|  |  |
| --- | --- |
|  | ПРИЛОЖЕНИЕ к постановлению администрацииКрымского городского поселения Крымский районот \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_ |

**МЕТОДИКА**

**оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Крымского городского поселения Крымского района, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными  предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, включая земельные участки**

1. **Общие положения**

1.1. Настоящая методика оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Крымского городского поселения Крымского района, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, включая земельные участки (далее - Методика) определяет процедуру взаимодействия администрации Крымского городского поселения Крымского района, муниципальных предприятий и муниципальных учреждений по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, 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. Муниципальные предприятия, муниципальные учреждения Крымского городского поселения Крымского района ежегодно не позднее 20 марта года, следующего за отчетным, для проведения оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом представляют в структурные подразделения администрации Крымского городского поселения Крымского района, осуществляющие функции учредителей вышеуказанных муниципальных предприятий, учреждений следующие сведения:

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

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

- сведения об арендаторах объектов недвижимости, находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных унитарных предприятий (муниципальных учреждений) (приложение № 3);

 - значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями (приложение № 4).

Вышеуказанные сведения представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальными предприятиями, учреждениями по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

2.2. Структурные подразделения администрации Крымского городского поселения Крымского района, осуществляющие функции учредителей муниципальных предприятий, учреждений в срок до 15 апреля года, следующего за отчетным, организуют:

1) сбор и анализ сведений, указанных в пункте 2.1 настоящей Методики, представленных подведомственными предприятиями, учреждениями;

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества предприятиями, учреждениями в порядке, предусмотренном пунктом 2.4 настоящей Методики;

3) формирование перечня выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;

4) формирование сводных значений показателей эффективности использования имущества подведомственными казенными, бюджетными, автономными учреждениями (приложение № 5);

5) направление информации, указанной в подпунктах 1,2,3,4 настоящего пункта в отдел земельно-имущественных отношений и муниципального заказа администрации Крымского городского поселения Крымского района (далее - Отдел);

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

1) систематизирует полученные сведения;

2) готовит предложения по вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот, повышению эффективности использования недвижимого имущества.

2.3. Руководители муниципальных предприятий, учреждений несут персональную ответственность за достоверность представляемой информации.
 2.4. Показатели целевого использования объектов недвижимого имущества, показатели эффективности использования имущества муниципальными предприятиями и учреждениями определяются в следующем порядке:
 1) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, определяется по формуле:

 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.

В случае, если часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой, Отделом 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) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества определяется по формуле:

 где:
 Sобщ. - общая площадь объекта недвижимого имущества;
 Sисп. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая предприятием, учреждением, рассчитанная по формуле:

Sисп. = Sуд. + Sар., где:

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

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

При расчете показателя эффективности использования объекта недвижимого имущества площадь недвижимого имущества применяется без учета площади помещений общего пользования (коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, внутренних открытых лестниц, помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования).

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 Sобщ. < 200 кв. м;

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

5% - 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 отраслевым органом осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования земельного участка в случае, если значение N превышает установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные) размеры земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны;

4) показатель 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 Крымского городского поселения Крымского района.

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.

Начальник отдела земельно-имущественных

отношений и муниципального заказа С.В.Климов