

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
аналитического отдела
аппарата Думы городского округа Тольятти

на информацию администрации городского округа Тольятти об эффективности управления муниципальным имуществом в соответствии с критериями оценки эффективности управления муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, утвержденными решением Думы городского округа Тольятти от 27.04.2016 № 1053, в 2020 году, в части критериев оценки эффективности управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне городского округа Тольятти и критериев оценки эффективности управления земельными участками, относящимися к муниципальной собственности

(Д - 151 от 07.05.2021)

Администрацией городского округа Тольятти (далее – администрация), в соответствии с планом текущей деятельности Думы городского округа Тольятти (далее – Дума) на II квартал 2021 года, утвержденным решением Думы от 24.03.2021 № 890, представлена информация об эффективности управления муниципальным имуществом в соответствии с критериями оценки эффективности управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, утвержденными решением Думы городского округа Тольятти от 27.04.2016 № 1053, в 2020 году в части критериев оценки эффективности управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне городского округа Тольятти и критериев оценки эффективности управления земельными участками, относящимися к муниципальной собственности. Срок рассмотрения вопроса на заседании Думы - **23.06.2021 г.**

Рассмотрев предоставленную информацию, аналитический отдел отмечает следующее.

Критерии оценки эффективности управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти (далее – критерии оценки), установленные решением Думы от 27.04.2016 № 1053 (в редакции от 18.09.2019 № 331) (далее – решение Думы № 1053), разбиты на 5 критериев:

1. критерии оценки эффективности управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне;

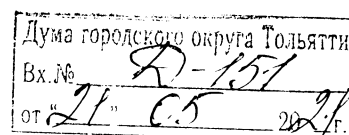
2. критерии оценки эффективности управления имуществом, закрепленным на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями (далее – МУП);

3. критерии оценки эффективности управления имуществом, закрепленным на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями (далее – МУ);

4. критерии оценки эффективности управления акциями, находящимися в муниципальной собственности;

5. критерии оценки эффективности управления земельными участками, относящимися к муниципальной собственности.

В настоящий момент администрацией представлена информация по критериям № 1,5.



Отмечаем непредставление администрацией информации по критериям № 2,3,4.

В сопроводительном письме администрация информирует, что недостающая информация об эффективности управления имуществом **будет направлена в Думу после издания и вступления в силу муниципальных правовых актов об утверждении итогов оценки эффективности управления имуществом, закрепленным на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями и имуществом, закрепленным на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, а также оценки эффективности управления акциями (согласно постановлений мэрии от 01.04.2014 № 983-п/1, от 03.11.2016 № 3496-п/1, подготовка проектов постановлений администрации осуществляется в срок до 01 июня текущего года).**

Критерии оценки эффективности управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне.

Оценка эффективности управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне за 2020 год отражена в таблице 1 (сравнение приведено начиная с 2018 года).

Таблица 1

№ п/п	Критерий	Оценка за 2018 год	Оценка за 2019 год	Оценка за 2020 год	Значение критерия за 2020 год
					Постановление администрации от 07.04.2021 № 1457-п/1
1	Использование нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне, необходимых для решения вопросов, отнесенных к вопросам местного значения городского округа, и иных вопросов в соответствии с нормативными правовыми актами, %	5	5	5	92,5 %
2	Доля нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне, переданных в безвозмездное пользование или аренду, %	3	3	3	88 %
3	Наличие регистрации прав муниципальной собственности на нежилые помещения (здания), находящиеся в муниципальной казне, %	5	5	5	91,5 %
4	Доля задолженности по действующим договорам аренды имущества (нежилых помещений (зданий)), находящегося в муниципальной казне, %	5	5	5	8,3 %

5	Задолженность по действующим договорам аренды имущества (нежилых помещений (зданий)), находящегося в муниципальной казне, %	0	1	0	-0,65 %
6	Наличие свободных (неиспользуемых) нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне, %	0	0	0	11,64 %
7	Наличие нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне, проданных в соответствии с Программой приватизации в отчетном периоде, %	4	5	5	68 %
8	Доходы от использования нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне, коэффициент	1	1	1	0,16 %
9	Расходы, связанные с управлением имуществом (нежилыми помещениями (зданиями)), находящимся в муниципальной казне, коэффициент	5	0	0	0,67 %
Итого по данным администрации:		28	25	24	

Итого, суммарная оценка по всем критериям за 2020 год по данным администрации составила 24 балла.

Итоги оценки эффективности управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне за 2020 год утверждены постановлением администрации от 07.04.2021 № 1457-п/1.

Учитывая суммарную оценку по всем критериям в 2020 году в размере 24 баллов, управление нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне признается недостаточно эффективным.

Отмечаем отсутствие вывода о признании в 2020 году управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне недостаточно эффективным как в информации администрации, так и в постановлении администрации от 07.04.2021 № 1457-п/1.

Отмечаем, что на протяжении 3-х последних лет, начиная с 2018 года по 2020 год, управление имуществом было признано недостаточно эффективным, в 2017 году - управление имуществом признано эффективным (31 балл).

Считаем целесообразным внесение изменений в формулировку расчета критерия № 7 оценки эффективности управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне «Наличие нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне, проданных в соответствии с Программой приватизации в отчетном периоде, %» Приложения к решению Думы от 27.04.2016 № 1053. Предлагаем администрации внести свои предложения в части изменения формулировки расчета критерия № 7 оценки эффективности управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне.

Отмечаем критерии, получившие по итогам работы 2020 года **наивысший балл**, это:

Таблица 2		
№ п/п	Критерий	Анализ
1.	Использование нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне, необходимых для решения вопросов, отнесенных к вопросам местного значения городского округа, и иных вопросов в соответствии с нормативными правовыми актами - 5 баллов.	Прослеживается <i>стабильная тенденция удерживания</i> максимального значения критерия на уровне <u>5 баллов</u> с 2018 по 2020 годы.
<p>Расчет значения критерия.</p> <p>Общая площадь нежилых помещений (зданий), используемых для решения вопросов местного значения городского округа 262 979,2 / общая площадь используемых нежилых помещений (зданий) 284 229,7,0 * 100 % = 92,5 %, что соответствует 5 баллам в соответствии с оценкой критерия.</p>		
2.	Наличие регистрации прав муниципальной собственности на нежилые помещения (здания), находящиеся в муниципальной казне - 5 баллов.	Прослеживается <i>стабильная тенденция удерживания</i> максимального значения критерия на уровне <u>5 баллов</u> с 2018 по 2020 годы.
<p>Расчет значения критерия.</p> <p>Количество нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной собственности, право муниципальной собственности на которые зарегистрировано 849 / количество нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне 928 * 100 % = 91,5 %, что соответствует 5 баллам в соответствии с оценкой критерия.</p>		
3.	Доля задолженности по действующим договорам аренды имущества (нежилых помещений (зданий)), находящегося в муниципальной казне - 5 баллов	Прослеживается <i>стабильная тенденция удерживания</i> максимального значения критерия на уровне <u>5 баллов</u> с 2018 по 2020 годы.
<p>Расчет значения критерия.</p> <p>((сумма начисленной арендной платы - сумма оплаченной арендной платы) / сумма начисленной арендной платы) * 100 %.</p> <p>((48 111,5 – 44 103,2) / 48 111,5) * 100 % = 8,3 %, что соответствует 5 баллам в соответствии с оценкой критерия.</p>		

Считаем необходимым выделить критерий «Задолженность по действующим договорам аренды имущества (нежилых помещений (зданий)), находящегося в муниципальной казне, %» - **получивший наименьший балл «0 баллов»** в соответствии с оценкой критерия.

По состоянию на 31.12.2020 года общая сумма задолженности по действующим договорам аренды нежилых помещений (зданий) муниципальной казны составляла **4 008,3 тыс.руб.**

По состоянию на 31.12.2019 года общая сумма задолженности по действующим договорам аренды нежилых помещений (зданий) муниципальной казны составляла **2 436,1 тыс.руб.**

Рассчитано следующее значение критерия: ((сумма задолженности в предыдущем отчетном периоде – сумма задолженности на конец отчетного периода) / сумма задолженности в предыдущем отчетном периоде)*100%:

$((2\,436,1 - 4\,008,3) / 2\,436,1) * 100\% = - 0,65\%$, что соответствует 0 баллу в соответствии с оценкой критерия.

Отмечаем, что до 31.12.2017 наблюдалась положительная тенденция увеличения значения данного критерия с 1 балла (в 2014, 2015 годах) до 3 баллов в 2016, 2017 годах, сопровождаемая сокращением суммы задолженности по действующим договорам аренды нежилых помещений (зданий) муниципальной казны:

Таблица 3

Задолженность по действующим договорам аренды нежилых помещений (зданий) муниципальной казны, тыс. руб.									
2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
4 853	3 137,2	3 399,5	2 951,7	2 914,9	2 251,9	1 220	2 445,6	2 436,1	4 008,3

Требуются пояснения администрации о причинах резкого увеличения задолженности по действующим договорам аренды нежилых помещений (зданий) муниципальной казны в 2020 по сравнению с 2019 годом (на 164,5 %) и как следствие снижения значения данного критерия.

Отмечаем низкую оценку «0 баллов» на протяжении 2-х лет с 2019-2020 годы критерия «Расходы, связанные с управлением имуществом (нежилыми помещениями (зданиями)), находящимся в муниципальной казне», при том, что за 2017 - 2018 годы значение данного критерия было оценено наивысшим баллом «5 баллов».

Расчет значения критерия: сумма расходов отчетного периода 850,5 / сумма расходов предыдущего периода 1 271,0 = 0,67 %, что соответствует «0 баллам» в соответствии с оценкой критерия.

В информации администрации содержатся пояснения причин низкой оценки показателя в 2020 году:

- с целью проведения аукционов на право заключения договоров аренды, а также торгов по продаже муниципальных нежилых помещений были произведены (на основании договоров) расходы на выполнение работ независимых оценщиков по оценке рыночной стоимости;

- проводились мероприятия на основании договоров на оказание услуг по проведению технической инвентаризации, подготовки документов для постановки объектов на кадастровый учет и регистрации прав муниципальной собственности.

Так же наименьшее значение «0 баллов» на протяжении четырех лет с 2017-2020 год наблюдается по критерию «Наличие свободных (неиспользуемых) нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне».

Расчет критерия: площадь свободных (неиспользуемых) помещений (зданий) / общая площадь нежилых помещений (зданий) находящихся в муниципальной казне * 100%.

$37\,448,4 / 321\,678,1 * 100\% = 11,64\%$, что соответствует 0 баллам в соответствии с оценкой критерия.

Предлагаем в проекте решения ПК МИГЗ рекомендовать администрации продолжить работу по увеличению значений критериев, получивших наименьшие значения:

- «Наличие свободных (неиспользуемых) нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне» (0 баллов);
- «Расходы, связанные с управлением имуществом (нежилыми помещениями (зданиями)), находящимся в муниципальной казне» (0 баллов);
- «Задолженность по действующим договорам аренды имущества (нежилых помещений (зданий)), находящегося в муниципальной казне» (0 баллов);
- «Доходы от использования нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной казне» (1балл).

В этой связи администрации представить пояснения, какие мероприятия планируется провести для решения задачи по увеличению значений данных критериев.

Критерии оценки эффективности управления земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Постановлением администрации от 12.03.2021 № 1164-п/1 утверждены итоги оценки эффективности управления земельными участками, относящимися к муниципальной собственности городского округа Тольятти, за 2020 год.

Таблица 4

№ п/п	Критерий	Оценка за 2018 год	Оценка за 2019 год	Оценка за 2020 год
1	Наличие регистрации прав муниципальной собственности на земельные участки, относящиеся к муниципальной собственности	5	5	5
2	Доля задолженности по действующим договорам аренды земельных участков, относящихся к муниципальной собственности, за исключением земельных участков, используемых МУП, %	5	4	4
Итого:		10	9	9

По состоянию на 01.01.2021 регистрация прав муниципальной собственности на земельные участки выполнена на 94,1 %, что составило по оценочным критериям **5 баллов** (в реестр муниципальной собственности г.о. Тольятти включено 3178 земельных участков, из них на 2993 земельных участка зарегистрировано право муниципальной собственности).

В информации сообщается, что за 2020 год администрацией осуществлены мероприятия по государственной регистрации права муниципальной собственности на 89 земельных участков.

В таблице 5 представлена информация о проведенных мероприятиях по государственной регистрации права муниципальной собственности с 2014-2020 год.

Таблица 5

Мероприятия по государственной регистрации права муниципальной собственности, количество земельных участков						
2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
46	859	1292	87	83	66	89

Из таблицы 5 видно, что наибольшее количество мероприятий по государственной регистрации права муниципальной собственности

произошло в 2016 году (1 292 зем.уч.), что связано с большим объемом передачи земельных участков из собственности Самарской области в муниципальную собственность.

Так же администрация информирует, что после постановки земельных участков на государственный кадастровый учет мероприятия по регистрации права собственности муниципального образования г.о. Тольятти на земельные участки **осуществляются своевременно, за исключением мероприятий в отношении 185 земельных участков, занятых лесами.** В соответствии с решением Центрального районного суда г. Тольятти от 29.06.2015 по делу № 2-4071/2015 мэрию обязали включить в реестр муниципальной собственности г.о. Тольятти лесные участки площадью 7 979 га. На основании постановлений мэрии г.о. Тольятти от 24.08.2016 № 2701-п/1, от 16.12.2016 № 4330-п/1, от 28.12.2016 № 4548-п/1, от 27.01.2017 № 306-п/1, от 26.03.2018 № 974-п/1, от 17.03.2020 № 800-п/1, от 02.09.2020 № 2635-п/1, от 02.10.2020 № 3005-п/1 в реестр муниципальной собственности включены 185 лесных участка, поставленных на кадастровый учет, общей площадью 7 350 га.

В постановлении администрации от 12.03.2021 № 1164-п/1 отмечено, что для обеспечения наивысших показателей эффективности управления земельными ресурсами необходимо проведение кадастрового учета земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности.

За 2020 год сумма начисленной арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков, относящихся к муниципальной собственности, за исключением земельных участков, используемых муниципальными предприятиями (МУП, МП), составила **57 734 073,86 руб.**, сумма оплаченной арендной платы по указанным договорам аренды составила **49 304 229,19 руб.**

Значение критерия «Доля задолженности по действующим договорам аренды земельных участков, относящихся к муниципальной собственности, за исключением земельных участков, используемых МУП»: ((сумма начисленной арендной платы - сумма оплаченной арендной платы) / сумма начисленной арендной платы) x 100 %:

$$(57\,734\,073,86 - 49\,304\,229,19) / 57\,734\,073,86 \times 100 \% = 14,6 \%,$$
 что соответствует **4 баллам** по оценочным критериям.

Задолженность по действующим договорам аренды земельных участков, тыс.руб.				
2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
21 649,27	21 223,4	7 249,6	10 397,7	8 429,8

Отмечаем уменьшение задолженности по действующим договорам аренды земельных участков на 01.01.2021 г. на 1 967,9 тыс. руб. по сравнению с 10 397,7 тыс. руб. по состоянию на 01.01.2020 г., при этом значение оценки показателя соответствует 4 баллам как по итогам за 2019 год, так и за 2020 год.

В постановлении администрации от 12.03.2021 № 1164-п/1 содержатся мероприятия, которые проводятся администрацией с целью повышения показателя эффективности управления земельными участками по критерию «Доля задолженности по действующим договорам аренды земельных участков,

относящихся к муниципальной собственности, за исключением земельных участков, используемых МУП»:

- претензионная работа в отношении арендаторов, имеющих задолженность по арендной плате и начисленным пени (за 2020 год направлено 1467 претензий по договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности г.о. Тольятти);

- взыскание задолженности по арендной плате и начисленным пени в судебном порядке;

- формирование информации о договорах аренды, по которым имеется задолженность по арендной плате, в целях рассмотрения ситуации в отношении должников на межведомственной комиссии по урегулированию задолженности по доходам бюджета и легализации не декларируемой части заработной платы администрации г.о. Тольятти.

Суммарная оценка по всем критериям составила 9 баллов, управление земельными участками, относящимися к муниципальной собственности признается эффективным.

Отмечаем отсутствие вывода о признании в 2020 году управления земельными участками, относящимися к муниципальной собственности эффективным, как в информации администрации, так и в постановлении администрации от 12.03.2021 № 1164-п/1.

В связи с неполным представлением администрацией информации, **предлагаем название вопроса изложить в следующей редакции** «Об информации администрации городского округа Тольятти об эффективности управления муниципальным имуществом в соответствии с критериями оценки эффективности управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, утвержденными решением Думы городского округа Тольятти от 27.04.2016 № 1053, в 2020 году в части критериев оценки эффективности управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне городского округа Тольятти и критериев оценки эффективности управления земельными участками, относящимися к муниципальной собственности».

Вывод: информация администрации об эффективности управления муниципальным имуществом в соответствии с критериями оценки эффективности управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, утвержденными решением Думы городского округа Тольятти от 27.04.2016 № 1053, в 2020 году в части критериев оценки эффективности управления нежилыми помещениями (зданиями), находящимися в муниципальной казне городского округа Тольятти и критериев оценки эффективности управления земельными участками, относящимися к муниципальной собственности может быть рассмотрена на заседании Думы городского округа Тольятти с учётом настоящего заключения.

Начальник отдела

Тихонова Л.В.
28-05-67 (1142)



Д.В. Замчевский