

**Типовой порядок проведения контрольных мероприятий, направленных на
выявление неэффективно используемого муниципального имущества**

1. Общие положения.

1.1. Настоящий 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 городского округа Истра в целях организации и проведения Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Истра (Далее - Комитет) контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого имущества, находящегося в собственности городского округа Истра (далее – муниципальное имущество).

1.2. В целях применения настоящего Порядка под неэффективно используемым имуществом понимается неиспользуемое или используемое не по целевому назначению имущество, находящееся в собственности городского округа Истра, переданное в оперативное управление, хозяйственное ведение, постоянное (бессрочное) пользование муниципальным учреждениям, муниципальным унитарным предприятиям или аренду, в безвозмездное пользование физическим, юридическим лицам (далее – пользователь муниципального имущества), а также имущество, признанное неэффективно используемым в соответствии с настоящим Порядком.

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

1.4. Под контрольными мероприятиями понимается совокупность действий уполномоченных лиц Комитета, направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества, проводимых в форме проверок, обследований, осмотров.

1.5. Под муниципальным имуществом понимается недвижимое имущество (за исключением земельных участков), принадлежащее на праве собственности Администрации городского округа Истра, переданное пользователям в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

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

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, данными ЕГРН и данными технической инвентаризации;

- установление фактически используемой/неиспользуемой площади объекта, определение технического состояния муниципального имущества;
- анализ полученной информации, оценка эффективности использования муниципального имущества, составление акта контрольного мероприятия;
- направление акта контрольного мероприятия председателю Комитета для принятия мер, направленных на повышение эффективности использования указанного имущества.

3. Порядок подготовки и проведения контрольных мероприятий, в целях выявления неэффективно используемого муниципального имущества.

3.1. Контрольные мероприятия по выявлению неэффективно используемого муниципального имущества реализуются уполномоченными должностными лицами 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 по поручению председателя Комитета.

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

- Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Истра;
- номер и дата регистрации распорядительного документа;
- 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);
- сроки проведения контрольного мероприятия;

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

3.4.1 Внеплановые контрольные мероприятия проводятся на основании поручения председателя Комитета.

3.4.2 Основанием к проведению внеплановых контрольных мероприятий могут служить в том числе:

- поступление запросов и обращений органов исполнительной власти Московской области, муниципальных образований, 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.

3.5. В период подготовки к контрольному мероприятию уполномоченными должностными лицами анализируется и обобщается предварительная информация о составе и характере имущества (имущественного комплекса), переданного пользователю,

анализируются данные реестра собственности муниципального образования Московской области, отчеты руководителя, бухгалтерская отчетность и другие документы, направляются необходимые запросы в ЕГРН, ЕГРЮЛ, органы технической инвентаризации.

3.5.1. Срок проведения контрольных мероприятий составляет 30 дней. По мотивированному ходатайству уполномоченного должностного лица, указанный срок может быть продлен председателем Комитета, но не более чем на 30 дней.

3.5.2. О проведении контрольных мероприятий правообладатель уведомляется не позднее, чем за 2 дня 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 уполномоченные должностные лица обязаны представиться, предъявить служебное удостоверение либо иной документ, подтверждающий полномочия, предъявить для ознакомления распорядительный документ на проведение контрольного мероприятия.

3.7. Уполномоченные должностные лица 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;

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.

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.

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

3.8.2. 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:

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

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

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

$S_{\text{д.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением для оказания муниципальных услуг при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности;

$S_{\text{ар.}}$ - 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 Собщ. < 200 кв. м;

10% - в случае, если Собщ. \geq 200 кв. м, но < 500 кв. м;

5% - в случае, если Собщ. \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.

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

1) наименование структурного подразделения Администрации муниципального образования;

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;

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;

- наличия 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, Комитет направляет запрос пользователю муниципального имущества с указанием на наличие признаков неэффективного использования переданного имущества.

4.3. На основании полученной информации, Комитетом, рассматривается вопрос о необходимости изъятия данного объекта недвижимости (расторжения договора) для дальнейшего его вовлечения в хозяйственный оборот.

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;
- принимает решение о дальнейшем использовании имущества, признанного неэффективно используемым в соответствии с настоящим Порядком.