



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.10.2019 № 3196-п

г. Ступино

Об утверждении Порядка проведения контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», уставом городского округа Ступино Московской области, учитывая письмо Министерства имущественных отношений Московской области от 22.07.2019 №15ИСХ-18525, в целях организации и проведения контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого имущества, находящегося в собственности городского округа Ступино Московской области,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок проведения контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества. (Приложение).

2. Опубликовать настоящее постановление в установленном порядке и разместить на официальном сайте администрации, Совета депутатов и контрольно – счетной палаты городского округа Ступино Московской области.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации городского округа Ступино Московской области Тихонову А.Л.

Глава городского округа Ступино
Московской области

В.Н.Назарова

Приложение
к постановлению администрации городского
округа Ступино Московской области
от 30.10.2019 № 3196-п

Порядок
проведения контрольных мероприятий, направленных на
выявление неэффективно используемого муниципального имущества

1. Общие положения

1.1. Порядок проведения контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества (далее – Порядок) разработан в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», уставом городского округа Ступино Московской области в целях организации и проведения контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого имущества, находящегося в собственности городского округа Ступино Московской области (далее – муниципальное имущество).

1.2. В целях применения настоящего Порядка под неэффективно используемым имуществом понимается неиспользуемое или используемое не по целевому назначению муниципальное имущество, переданное в оперативное управление, хозяйственное ведение, в безвозмездное пользование, постоянное (бессрочное) пользование или аренду, физическим, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также имущество, признанное неэффективно используемым в соответствии с настоящим Порядком.

1.3. Под контрольными мероприятиями понимается совокупность действий, направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества.

1.4. Контрольное мероприятие включают в себя:

1.4.1. Проведение обследования муниципального имущества.

1.4.2. Осуществление оценки эффективности использования муниципального имущества.

1.5. Под муниципальным имуществом понимается недвижимое имущество (земельные участки, объекты недвижимости), принадлежащее на праве собственности городскому округу Ступино Московской области, переданное пользователям в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

1.6. Действие настоящего Порядка также распространяется на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, переданные администрацией городского округа Ступино Московской области пользователям в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

2. Цель и задачи контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества

2.1. Целью контрольного мероприятия является выявление неэффективно используемого муниципального имущества.

2.2. Проведение контрольных мероприятий предполагает выполнение следующих задач:

2.2.1. Установление фактического наличия имущества, уточнение его характеристик и сопоставление данной информации со сведениями, содержащимися в реестре муниципального имущества городского округа Ступино Московской области, данными ЕГРН и данными технической инвентаризации.

2.2.2. Визуальное определение технического состояния имущества и установление принципиальной возможности его дальнейшей эксплуатации, установление фактически используемой/неиспользуемой площади объекта.

2.2.3. Составление заключения по итогам проведения обследования муниципального имущества.

2.2.4. Анализ полученной информации, оценка эффективности использования муниципального имущества, составление протокола по результатам контрольного мероприятия.

2.2.5. Направление заключения по итогам обследования муниципального имущества и протокола по результатам контрольного мероприятия главе городского округа Ступино Московской области.

2.2.6. Принятие мер, направленных на повышение эффективности использования муниципального имущества.

3. Порядок подготовки и проведения контрольных мероприятий

3.1. Контрольные мероприятия по выявлению неэффективно используемого муниципального имущества проводятся как в плановом порядке (в процессе реализации утвержденных планов работы), так и в ходе проведения внеплановых мероприятий по поручению главы городского округа Ступино Московской области.

3.2. Контрольные мероприятия проводятся на основании распорядительного документа. В распорядительном документе о проведении контрольного мероприятия указываются:

3.2.1. Номер и дата регистрации распорядительного документа.

3.2.2. Цель и задачи проведения контрольного мероприятия.

3.2.3. Вид контрольного мероприятия.

3.2.4. Перечень имущества (наименование объектов, адреса расположения объектов недвижимости и земельных участков).

3.3. Плановые контрольные мероприятия проводятся на основании разрабатываемых и утверждаемых в установленном порядке планов работы.

3.4. Внеплановые контрольные мероприятия проводятся на основании поручения главы городского округа Ступино Московской области.

3.5. Основанием к проведению внеплановых контрольных мероприятий могут служить письменные обращения, в том числе:

3.5.1. Поступление запросов и обращений органов исполнительной власти Московской области, муниципальных образований, правоохранительных органов.

3.5.2. Получение информации от юридических и физических лиц о неэффективном использовании муниципального имущества (жалобы и обращения).

3.5.3. Обнаружение лицами в соответствии со своими должностными обязанностями, признаков неэффективного использования муниципального имущества.

3.6. В период подготовки к контрольному мероприятию уполномоченными лицами анализируется и обобщается предварительная информация о составе и характере имущества (имущественного комплекса), переданного пользователю, анализируются данные реестра муниципального имущества, отчеты руководителя, бухгалтерская отчетность и другие документы, направляются необходимые запросы в ЕГРН, ЕГРЮЛ, органы технической инвентаризации.

3.7. Срок проведения контрольного мероприятия составляет 45 дней. По мотивированному ходатайству уполномоченного должностного лица, указанный срок может быть продлен главой городского округа Ступино Московской области, но не более чем на 30 рабочих дней.

Срок начала контрольного мероприятия начинается с даты проведения обследования муниципального имущества, осуществляемого экспертной организацией по итогам проведенного отбора на конкурсной основе в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

3.8. О проведении контрольных мероприятий правообладатель уведомляется не позднее, чем за 2 дня до их проведения заказным письмом с уведомлением о вручении или телефонограммой или телеграммой или по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения и его вручение адресату.

3.9. При проведении контрольных мероприятий непосредственно на объекте недвижимости (земельном участке) уполномоченные лица обязаны представиться, предъявить документ, подтверждающий полномочия, предъявить для ознакомления распорядительный документ на проведение контрольного мероприятия.

3.10. Уполномоченные лица при проведении контрольного мероприятия вправе:

3.10.1. Запрашивать и получать от пользователей имущества необходимые пояснения и информацию, связанную с фактическим использованием имущества.

3.10.2. В течение установленного рабочего времени беспрепятственно получать доступ на объект недвижимости/земельный участок.

4. Проведение обследования муниципального имущества.

4.1. Проведение обследования муниципального имущества осуществляется путем отбора экспертной организации на конкурсной основе в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

4.2. Фактическое обследование объекта недвижимости осуществляется непосредственно, путем визуального осмотра объекта, с фиксацией фактически используемых площадей объекта в документах технической инвентаризации (в копии поэтажного плана, экспликации – при наличии). В ходе проведения обследования производится фотосъемка, проводится обмер площадей.

4.3. При проведении обследования объекта проверяется наличие правоустанавливающих документов на объект, устанавливаются лица, фактически осуществляющие деятельность на объекте, в т.ч. отмечается наличие сторонних пользователей и указывается фактически занимаемая ими площадь объекта.

Анализируется соответствие фактически осуществляемой пользователем имущества деятельности целям предоставления имущества.

4.4. Визуально устанавливается техническое состояние объекта недвижимости: целостность основных конструктивных элементов, целостность остекления и кровли, наличие дефектов внутренней и внешней отделки, наличие и работоспособность инженерных коммуникаций.

4.5. Устанавливается наличие сформированного земельного участка, занимаемого объектом недвижимости, условия доступа к объекту (наличие охраны, подъездных путей и др.).

4.6. Для земельных участков устанавливается наличие в границах участка зданий, строений, сооружений, фактические виды деятельности пользователя/пользователей, наличие ограждения участка, охраны, рельеф местности. Анализируется площадь земельного участка, используемая по целевому назначению (с учетом вида разрешенного использования, градостроительных, санитарных и иных норм и правил).

4.7. После завершения обследования муниципального имущества оформляется заключение по форме, согласно приложению к настоящему Порядку, с указанием следующей информации:

- 1) наименование, ИНН экспертной организации;
- 2) дата, время составления заключения;
- 3) время составления заключения;
- 4) объект обследования (нежилое здание, нежилое помещение, жилое здание, жилое помещение, сооружение, земельный участок или иной объект);
- 5) место нахождения (адрес) объекта обследования;
- 6) кадастровый номер объекта обследования (при наличии);
- 7) дата и номер контракта (договора), послужившего основанием для проведения обследования;
- 8) фамилии, имена, отчества и должности лиц, проводивших обследование;
- 9) наименование пользователей имущества: балансодержатель (обладатель казны, права оперативного управления или хозяйственного ведения), арендатор, ссудополучатель;
- 10) общая площадь (протяженность) объекта;
- 11) сведения о результатах обследования, в том числе о:
 - наличии документов о закреплении имущества собственником, а также о передаче имущества в пользование иным организациям;
 - реестровый номер объекта (выписка из реестра муниципального имущества городского округа Ступино Московской области);
 - данные о бухгалтерском учете имущества, переданного в пользование, либо закрепленного собственником (при необходимости);
 - своевременности представления предприятием, учреждением, необходимых для внесения в реестр собственности муниципального образования, сведений об изменении и дополнении данных об имуществе;
 - наличии технической документации, а также государственной регистрации прав на имущество;
 - сведения о фактическом использовании имущества, в т.ч. сторонними пользователями с указанием занимаемых площадей и вида фактической деятельности;

- сведения о техническом состоянии объекта, наличии и работоспособности инженерных коммуникаций и др.;
 - сведений о наличии ограничений/обременений в отношении имущества;
 - сведения о наличии оформленных пользователем прав на земельный участок, в т.ч. о наличии сформированного земельного участка под пятном застройки объекта недвижимости;
 - иная необходимая информация;
- 11) подписи лиц, проводивших обследование.

4.8. При необходимости к заключению прикладываются результаты лабораторных обследований о причинении вреда окружающей среде при использовании земельного участка.

5. Осуществление оценки эффективности использования муниципального имущества

5.1. Оценка эффективности использования имущества осуществляется комиссией, созданной в соответствии с распоряжением администрации городского округа Ступино Московской области. Подготовку данного распоряжения осуществляет комитет по управлению имуществом администрации городского округа Ступино Московской области.

5.2. При оценке эффективности использования имущества Комиссией определяются показатели эффективного использования имущества.

5.3. Показатели эффективного использования имущества муниципальными учреждениями определяются в следующем порядке:

5.3.1. Показатель эффективного использования объекта недвижимого имущества (N), закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, определяется по формуле:

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

где:

S общ. - общая площадь объекта недвижимого имущества;

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

S исп. = Sд. + Sар., где:

Sд. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая 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 безвозмездного пользования, аренды, иным основаниям.

При расчете показателя эффективного 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 осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта недвижимого имущества при следующих значениях N более:

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 $S_{\text{общ.}} \geq 500$ кв. м.

5.3.2. Показатель эффективного использования объекта недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием, определяется по формуле:

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

где:

$S_{\text{общ.}}$ - общая площадь объекта недвижимого имущества;

$S_{\text{исп.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, используемая предприятием, рассчитанная по формуле:

$S_{\text{исп.}} = S_{\text{уд.}} + S_{\text{ар.}}$, где:

$S_{\text{уд.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, используемая для осуществления уставной деятельности предприятия;

$S_{\text{ар.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам безвозмездного пользования, аренды, иным основаниям, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При расчете показателя целевого использования объекта недвижимого имущества площадь недвижимого имущества применяется без учета площади помещений общего пользования.

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

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 $S_{\text{общ.}} \geq 500$ кв. м.

5.3.3. Аналогичным образом (п.5.3.1, п.5.3.2) определяется эффективность использования муниципального имущества, находящегося в казне и переданного в безвозмездное пользование, аренду, физическим, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям.

5.3.4. Показатель эффективного использования земельного участка определяется по формуле:

$N = S_{\text{общ.}} - S_{\text{исп.}}$, 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).

Земельный участок признается неиспользуемым и осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования земельного участка, если

значение N равно или превышает установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны.

Если действие градостроительного регламента не распространяется на проверяемые земельные участки, земельный участок признается неэффективно используемым в случаях:

- неиспользования участка;
- использования не по целевому назначению;
- если использование земельного участка приводит к причинению вреда окружающей среде.

5.4. Результаты работы комиссии оформляются протоколом, в котором указывается наличие признаков неэффективного использования имущества, согласно приведенной методике расчета, в том числе незавершенным строительством объектов, и предложений по их дальнейшему использованию.

6. Меры по повышению эффективности использования муниципального имущества, подлежащие применению по итогам проведенных контрольных мероприятий

6.1. По итогам проведенных контрольных мероприятий комитет по управлению имуществом администрации городского округа Ступино Московской области направляет копии протокола и заключения по итогам проведения обследования муниципального имущества в отраслевой (функциональный) орган администрации городского округа Ступино Московской области, в ведомственном подчинении которого находится организация-правообладатель муниципального имущества, правообладателю и/или пользователю объекта для принятия решения о применении мер по повышению эффективности использования указанного имущества.

6.2. На основании полученной информации и документов, при неэффективном использовании муниципального имущества рассматривается вопрос о необходимости изъятия объекта недвижимости (части объекта недвижимости), в том числе земельного участка (расторжения договора) для дальнейшего его вовлечения в хозяйственный оборот.

7. Контроль устранения выявленных нарушений.

7.1. Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Ступино Московской области:

- осуществляет контроль за принятием пользователем муниципального имущества необходимых мер по устранению нарушений, выявленных в ходе контрольного мероприятия;
- составляет и ведет электронную базу данных проведенных контрольных мероприятий и результатов устранения недостатков;
- направляет предложения главе городского округа Ступино Московской области о дальнейшем использовании имущества, признанного неэффективно используемым в соответствии с настоящим Порядком.

Приложение
к Порядку проведения контрольных
мероприятий, направленных на
выявление неэффективно
используемого муниципального
имущества

Форма заключения:

**Заключение по итогам проведения обследования
муниципального имущества.**

_____ дата

1. Наименование экспертной организации: _____
_____, ИНН _____.
2. Время составления заключения: с _____ часов _____ минут до _____ часов _____ минут.
3. Объект обследования: _____
(нежилое здание, нежилое помещение, жилое здание, жилое помещение, сооружение, земельный участок, указать иной объект обследования)
4. Место нахождения (адрес) объекта обследования: _____
5. Кадастровый номер объекта обследования (при наличии): _____
6. Дата и номер контракта (договора), послужившего основанием для проведения обследования: _____
7. Фамилии, имена, отчества и должности лиц, проводивших обследование: _____
8. Наименование пользователей имущества:
 - 8.1. Балансодержатель (обладатель казны, права оперативного управления или хозяйственного ведения): _____
 - 8.2. Арендатор, ссудополучатель: _____
9. Общая площадь (протяженность) объекта: _____ кв.м (м)
10. Сведения о результатах обследования, в том числе:
 - 10.1. О наличии документов о закреплении имущества собственником, а также о передаче имущества в пользование иным организациям.
 - 10.2. Реестровый номер объекта (выписка из реестра муниципального имущества городского округа Ступино Московской области).
 - 10.3. Данные о бухгалтерском учете имущества, закрепленного собственником (при необходимости).

10.4. О своевременности представления предприятием, учреждением, необходимых для внесения в реестр собственности муниципального образования, сведений об изменении и дополнении данных об имуществе.

10.5. О наличии технической документации, а также государственной регистрации прав на имущество.

10.6. О фактическом использовании имущества, в т.ч. сторонними пользователями с указанием занимаемых площадей и вида фактической деятельности.

10.7. О техническом состоянии объекта, наличии и работоспособности инженерных коммуникаций и др.

10.8. О наличии ограничений/обременений в отношении имущества.

10.9. О наличии оформленных пользователем прав на земельный участок, в т.ч. о наличии сформированного земельного участка под пятном застройки объекта недвижимости.

10.10. Иная необходимая информация.

10.11. Подписи лиц, проводивших контрольное мероприятие.

Приложение:

1. Результаты лабораторных обследований о причинении вреда окружающей среде при использовании земельного участка (при необходимости).

