствии с Приложением 6 к настоящей Методике (количество баллов)	

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель органа государственной власти (органа местного самоуправления), осуществляющего управление земельными отношениями

_____ / _____ /

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

**Приложение 3 к Методике оценки
эффективности использования
имущества**

Показатель «Использования здания, сооружения, нежилого помещения»

Использование здания, сооружения, нежилого помещения	Значение показателя (количество)	Значение показателя (количество)
Площадь* объекта, используемая для осуществления уставной деятельности предприятия, (учреждения) и (или) деятельности органов местного самоуправления и (или) переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды	100%	100
	95-100%	95
	90-95%	90
	80-90%	80
	< 80% площади	50
	объект не используется	0

*не учитывается площадь помещений общего пользования (коридоров, холлов, рекреаций, фойе, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей)

Объект (часть объекта) недвижимого имущества признается неиспользуемым и отраслевым органом или органом, осуществляющим функции по управлению имуществом публично-правового образования, осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта (части объекта) недвижимого имущества при следующих значениях:

80 баллов и менее - в случае, если площадь объекта < 200 кв. м;

90 баллов и менее — в случае, если площадь объекта \geq 200 кв. м, но < 500 кв. м;

95 баллов и менее - в случае, если площадь объекта \geq 500 кв. м.

**Приложение 4 к Методике оценки
эффективности использования
имущества**

Показатель «Факторы коммерческого использования здания, сооружения, нежилого помещения»

Результаты коммерческого использования здания (нежилого помещения)		Значение показателя (количество баллов)
Условия аренды	Включен в перечень имущества для субъектов МСП	20
	Не включен в перечень имущества для субъектов МСП	10
Арендатор	Предоставлен субъекту МСП	20
	Предоставлен физическому или юридическому лицу, не являющееся субъектом МСП	10
Срок действия договора аренды	3 года и более	20
	До 3 лет	10
Задолженность по арендной плате	Отсутствует	40
	Составляет более 2 размеров ежемесячной арендной платы или не подлежит взысканию	0

Объект (или часть объекта) недвижимого имущества признается неэффективно используемым и отраслевым органом или органом, осуществляющим функции по управлению имуществом публично-правового образования, осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта (части объекта) недвижимого имущества при следующих значениях:

60 баллов и менее.

**Приложение 5 к Методике оценки
эффективности использования
имущества**

Показатель «Загруженность здания, сооружения, нежилого помещения»

Загруженность здания, сооружения, нежилого помещения		Значение показателя (количество баллов)
Средняя загруженность объекта в день (средняя продолжительность занятия или мероприятия (часов) * количество занятий или мероприятий (единиц))	10 часов и более	50
	8-10 часов	40
	5-8 часов	25
	До 5 часов	0
Средняя загруженность объекта в неделю (количество рабочих дней в неделю, в течение которых учреждение использует объект недвижимости)	6 дней и более	50
	4-6 дней	40
	2-4 дня	25
	До 2 дней	0

Объект (или часть объекта) недвижимого имущества признается неэффективно используемым и отраслевым органом осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта (части объекта) недвижимого имущества при следующих значениях: 75 баллов и менее.

**Приложение 6 к Методике оценки
эффективности использования
имущества**

Показатель «Использование земельного участка»

Использование земельного участка		Значение показателя (количество баллов)
Используемая* площадь земельного участка	80-100%	80
	50 - 80 %	50
	До 50%	25
Факторы использования земельного участка	Земельный участок включен в перечень имущества для субъектов МСП	20

* площадь земельного участка, на котором расположено здание, сооружение или осуществляется основная (уставная) деятельность или площадь, зарезервированная для государственных (муниципальных) нужд или переданная в аренду третьим лицам

Земельный участок признается неиспользуемым и отраслевым органом осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта недвижимого имущества при следующих значениях: 50 баллов и менее.