



АДМИНИСТРАЦИЯ
НАРО-ФОМИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 01.10.2019 № 2316

г. Наро-Фоминск

Об утверждении Порядка проведения контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого имущества муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области

В целях обеспечения реализации полномочий по распоряжению собственностью муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Наро-Фоминского городского округа Московской области постановляю:

1. Утвердить Порядок проведения контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого имущества муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области (прилагается).

2. Отделу по работе со СМИ и интернет-коммуникациям Управления по информационной политике и рекламе Администрации Наро-Фоминского городского округа опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании газете «Основа» и сетевом издании «Официальный сайт органов местного самоуправления Наро-Фоминского городского округа» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Главы Администрации Наро-Фоминского городского округа М.Р. Янковского.

Глава
Наро-Фоминского
городского округа

Р.Л. Шамиз

**Порядок проведения контрольных мероприятий, направленных
на выявление неэффективно используемого имущества муниципального
образования Наро-Фоминский городской округ Московской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок проведения контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого имущества муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области (далее – Порядок) разработан в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Московской области и Уставом Наро-Фоминского городского округа Московской области в целях организации и проведения Комитетом по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа (далее – Комитет) контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области (далее – муниципальное имущество).

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

1.3. Оценка эффективности использования имущества проводится по результатам контрольных мероприятий, в соответствии с настоящим Порядком.

1.4. Под контрольными мероприятиями понимается совокупность действий специалистов Комитета по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа (далее – Комитет), направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества, осуществляемых в форме проверок, обследований, осмотров.

1.5. Под муниципальным имуществом понимается недвижимое имущество (земельные участки, объекты недвижимости), принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию Наро-Фоминский городской округ 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 муниципальным образованием Наро-Фоминский городской округ Московской области пользователям в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

2. Цели и задачи контрольных мероприятий

2.1. Проведение контрольных мероприятий в целях выявления неэффективно используемого муниципального имущества предполагает:

– установление фактического наличия имущества, уточнение его характеристик и сопоставление данной информации со сведениями, содержащимися в реестре собственности муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области, данными Единого государственного реестра недвижимости и данными технической инвентаризации;

- совместно с пользователями муниципального имущества и сотрудниками Комитета визуальное определение технического состояния имущества и установление принципиальной возможности его дальнейшей эксплуатации, установление фактически используемой/неиспользуемой площади объекта;
- анализ полученной информации, оценка эффективности использования муниципального имущества, составление акта контрольного мероприятия;
- принятие по результатам составленного акта контрольного мероприятия Комитетом мер, направленных на повышение эффективности использования указанного имущества.

3. Порядок подготовки и проведения контрольных мероприятий

3.1. Контрольные мероприятия по выявлению неэффективно используемого муниципального имущества осуществляются специалистами Комитета.

3.2. Контрольные мероприятия по выявлению неэффективно используемого муниципального имущества проводятся как в плановом порядке (в процессе реализации утвержденных планов работы Комитета), так и в ходе проведения внеплановых мероприятий.

3.3. Контрольные мероприятия проводятся на основании распорядительного документа, в виде распоряжения Комитета. В распорядительном документе о проведении контрольного мероприятия указываются:

- полное наименование Комитета;
- цели и задачи проведения контрольного мероприятия;
- вид и форма контрольного мероприятия;
- основания проведения и предмет контрольного мероприятия;
- перечень лиц, уполномоченных на проведение контрольного мероприятия;
- перечень имущества (наименование объектов, адреса расположения объектов недвижимости и земельных участков);
- сроки проведения контрольного мероприятия.

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

Внеплановые контрольные мероприятия проводятся по поручению Главы Наро-Фоминского городского округа, Заместителя Главы Администрации Наро-Фоминского городского округа, курирующего работу Комитета, и Председателя Комитета на основании:

- поступление запросов и обращений органов исполнительной власти Московской области, правоохранительных органов;
- получение информации от юридических и физических лиц о неэффективном использовании муниципального имущества (жалобы и обращения);
- непосредственное обнаружение лицами, уполномоченными на проведение контрольных мероприятий в соответствии со своими должностными обязанностями, признаков неэффективного использования муниципального имущества при осуществлении мониторинга (обследования) объектов недвижимости/земельных участков.

3.5. В период подготовки к контрольному мероприятию специалистами Комитета анализируется и обобщается предварительная информация о составе и характере имущества (имущественного комплекса), переданного пользователю, анализируются данные реестра собственности муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области, направляются необходимые запросы в Единый государственный реестр недвижимости, Единый государственный реестр юридических лиц, органы технической инвентаризации.

3.5.1. Срок проведения контрольных мероприятий составляет 30 (тридцать) дней. По мотивированному ходатайству специалистов Комитета, указанный срок может быть продлен Председателем Комитета, но не более чем на 30 (тридцать) дней.

3.5.2. О проведении контрольных мероприятий правообладатель уведомляется не позднее, чем за 7 (семь) дней до их проведения заказным письмом с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения и его вручение адресату.

3.6. При проведении контрольных мероприятий непосредственно на объекте недвижимости (земельном участке) в присутствии пользователя муниципальным имуществом специалисты Комитета обязаны представиться, предъявить служебное удостоверение либо иной документ, подтверждающий полномочия, предъявить для ознакомления распорядительный документ на проведение контрольного мероприятия.

3.7. Специалисты Комитета при проведении контрольного мероприятия вправе:

– запрашивать и получать от пользователей имущества необходимые пояснения и информацию, связанную с фактическим использованием имущества;

– в течение установленного рабочего времени беспрепятственно получать доступ на объект недвижимости/земельный участок.

3.8. 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). В ходе проведения обследования производится фотосъемка, проводится обмер площадей (по необходимости).

При проведении обследования объекта проверяется наличие правоустанавливающих документов на объект, устанавливаются лица, фактически осуществляющие деятельность на объекте, в том числе отмечается наличие сторонних пользователей и указывается фактически занимаемая ими площадь объекта. Анализируется соответствие фактически осуществляемой пользователем имущества деятельности целям предоставления имущества.

3.8.1. 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).

3.9. Оценка эффективности использования имущества при проведении контрольных мероприятий.

Показатели целевого использования объектов недвижимого имущества, показатели эффективности использования имущества муниципальными учреждениями определяются в следующем порядке:

1) показатель эффективного использования объекта недвижимого имущества, закрепленного 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:

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

S 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 ар. - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам 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 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;

2) показатель эффективного использования объекта недвижимого имущества, закрепленного 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, 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;

Аналогичным образом определяется эффективность использования муниципального имущества, переданного в безвозмездное пользование, постоянное (бессрочное) пользование или аренду, физическим, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям.

3) 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 участка приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде.

4. Непосредственно после завершения контрольных мероприятий оформляется акт с указанием следующей информации:

- 1) полное наименование Комитета;
- 2) дата, время и место составления акта;
- 3) дата и номер распорядительного документа, послужившего основанием проведения мероприятия;
- 4) фамилии, имена, отчества и должности лиц, проводивших контрольные мероприятия;
- 5) наименование пользователей имущества;
- 6) адреса расположения объектов недвижимости, земельных участков;
- 7) сведения о результатах контрольных мероприятий, в том числе о:
 - наличии документов о закреплении имущества собственником, а также о передаче имущества в пользование иным организациям;
 - включении имущества в реестр собственности муниципального образования;
 - 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;
 - наличии признаков неэффективного использования имущества, согласно приведенной методике расчета, в том числе незавершенных строительством объектов, и предложений по их дальнейшему использованию;
 - иная необходимая информация.
- 8) подписи лиц, проводивших контрольное мероприятие.

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

4.1. По итогам проведенных контрольных мероприятий Председателем Комитета утверждается акт.

Акт, предложение о дальнейшем использовании и применении мер по повышению эффективности использования указанного имущества направляется Комитетом в адрес Главы Наро-Фоминского городского округа Московской области.

5. Контроль устранения выявленных нарушений

5.1. Комитет:

- осуществляет контроль за принятием пользователем имущества, находящегося в собственности муниципального образования, необходимых мер по устранению нарушений, выявленных в ходе контрольного мероприятия;

- составляет и ведет электронную базу данных проведенных контрольных мероприятий и результатов устранения недостатков;

- готовит предложения в адрес Главы Наро-Фоминского городского округа Московской области о дальнейшем использовании имущества, признанного неэффективно используемым в соответствии с настоящим Порядком.