



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РЕУТОВ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 07.08.2019 № 240-ПА

О порядке проведения контрольных мероприятий,
направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества
городского округа Реутов Московской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях реализации регионального проекта «Улучшение условий ведения предпринимательской деятельности», учитывая рекомендации Министерства имущественных отношений Московской области, изложенные в письме от 03.07.2019 №15Исх-16465, постановляю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества городского округа Реутов Московской области (далее – Порядок).

2. Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации города Реутов обеспечить проведение контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого муниципального имущества городского округа Реутов Московской области, в соответствии с Порядком, утвержденным настоящим постановлением.

3. Отделу по работе со СМИ и рекламе Администрации городского округа Реутов опубликовать настоящее постановление в общественно-политической еженедельной газете «Реут».

4. Информационно-аналитическому отделу Администрации городского округа Реутов разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации городского округа Реутов.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Первого заместителя Главы Администрации Н.Н. Ковалева.

Глава города



С.А. Каторов

Утвержден
постановлением Администрации
города Реутов
от 07.08.2019 № 240-ПА

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

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 Реутов Московской области в целях организации и проведения Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации города Реутов (далее – КУМИ Администрации г. Реутов) контрольных мероприятий, направленных на выявление неэффективно используемого имущества, находящегося в собственности городского округа Реутов 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, безвозмездное пользование, постоянное (бессрочное) пользование или аренду, физическим лицам, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям.

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

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

1.5. В настоящем Порядке под муниципальным имуществом понимается недвижимое имущество (земельные участки, объекты недвижимости), принадлежащее на праве собственности городскому округу Реутов 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 городским округом Реутов 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 предполагает:

- установление фактического наличия имущества, уточнение его характеристик и сопоставление данной информации со сведениями, содержащимися в реестре муниципального имущества городского округа Реутов Московской области, данными из единого государственного реестра недвижимости и данными технической инвентаризации;
- 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;
- направление акта контрольного мероприятия Первому заместителю Главы Администрации городского округа Реутов 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 КУМИ Администрации г. Реутов.

3.2. Контрольные мероприятия по выявлению неэффективно используемого муниципального имущества проводятся как в плановом порядке, (в процессе реализации утвержденных ежегодных планов проведения контрольных мероприятий КУМИ Администрации г. Реутов), так и в ходе проведения внеплановых мероприятий по поручению председателя КУМИ Администрации г. Реутов.

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

- номер и дата регистрации распорядительного документа;
- цели и задачи проведения контрольного мероприятия;
- вид и форма контрольного мероприятия;
- основания проведения и предмет контрольного мероприятия;
- структурное подразделение КУМИ Администрации г. Реутов, проводящее контрольное мероприятие;
- перечень лиц, уполномоченных на проведение контрольного мероприятия;
- перечень имущества (наименование объектов, адреса расположения объектов недвижимости и земельных участков, кадастровые номера);
- сроки проведения контрольного мероприятия.

3.4. Плановые контрольные мероприятия проводятся на основании разрабатываемых и утверждаемых ежегодных планов контрольных мероприятий КУМИ Администрации г. Реутов.

Внеплановые контрольные мероприятия проводятся на основании поручения председателя КУМИ Администрации г. Реутов. Основанием к проведению внеплановых контрольных мероприятий могут служить в том числе:

- поступление запросов и обращений органов исполнительной власти Московской области, органов местного самоуправления города Реутов, 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, признаков неэффективного использования муниципального имущества при осуществлении мониторинга (обследования) объектов недвижимости/земельных участков.

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 муниципального имущества городского округа Реутов Московской области, отчеты руководителя, бухгалтерская отчетность и другие документы, направляются необходимые запросы в единый государственный реестр недвижимости, единый государственный реестр юридических лиц, органы технической инвентаризации.

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

О проведении контрольных мероприятий пользователь уведомляется не позднее, чем за 2 дня до их проведения письмом с отметкой о вручении, электронной почтой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование извещения и его вручение адресату.

3.6. При проведении контрольных мероприятий непосредственно на объекте недвижимости или земельном участке 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/земельный участок.

3.8. Фактическое обследование объекта недвижимости осуществляется непосредственно, путем визуального осмотра объекта, с фиксацией фактически используемых площадей объекта в копии документов технической инвентаризации (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.

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.).

Для земельных участков с обязательной фотофиксацией 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. Показатели эффективности использования муниципального имущества при проведении контрольных мероприятий определяются в следующем порядке:

1) показатель целевого и 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 (без учета площади помещений общего пользования);

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

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

Сд. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением для оказания муниципальных услуг при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности;

Сар. - 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 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;

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:

Собщ. - общая площадь объекта недвижимого имущества (без учета площади помещений общего пользования);

Сисп. - площадь объекта недвижимого имущества, используемая предприятием, рассчитанная по формуле:

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

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

Сар. - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды, 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;

3) показатель эффективного использования земельного участка определяется по формуле:

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

Собщ. - общая площадь земельного участка;

Сисп. - площадь земельного участка, используемая по целевому назначению (с учетом вида разрешенного использования, градостроительных, санитарных и иных норм и правил).

Земельный участок признается неэффективно используемым, если значение N равно или превышает установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные) размеры земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны. В случае признания

земельного участка неэффективно используемым, осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности его использования.

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.

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

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

1) наименование структурного подразделения КУМИ Администрации г. Реутов, проводившего контрольное мероприятие;

2) дата, время и место составления акта;

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

- бухгалтерском учете имущества, переданного в пользование, либо закрепленного собственником (при необходимости);

- своевременности представления предприятием/учреждением сведений об изменении или дополнении данных об имуществе, необходимых для внесения в реестр муниципального имущества городского округа Реутов Московской области;

- наличии технической документации, а также государственной регистрации прав на имущество;

- наличии договоров аренды, безвозмездного пользования, иных оснований использования муниципального имущества сторонними пользователями;

- фактическом использовании имущества, в том числе сторонними пользователями с указанием занимаемых площадей и вида фактической деятельности;

- техническом состоянии объекта, наличии и работоспособности инженерных коммуникаций и др.;

- наличии ограничений/обременений в отношении имущества;

- наличии оформленных пользователем прав на земельный участок, в том числе о наличии сформированного земельного участка под пятном застройки объекта недвижимости;

- наличии признаков неэффективного использования имущества, согласно приведенной методике расчета, в том числе незавершенным 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 председатель КУМИ Администрации г. Реутов направляет акт Первому заместителю Главы Администрации городского округа Реутов для принятия решения о применении мер по повышению эффективности использования указанного имущества.

4.2. Первым заместителем Главы Администрации городского округа Реутов по получении указанной в п.4.1. информации, при необходимости, запрашивается разъяснение о наличии признаков неэффективного использования переданного имущества у заместителя Главы Администрации городского округа Реутов, координирующего сферу деятельности пользователя муниципального имущества.

4.3. На основании полученной информации Первым заместителем Главы Администрации городского округа Реутов рассматривается вопрос о необходимости изъятия данного объекта недвижимости (расторжения договора) для дальнейшего его вовлечения в хозяйственный оборот.

5. Контроль устранения выявленных нарушений

5.1. КУМИ Администрации г. Реутов:

- осуществляет контроль за принятием пользователем имущества, находящегося в собственности городского округа Реутов Московской области, необходимых мер по устранению нарушений, выявленных в ходе контрольного мероприятия;

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

5.2. Первым заместителем Главы Администрации городского округа Реутов принимается решение о дальнейшем использовании имущества, признанного неэффективно используемым в соответствии с настоящим Порядком.