



**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНЫЙ ОРГАН -
КОНТРОЛЬНО - СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЕВПАТОРИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

адрес: 297408, Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, пер. Голикова, 6, тел. /36569/ 2-38-26, e-mail: ksp_evp@mail.ru, ИНН 9110005512

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 05-05/6

**на проект решения Евпаторийского городского совета Республики Крым
«Об утверждении положения о предоставлении жилых помещений муниципального
специализированного жилищного фонда и порядка приватизации служебных жилых
помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской
округ Евпатория Республики Крым»**

«10» февраля 2025г.

В адрес КСП ГО Евпатория РК 03.02.2025 с сопроводительным письмом департамента имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (исх. № 204/06 от 03.02.2025) поступил проект решения Евпаторийского городского совета Республики Крым «Об утверждении положения о предоставлении жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда и порядка приватизации служебных жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым» (далее - Проект решения).

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что в сопроводительном письме к проекту решения неверно указано наименование проекта решения.

Аналогичный проект решения рассматривался КСП ГО Евпатория РК в декабре 2024 по результатам которого было подготовлено заключение № 05-05/85 от 27.12.2024.

В сопроводительном письме департамента имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (далее - ДИЗО) указано, что проект подготовлен с учетом правок, отображенных в заключении № 05-05/85 от 27.12.2024.

С проектом решения представлены:

- предлагаемое к утверждению Положение о предоставлении жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (Приложение 1);

- предлагаемый к утверждению Порядок приватизации служебных жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (Приложение 2);

- пояснительная записка, заключение начальника управления юридического обеспечения администрации города Евпатория Республики Крым к проекту решения.

Суть проекта решения:

Представленным проектом решения предлагается:

- утвердить Положение о предоставлении жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (Приложение 1) и Порядок приватизации служебных жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (Приложение 2);

- признать утратившими силу решения Евпаторийского городского совета Республики от 29.05.2015 №1-20/9, от 30.12.2015 №1-29/7, от 14.07.2017 № 1-60/3.

Анализ проекта решения:

Проект решения, полученный с сопроводительным письмом ДИЗО от 03.02.2025 в рассматриваемой редакции размещен на сайте муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым 28.01.2025 года.

Согласно положениям Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №118-ФЗ (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

- служебные помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;
- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определённому виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом (ст. 92 ЖК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 №42 утверждены Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовые договоры найма специализированных жилых помещений. Правилами установлены критерии отбора и характеристики помещений, которые могут быть отнесены к специализированному жилищному фонду.

Частью 4 ст. 14 ЖК РФ определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда отнесено к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 29.05.2015 №1-20/9 утвержден Порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (далее – Порядок предоставления жилых помещений). Указанным документом к жилым помещениям муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования отнесены:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- жилые помещения для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа.

Порядком предоставления жилых помещений установлены порядки предоставления помещений для каждой из вышеуказанных категорий, порядок прекращения пользования помещениями муниципального специализированного жилищного фонда, приложение к

порядку – типовая форма договора найма помещения специализированного жилищного фонда.

Решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 30.12.2015 №1-29/7 в Порядок предоставления жилых помещений внесены изменения, в частности поручено администрации города Евпатории Республики Крым осуществить мероприятия по включению жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду таких помещений и исключению жилого помещения из указанного фонда в соответствии в утвержденным Порядком, организовать учет муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым. Утвержден Перечень категорий граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения из муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.

Решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 14.07.2017 №1-60/3 в Порядок предоставления жилых помещений внесены изменения – уточнена норма предоставления жилых помещений и порядок предоставления жилых помещений лицам из числа детей-сирот.

Проектом решения предлагается признать утратившими силу решения Евпаторийского городского совета от 29.05.2015 №1-20/9, которым утвержден Порядок предоставления жилых помещений, от 30.12.2015 №1-29/7, которым в Порядок предоставления жилых помещений внесены изменения, и решение Евпаторийского городского совета Республики Крым от 14.07.2017 №1-60/3, которым также внесены изменения в решение от 29.05.2015 №1-20/9.

Изучением предлагаемого к утверждению **Положения о предоставлении жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым** установлен ряд недостатков.

- Действующим Порядком предоставления жилых помещений предусмотрено, что служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан, не обеспеченных служебными жилыми помещениями на территории муниципального образования, в связи с характером их трудовых отношений с органом местного самоуправления; с муниципальным унитарным предприятием; с муниципальным учреждением; в связи с избранием на выборные должности в органы местного самоуправления

Действующим Решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 30.12.2015 №1-29/7 утвержден Перечень категорий граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения из муниципального специализированного жилищного фонда.

- КСП ГО Евпатория РК отмечает, что как действующим порядком, так и предлагаемым проектом решения не урегулирован вопрос сохранения/прекращения права пользования служебными жилыми помещениями для работников муниципальных унитарных предприятий сферы ЖКХ, которым были предоставлены служебные жилые помещения в 2015-2019 годах. В настоящее время администрацией города приняты решения о реорганизации муниципальных унитарных предприятий сферы ЖКХ в общества с ограниченной ответственностью, соответственно трудовые отношения граждан с муниципальными унитарными предприятиями будут прекращены, о чем было ранее указано в заключениях № 05-05/46 от 11.07.2024 и № 05-05/85 от 27.12.2024.

- Не нашла отражения в проекте решения норма действующего Порядка предоставления жилых помещений, принятая решением Евпаторийского городского совета от 30.12.2015 № 1-29/7 с целью соблюдения прав и охраняемых законом интересов граждан, являющихся основными нанимателями (членов семьи основного нанимателя) служебных

жилых помещений, предоставленных до 21 марта 2014 года, **о чем было ранее указано в заключениях № 05-05/46 от 11.07.2024 и № 05-05/85 от 27.12.2024**, а именно:

«8.1. Настоящий Порядок не распространяется на правоотношения, которые возникли до 21 марта 2014 года.

8.2. Граждане Российской Федерации, которые являлись основными нанимателями (члены семьи основного нанимателя) служебных жилых помещений, находившихся по состоянию на 21 марта 2014 года в жилищном фонде органа местного самоуправления и не переданного в собственность граждан и получившие (приобретившие) право на служебное жилое помещение в связи с характером их трудовых отношений, за исключением граждан, состоявших в трудовых отношениях с государственными органами Украины, прекративших свою деятельность на территории Республики Крым, имеют право на обращение в орган местного самоуправления в компетенцию которого входят полномочия по управлению и распоряжению муниципальным имуществом, учету муниципального жилищного фонда, по вопросу заключения договора найма служебного жилого помещения и принятия решения относительно приватизации муниципального служебного жилого помещения на основании ч. 2 ст. 4 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 30.03.2012 № 9-П.»

• Приложением к Положению о предоставлении жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым предлагается утвердить форму журнала регистрации заявлений граждан о предоставлении служебных жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.

Изучением предлагаемого к утверждению **Порядка приватизации служебных жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (далее – Порядок приватизации)** установлено следующее.

Действующим Порядком предоставления жилых помещений возможность приватизации служебных жилых помещений не предусмотрена.

Действие Порядка приватизации распространяется на правоотношения, возникшие с 21.03.2014 года.

Пунктом 4 Порядка приватизации предлагается установить, что право на приватизацию занимаемого служебного жилого помещения имеют следующие категории граждан, ранее не реализовавшие право на однократную бесплатную приватизацию жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в соответствии с Законом Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»:

а) лица, на постоянной основе замещающие муниципальные должности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым и муниципальные служащие муниципального образования городской округ Евпатория;

б) работники муниципальных учреждений муниципального образования городской округ Евпатория;

в) работники муниципальных унитарных предприятий муниципального образования городской округ Евпатория.

Согласно пункта 5 Порядка приватизации право на приватизацию служебных жилых помещений имеют граждане, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, при совокупности следующих условий:

а) наличие у работника стажа работы не менее 5 лет в органах местного самоуправления, предприятиях или учреждениях коммунальной формы собственности в соответствии с законодательством, действовавшим на территории Республики Крым до 21

марта 2014 года, и (или) исполнительных органах власти, органах местного самоуправления, муниципальных предприятиях, муниципальных учреждениях муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым;

б) наличие у работника на день обращения с заявлением трудовых отношений с органом местного самоуправления муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, муниципальными предприятиями, учреждениями;

в) отсутствие у нанимателя служебного жилого помещения и совместно проживающих членов его семьи в собственности или на ином законном праве иного жилого помещения и (или) земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) и ведения садоводства на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым;

г) наличие не реализованного работником права на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения, находящегося в государственном или муниципальном жилищном фонде (за исключением участия в приватизации жилых помещений в несовершеннолетнем возрасте);

д) работник и (или) члены его семьи (супруг, супруга, несовершеннолетние дети) не являются получателями мер социальной поддержки на улучшение жилищных условий, предоставляемых за счет средств федерального, республиканского или местного бюджета;

е) проживание работника (сотрудника) в специализированном жилом помещении не менее двух лет с момента заключения договора найма служебного жилого помещения;

ж) работником - нанимателем служебного жилого помещения и совместно проживающими членами его семьи не реализовано право нанимателя и совместно проживающих членов его семьи на получение субсидий для приобретения или строительства жилых помещений и на участие в государственных либо в муниципальных программах по улучшению жилищных условий;

з) наличие у работника гражданства Российской Федерации не менее пяти лет на дату подачи заявления.

Подпункт «а» пункта 5 Порядка приватизации право на приватизацию служебных жилых помещений КСП ГО Евпатория РК рекомендует изложить в следующей редакции: *«наличие у работника стажа работы не менее 5 лет в органах местного самоуправления, предприятиях или учреждениях коммунальной формы собственности в соответствии с законодательством, действовавшим на территории Республики Крым до 21 марта 2014 года, и (или) исполнительных органах власти, органах местного самоуправления, муниципальных предприятиях, муниципальных учреждениях, осуществляющих деятельность на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым»*

- КСП ГО Евпатория РК отмечает, что предлагаемый к утверждению Порядок приватизации противоречит Постановлению Конституционного Суда РФ от 30.03.2012 №9-п «По делу о проверке конституционности части второй статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» Республики Марий Эл» (Далее – Постановление Конституционного суда РФ).

Так, в Постановлении Конституционного суда указано, что *Самостоятельность местного самоуправления в решении вопросов отчуждения объектов муниципальной собственности, относящихся к достоянию всего местного сообщества, может быть ограничена федеральным законом лишь в той мере, в какой это необходимо для защиты конституционно значимых ценностей, прав и законных интересов иных лиц. К числу таких ограничений относится и общий законодательный запрет на приватизацию служебных жилых помещений (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 1998 года N 25-П; Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2004 года N 441-О), введение которого обусловлено рядом факторов, в том*

числе специальным правовым режимом служебных жилых помещений, выражающимся в особенностях владения, пользования и распоряжения ими, их особым функциональным назначением, предполагающим заселение определенным кругом работников, а также соответствующим территориальным расположением.

Закрепление в муниципальных правовых актах целей и способов использования объектов муниципальной собственности, в том числе исключение тех или иных служебных жилых помещений из специализированного жилищного фонда, определение возможности, сроков и условий их приватизации, не только гарантирует соблюдение конституционных прав населения муниципального образования на самостоятельное владение, пользование и распоряжение объектами муниципальной собственности, но и, делая механизм стимулирования нуждающихся в жилище граждан к осуществлению своих трудовых и служебных функций на территории муниципального образования более прозрачным и сбалансированным, обеспечивает выполнение публичной властью своих социальных функций, реальную подконтрольность органов местного самоуправления населению, позволяя гражданам при необходимости влиять на содержание правовых актов по вопросам муниципальной собственности.

Учитывая необходимость соблюдения интересов населения муниципального образования, нуждающегося в получении услуг специалистов, занятых в социально значимых сферах деятельности, а также граждан, заинтересованных в приватизации служебных жилых помещений, и собственников (владельцев) соответствующего жилищного фонда, пределы установления условий и порядка приватизации специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда должны соответствовать цели местного самоуправления, которая, как указывал Конституционный Суд Российской Федерации, состоит в удовлетворении основных жизненных потребностей населения муниципальных образований как субъекта права на самостоятельное осуществление местного самоуправления (Постановление от 2 апреля 2002 года N 7-П).

Поскольку для достижения этой цели необходимо стимулирование граждан определенных профессий к осуществлению длительной трудовой деятельности в конкретном муниципальном образовании, органы местного самоуправления не могут быть лишены права устанавливать порядок и условия приватизации служебных жилых помещений (в том числе в отношении неопределенного круга лиц). При этом, однако, они должны исходить и из необходимости сохранения в муниципальном жилищном фонде определенного массива служебных жилых помещений, что предполагает возможность приватизации только части из них, а значит, требует определения критериев, на основании которых приватизация должна осуществляться в каждом конкретном случае, например установления определенных сроков проживания и трудовой деятельности в муниципальном образовании, по прошествии которых граждане - наниматели служебных жилых помещений могли бы рассчитывать на предоставление им преимущественного права на получение в собственность жилого помещения из специализированного жилищного фонда, если его собственником будет принято решение о приватизации входящих в него служебных жилых помещений.

Предлагаемый к утверждению Порядок приватизации не предполагает какого-либо соответствия целям местного самоуправления, для достижения которых необходимо стимулирование людей определенных профессий к осуществлению длительной трудовой деятельности в городском округе Евпатория.

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что по данным Крымстата среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в 2024 году по Республике Крым составила 53 672 рублей. Стоимость однокомнатной квартиры в г. Евпатория (на вторичном рынке) на 01.01.2024 составляла не менее 5 000 000,00 рублей согласно открытым источникам.

Таким образом, **предлагаемым к утверждению Порядком приватизации**

предполагается, что наниматель служебного помещения специализированного жилищного фонда после 2-х лет проживания получает безвозмездно в собственность актив равный или превышающий по стоимости среднемесячную заработную плату по городу Евпатории за 8 лет.

При этом, к лицам, замещающим должности муниципальной службы, относящиеся к высшей группе должностей муниципальной службы, требование подпункта «е» (проживание в течение 2-х лет) не применяется.

Таким образом, лица, замещающие должности муниципальной службы, относящиеся к высшей группе должностей муниципальной службы могут осуществлять приватизацию служебного жилья сразу после его получения в пользование.

При этом, наниматели служебных жилых помещений, в том числе претендующие на приватизацию служебного жилого помещения:

- могут быть собственниками жилья любой площади и стоимости в любых населенных пунктах страны кроме городского округа Евпатория – служебные жилые помещения предоставляются не по признаку нуждаемости, а по признаку необеспеченности жильем в городском округе Евпатория;

- могут не относиться к числу специалистов, занятых в социально значимых сферах деятельности – на предоставление служебного жилья могут претендовать специалисты любого профиля, опыта, сферы деятельности из числа лиц, замещающих муниципальные должности, муниципальных служащих и работников МУПов и МБУ.

Согласно данным Реестра муниципального имущества по состоянию на 01.06.2024 действует 17 договоров найма служебных жилых помещений, заключенных с 2015 по 2019 год, еще 2 объекта специализированного служебного жилищного фонда свободны.

Разработчик проекта решения не указывает, сколько муниципальных жилых помещений, какой площадью и стоимостью будут подлежать безвозмездному отчуждению в случае принятия решения.

КСП ГО Евпатория РК в 2020 году проводилось экспертно-аналитическое мероприятие по вопросам использования специализированного жилищного фонда. Из материалов мероприятия установлено, что при утверждении предлагаемого Порядка приватизации, все служебные помещения, предоставленные в 2015-2019 годах, могут быть приватизированы.

Предлагаемый к утверждению Порядок приватизации предполагает, что заявителю может быть отказано в приватизации жилого помещения в случае невозможности пополнения специализированного жилищного фонда служебных жилых помещений иными жилыми помещениями муниципального жилищного фонда. Рассматриваемый Порядок приватизации не учитывает и не регламентирует минимальное количество служебных жилых помещений для принятия решения об отказе в приватизации в соответствии с подпунктом «г» пункта 12 Порядка приватизации с целью сохранения в муниципальном жилом фонде определенного массива служебных жилых помещений.

Кроме того, не определен порядок приоритетности и первоочередности приватизации служебных помещений при равных условиях у заявителей и при отсутствии возможности пополнения специализированного жилищного служебного фонда иными жилыми помещениями.

Источники пополнения муниципального жилищного фонда крайне ограничены. При этом, при поступлении в собственность муниципального образования жилых помещений необходимо учитывать, что из числа помещений специализированного жилищного фонда в пополнении нуждаются:

✓ маневренный фонд, предоставляемый гражданам если их единственное жилое помещение стало непригодным для проживания в результате ЧС, в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (на 01.06.2024

составляет 7 объектов, из них 6 – комнаты площадью от 9,1 до 19,7 м.кв., одна свободна; 1 – квартира в пгт Новоозерное площадью 52,8 кв.м, свободна);

✓ фонд жилых помещений для детей-сирот и лиц из их числа, в случае соответствия жилого помещения установленным законом критериям.

Кроме того, в Списке граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в администрации городского округа Евпатория по состоянию на 01.01.2024г. числится 1774 человека.

Конституционный суд Российской Федерации постановил признать, что положение части второй статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", регулирующее вопрос о принятии решений относительно приватизации муниципальных служебных жилых помещений их собственником, не противоречит Конституции Российской Федерации..... и не препятствует собственнику муниципального жилищного фонда при реализации данного права по основаниям, на условиях и в порядке, установленных федеральным законодательством, издавать нормативные правовые акты, касающиеся принятия решений о приватизации отдельных служебных жилых помещений, при том что такие решения принимаются в порядке исключения и позволяют сохранять массив служебных жилых помещений в объеме, соответствующем их целевому назначению.

КСП ГО Евпатория РК рекомендует Евпаторийскому городскому совету Республики Крым учесть все вышеприведенные недостатки предлагаемого к утверждению Порядка приватизации и то, что принятие решения о приватизации муниципальных служебных жилых помещений является правом, а не обязанностью собственника муниципального жилищного фонда.

Выводы:

1. КСП ГО Евпатория РК рекомендует Евпаторийскому городскому совету Республики Крым рассматривать предлагаемое к утверждению Положение о предоставлении жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым после устранения разработчиком замечаний, изложенных в настоящем заключении.

2. КСП ГО Евпатория РК не рекомендует Евпаторийскому городскому совету Республики Крым утверждать Порядок приватизации служебных жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым с учетом вышеизложенных доводов.

Заключение носит рекомендательный характер.

Аудитор КСП ГО Евпатория РК

А.А. Битовт