



АДМИНИСТРАЦИЯ
МОЖАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 3499-17
г. Можайск

Об утверждении Порядка проведения контрольных мероприятий,
направленных на выявление неэффективно используемого муниципального
имущества Можайского городского округа Московской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Можайского городского округа Московской области, Положением о порядке формирования, управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в собственности Можайского городского округа Московской области, утвержденным решением Совета депутатов Можайского городского округа Московской области от 25.12.2018 № 334/17, **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Порядок проведения контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества Можайского городского округа Московской области (прилагается).
2. Настоящее постановление разместить на официальном сайте Администрации Можайского городского округа (www.admposhavlusk.ru).
3. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Заместитель Главы Администрации
Можайского городского округа

М.М. Клиньских

Порядок проведения контрольных мероприятий,
направленных на выявление неэффективно используемого
муниципального имущества Можайского городского округа
Московской области

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Администрации Можайского
городского округа
Московской области
от 16.08.2019 № 3499-17

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», Уставом Можайского городского округа Московской области, Положением о порядке формирования, управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в собственности Можайского городского округа Московской области, утвержденным решением Совета депутатов Можайского городского округа Московской области от 25.12.2018 № 334/17, в целях организации и проведения структурными (функциональными) подразделениями Администрации Можайского городского округа Московской области контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого имущества, находящегося в собственности Можайского городского округа Московской области (далее – муниципальное имущество).

1.2. Под неэффективно используемым имуществом понимается неиспользуемое или используемое не по целевому назначению имущество, находящееся в собственности Можайского городского округа Московской области, переданное в оперативное управление, хозяйственное ведение, в 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 понимаются совокупность действий уполномоченных должностных лиц, направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества, проводимых в форме проверок, обследований, осмотров.

1.5. Под муниципальным имуществом понимается недвижимое имущество (земельные участки, объекты недвижимости), а также особо

ценное движимое имущество, принадлежавшее на праве собственности Можайскому городскому округу 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 Можайским городским округом Московской области 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 предполагается:

- 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;
- визуальное определение 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;
- направление акта контрольного мероприятия Главе Можайского городского округа Московской области, заместителю Главы Администрации Можайского городского округа Московской области, курирующему соответствующее направление, 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 по управлению имуществом администрации Можайского городского округа Московской области в отношении недвижимого имущества (земельные участки, объекты недвижимости), принадлежавшего на праве собственности Можайскому городскому округу Московской области,

- Управления по земельным отношениям администрации Можайского городского округа Московской области в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена,

далее – уполномоченные должностные лица.

3.2. Контрольные мероприятия по выявлению неэффективно используемого муниципального имущества проводятся как в плановом порядке (в процессе реализации утвержденных планов работы Комитета по управлению имуществом администрации Можайского городского округа Московской области / Управления по земельным отношениям Администрации Можайского городского округа Московской области), так и в ходе проведения внеплановых мероприятий по поручению Главы Можайского городского округа Московской области, заместителя Главы Администрации Можайского городского округа Московской области, курирующего соответствующее направление.

3.3. Контрольные мероприятия проводятся на основании Распоряжения Администрации Можайского городского округа Московской области. В Распоряжении о проведении контрольного мероприятия указываются:

- структурное (функциональное) подразделение Администрации Можайского городского округа Московской области, уполномоченное на проведение контрольного мероприятия;

- 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 и земельных участков);

- сроки проведения контрольного мероприятия;

3.4. Плановые контрольные мероприятия проводятся на основании планов проведения контрольных мероприятий, разработанных Комитетом по управлению имуществом администрации Можайского городского округа Московской области / Управлением по земельным отношениям Администрации Можайского городского округа Московской области, утвержденным Распоряжением Администрации Можайского городского округа Московской области.

3.5. Внеплановые контрольные мероприятия проводятся по поручению Главы Можайского городского округа Московской области, заместителя Главы Администрации Можайского городского округа Московской области, курирующего соответствующее направление, в том числе по основаниям, предусмотренным пунктом 3.5.1. настоящего Положения.

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

- 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 неадекватного использования муниципального имущества при осуществлении мониторинга (обследования) объектов недвижимости/земельных участков.

3.6. 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 муниципального имущества, находящегося в собственности Можайского городского округа Московской области, бухгалтерская отчетность и другие документы, направляются необходимые запросы о предоставлении сведений из ЕГРН, ЕГРЮЛ, а также в органы технической инвентаризации.

3.6.1. Срок проведения контрольных мероприятий не может превышать 30 календарных дней. Указанный срок может быть продлен Главой Можайского городского округа Московской области, заместителем Главы Администрации Можайского городского округа Московской области, курирующим соответствующее направление, по мотивированному ходатайству уполномоченного должностного лица, но не более чем на 30 календарных дней.

3.6.2. 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.

3.7. При проведении контрольных мероприятий непосредственно на объекте недвижимости (земельном участке) уполномоченные должностные лица обязаны представляться, предъявить служебное удостоверение либо иной документ, подтверждающий полномочия, предъявить для ознакомления Распоряжение на проведение контрольного мероприятия.

3.8. 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/земельный участок;

3.9. Фактическое обследование объекта недвижимости осуществляется непосредственно, путем визуального осмотра объекта, с фиксацией фактически используемых площадей объекта в документах топочинской 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.

3.9.1. Визуально устанавливается 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.).

3.9.2. Для земельных участков устанавливается наличие в границах участка зданий, строений, сооружений, фактические виды деятельности пользователей/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).

3.10. Оценка эффективности использования имущества при проведении контрольных мероприятий.

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

1) показатель эффективности 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:

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

S_d - площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением для оказания муниципальных услуг при выполнении муниципального задания, утвержденного учреждением, 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 ценового использования объекта недвижимого имущества площадь недвижимого имущества принимается 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 $S_{обш.} < 200$ кв. м;
- 10% - в случае, если $S_{обш.} \geq 200$ кв. м, но < 500 кв. м;
- 5% - в случае, если $S_{обш.} \geq 500$ кв. м;

2) показатель эффективности использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием, определяется по формуле:

$$N = \frac{S_{обш.} - S_{исп.}}{S_{обш.}} \times 100\%$$

где:

$S_{обш.}$ - общая площадь объекта недвижимого имущества;

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

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

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

$S_{ар.}$ - 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 нежилого помещения 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 $S_{обш.} < 200$ кв. м;
- 10% - в случае, если $S_{обш.} \geq 200$ кв. м, но < 500 кв. м;
- 5% - в случае, если $S_{обш.} \geq 500$ 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 эффективности использования земельного участка определяется по формуле:

$$N = S_{обш.} - S_{исп.}, \text{ где:}$$

$S_{обш.}$ - общая площадь земельного участка;

$S_{исп.}$ - площадь земельной части 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 неиспользуемым в случаях:

- использования 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) наименование структурного (функционального) подразделения Администрации Можайского городского округа Московской области, проводившего контрольные мероприятия;

2) дата, время и место составления акта;

3) дата и номер распорядительного документа, послужившего основанием проведения мероприятий;

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 закреплённого собственником (при необходимости);
- своевременности представления предприятием, учреждением, образованным для внесения в реестр собственности муниципального образования, сведений об изменении и дополнении данных об имуществе;

- наличие 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 пользователями 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 строительных 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 Уполномоченное должностное лицо направляет акт Главе Можайского городского округа Московской области, заместителю Главы Администрации Можайского городского округа Московской области, курирующему соответствующее направление, для принятия решения о применении мер по повышению эффективности использования указанного имущества.

4.2. Главой Можайского городского округа Московской области, заместителем Главы Администрации Можайского городского округа Московской области, курирующим соответствующее направление, по получении указанной в пункте 4.1. настоящего Положения информации, рассматривается вопрос о проведении мероприятий, направленных на устранение выявленных нарушений, а в случае необходимости, изъятия данного объекта недвижимости (расторжения договора) в соответствии с нормами действующего законодательства для дальнейшего его вовлечения в хозяйственный оборот.

5. Контроль устранения выявленных нарушений

5.1. Глава Можайского городского округа Московской области, заместитель Главы Администрации Можайского городского округа Московской области, курирующий соответствующее направление:

- 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.