



**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 № 05-05/2

**на проект решения Евпаторийского городского совета Республики Крым
«О внесении изменений в решение Евпаторийского городского совета Республики Крым от 14.02.2025 № 3-8/18 «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»**

«Об» февраля 2026г.

В адрес КСП ГО Евпатория РК 02.02.2026 с сопроводительным письмом департамента имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (исх. № 176/09 от 02.02.2026) поступил проект решения Евпаторийского городского совета Республики Крым «О внесении изменений в решение Евпаторийского городского совета Республики Крым от 14.02.2025 № 3-8/18 «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).

С проектом решения представлена пояснительная записка с описанием внесенных изменений.

Суть проекта решения:

Пунктом один предлагается внести изменения в Положение о предоставлении жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденное решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 14.02.2025 № 3-8/18 (далее – Положение о предоставлении жилых помещений):

1.1. строку «- работникам муниципальных унитарных предприятий муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым» п.п. 2.1 п. 2, дополнить строкой следующего содержания: «работникам хозяйственных обществ, деятельность которых осуществляется на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, учредителем которых является администрация города Евпатории Республики Крым.»;

1.2. п.п. 2.2. п. 2 изложить в новой редакции:

«Служебные жилые помещения предоставляются лицам, указанным в пункте 2.1 настоящего Положения, работающим в органах местного самоуправления, муниципальных предприятиях, учреждениях муниципального образования городской округ Евпатория на полную ставку, не обеспеченным жилыми помещениями на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, в размере не более 18 кв.м в расчете на гражданина и каждого члена его семьи».

Пунктом вторым предлагается внести изменения в Порядок приватизации служебных жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденный решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 14.02.2025 № 3-8/18 (далее – Порядок приватизации):

2.1. п.4. дополнить следующим содержанием:

«г) сотрудники хозяйственных обществ, деятельность которых осуществляется на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, учредителем которых является администрация города Евпатории Республики Крым.»;

2.2. п.п. «а». п. 5 изложить в новой 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, учреждениях Республики Крым, осуществляющих свою деятельность на территории Республики Крым. К лицам, имеющим звание «Трехкратный кавалер ордена Мужества», лицам, замещающим должности муниципальной службы, относящиеся к высшей группе должностей муниципальной службы, лицам, имеющим звание «Герой Российской Федерации», «Почетный гражданин города» требования настоящего пункта не применяются;»;

2.3. п.п. «в» п. 5 изложить в новой редакции:

«отсутствие у нанимателя служебного жилого помещения и совместно проживающих членов его семьи обеспеченности жилыми помещениями на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, в размере не более 18 кв.м в расчете на гражданина и каждого члена его семьи и (или) земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым;»;

2.4. п.п. «е» п.5 дополнить следующим содержанием:

«К лицам, имеющим звание «Трехкратный кавалер ордена Мужества», лицам, замещающим должности муниципальной службы, относящиеся к высшей группе должностей муниципальной службы, лицам, имеющим звание «Герой Российской Федерации», «Почетный гражданин города», требование подпункта «е» не применяется;».

Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Анализ проекта решения:

Проект решения, полученный с сопроводительным письмом ДИЗО от 02.02.2026 в рассматриваемой редакции размещен на сайте муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым 02.02.2026 года.

Проведенным анализом проекта решения установлено, что предлагаемые к утверждению изменения в Положение о предоставлении жилых помещений содержат нормы, противоречащие положениям Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

- Подпунктом 2.1 пункта 2 предлагается строку «- работникам муниципальных унитарных предприятий муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым», дополнить строкой следующего содержания: **«работникам хозяйственных обществ, деятельность которых осуществляется на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, учредителем которых является администрация города Евпатории Республики Крым.»**

В соответствии со ст. 93 ЖК РФ служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Перечень, установленный статьей 93 ЖК РФ является исчерпывающим и не содержит отсылки к иным случаям, установленным законодательством РФ. Таким образом, с внесением вышеуказанных изменений в части дополнения категорий, будет

необоснованно расширен перечень лиц, имеющих право на служебное жилье, что противоречит положениям ст. 93 ЖК РФ.

В дальнейшем эта категория граждан также неправомерно упоминается в подпункте «г» пункта 4 Порядка приватизации.

- Подпункт 2.2 пункта 2 предлагается изложить в новой редакции: «Служебные жилые помещения предоставляются лицам, указанным в пункте 2.1 настоящего Положения, работающим в органах местного самоуправления, муниципальных предприятиях, учреждениях муниципального образования городской округ Евпатория на полную ставку, не обеспеченным жилыми помещениями на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, **в размере не более 18 кв.м в расчете на гражданина и каждого члена его семьи**».

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что в действующей редакции решения ЕГС от 14.03.2025 № 3-8/18 вышеуказанный подпункт 2.2 пункта 2 Положения о предоставлении жилых помещений содержит еще три абзаца, определяющих период заключения договора служебного найма, порядок его прекращения, а также случаи, при которых сохраняется право пользование служебным помещением.

Таким образом, при принятии изменений в предлагаемой редакции, абзацы 2-4 будут утрачены.

В части дополнения подпункта 2.2 пункта 2 нормой обеспеченности жилыми помещениями на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, **в размере не более 18 кв.м в расчете на гражданина и каждого члена его семьи**, КСП ГО Евпатория РК отмечает, что в соответствии с ч. 2 ст. 99 ЖК РФ специализированные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

Внесение предлагаемых изменений в подпункт 2.2 пункта 2 Положения о предоставлении жилых помещений противоречит положениям ч. 2 ст. 92 ЖК РФ, поскольку ч. 2 ст. 92 ЖК РФ не установлен минимальный размер общей площади жилого помещения в соответствующем населённом пункте, с учётом которого гражданину предоставлялось бы право на получение служебного жилья.

Предназначение служебных жилых помещений, указанное в ст. 93 ЖК РФ, имеет специальный режим правового регулирования и по своей правовой природе призвано решать задачи проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с определенными органами, предприятиями и учреждениями. Разрешение же вопросов, связанных с улучшением жилищных условий, при наличии для этого законных оснований осуществляется не путем предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда, а в ином, предусмотренным жилищным законодательстве порядке¹.

Как разъяснено в подпункте «в» пункта 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ», **нарушение требований ЖК РФ и Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду при принятии решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения с учетом положений п. 2 ч. 3 ст. 11 и ч. 2 ст. 99 ЖК РФ может служить основанием для предъявления в судебном порядке заинтересованными лицами требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора найма специализированного жилого помещения недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц.** Решение о предоставлении специализированного жилого помещения и, соответственно, договор найма специализированного жилого помещения могут быть признаны недействительными, если будет установлено, что нарушены требования, предъявляемые к форме и порядку принятия указанного решения, а также если

¹ правовая позиция, изложенная в Кассационном определении Кассационного военного суда от 02.03.2023 по делу N 8а-65/2023

отсутствуют необходимые основания для заключения договора специализированного найма жилого помещения (например, гражданин предоставил не соответствующие действительности сведения о заключении трудового договора или назначении на должность, у гражданина имеется иное жилое помещение в данном населенном пункте, гражданин не отнесен законом к категориям граждан, имеющих право на получение специализированного жилого помещения).

Также КСП ГО Евпатория РК отмечает, что в проекте решения не конкретизировано 18 кв.м. жилой или общей площади жилого помещения будет учитываться на граждан и членов их семей при определении критерия обеспеченности жилыми помещениями, в Пояснительной записке к проекту решения не указаны основания, по которым определен размер площади «не более 18 кв.м.».

КСП ГО Евпатория РК обращает внимание, что в целях принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях решением ЕГС от 01.04.2015 № 1-18/19 «Об определении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления общей площади жилого помещения по договору социального найма» (с изменениями) **установлена учетная норма общей площади жилого помещения на одного члена семьи в количестве 10,0 кв.м. в изолированных жилых помещениях и 13,0 кв.м. в коммунальных квартирах.** Анализ учетных норм площади жилых помещений, установленных органами местного самоуправления Республики Крым, из которых определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях из принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, показал, что в городах Республики Крым такая норма установлена в размерах от 8 до 10 кв.м., а в районах от 5 до 18 кв.м.

Изучением предлагаемых к утверждению изменений в Порядок приватизации, установлено следующее.

Пунктом 5 Порядка приватизации установлены условия исключительного права на приватизацию служебных жилых помещений.

• Подпункт «а» пункта 5 Порядка приватизации предлагается изложить в новой редакции:

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, учреждениях **Республики Крым, осуществляющих свою деятельность на территории Республики Крым.** К лицам, имеющим звание «Трехкратный кавалер ордена Мужества», лицам, замещающим должности муниципальной службы, относящиеся к высшей группе должностей муниципальной службы, лицам, имеющим звание «Герой Российской Федерации», «Почетный гражданин города» требования настоящего пункта не применяется»;

В действующей редакции подпункта «а» Порядка приватизации исключительное право на приватизацию служебных помещений имеют граждане, при совокупности следующих условий: при наличии 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, учреждениях **муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.**

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что исключение наименования муниципального образования для определения наличия необходимого стажа работы, полученного в органах местного самоуправления, муниципальных предприятиях, учреждениях Республики Крым,

осуществляющих свою деятельность на территории Республики Крым, существенно расширяет перечень лиц, имеющих право на приватизацию служебного жилья.

Предлагаемые изменения, приведут в последующем к уменьшению количества специализированного жилищного фонда, а также не будут способствовать привлечению специалистов для решения задач муниципального образования городской округ Евпатория.

• Подпункты «а» и «е» пункта 5 предлагается дополнить абзацем следующего содержания:

«К лицам, имеющим звание «Трехкратный кавалер ордена Мужества», лицам, замещающим должности муниципальной службы, относящиеся к высшей группе должностей муниципальной службы, лицам, имеющим звание «Герой Российской Федерации», «Почетный гражданин города», требование подпункта «а»/«е» не применяется;».

В действующей редакции подпункт «е» пункта 5 требуется проживание работника (сотрудника) в специализированном жилом помещении не менее двух лет с момента заключения договора найма служебного жилого помещения.

Внесение предлагаемых изменений в подпункты «а», «е» пункта 5 Порядка приватизации исключают обязательные требования: наличие у определенных категорий стажа работы не менее 5 лет в органах местного самоуправления, предприятиях или учреждениях ...; проживание в специализированном жилом помещении не менее двух лет.

Предлагаемые изменения, вносимые в подпункты «а», «е» пункта 5 Порядка приватизации противоречат 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 *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.

В части категорий работников (сотрудников) к которым не применяются требования подпунктов «а» и «е» КСП ГО Евпатория РК отмечает, что:

- категория «Трехкратный кавалер ордена Мужества» ограничивает права лиц, имеющих иное количество орденов Мужества;

- в категории «Почетный гражданин города» не указано наименование города, что может привести к существенному расширению количества лиц, имеющих право на приватизацию (при наличии такого звания, полученного в ином муниципальном образовании);

- лица, замещающие должности муниципальной службы, относящиеся к высшей группе должностей муниципальной службы², по сути приравнены к лицам, имеющим звание «Трехкратный кавалер ордена Мужества», «Герой Российской Федерации», «Почетный гражданин города».

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: как будет соблюдаться очередность при принятии решения о приватизации помещений, если при всех равных условиях у одного претендента будет присвоенное звание («Трехкратный кавалер ордена Мужества»/«Герой Российской Федерации»/«Почетный гражданин города»), а другой претендент будет относиться к категории лиц, замещающим должности муниципальной службы, относящиеся к высшей группе должностей муниципальной службы.

• Подпункт «в» пункта 5 Порядка приватизации предлагается изложить в новой редакции:

в) «отсутствие у нанимателя служебного жилого помещения и совместно проживающих членов его семьи **обеспеченности жилыми помещениями на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, в размере не более 18 кв.м в расчете на гражданина и каждого члена его семьи и (или) земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым;**».

В действующей редакции подпункта «в» указано о необходимости **отсутствия** 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 ИЖС, для ведения ЛПХ (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства **на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.**

Замена словосочетания «отсутствия ... в собственности» на **«обеспеченности жилыми помещениями на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, в размере не более 18 кв.м в расчете на гражданина и каждого члена его семьи ...»** расширяет круг лиц, имеющих право на приватизацию, позволит безвозмездно улучшить жилищные условия работников, имеющих в собственности жилые помещения на территории муниципального образования городской округ Евпатория.

При этом непонятно как будет проверяться обеспеченность земельными участками, указанными в подпункте «в», при наличии их в собственности у указанных граждан.

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

² в соответствии с Реестром должностей муниципальной службы в РК, утв. Законом РК от 16.09.2014 № 78-ЗРК, к высшей группе должностей относятся: глава администрации, первый заместитель главы администрации, заместитель главы администрации, руководитель аппарата администрации, заместитель руководителя аппарата администрации

КСП ГО Евпатория РК отмечает, что 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;

✓ **фонд жилых помещений для детей-сирот и лиц из их числа**, в случае соответствия жилого помещения установленным законом критериям (на 01.01.2026 не обеспечены жилыми помещениями 209 человек).

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. числилось 1774 человека, на 01.01.2025 – 1817 человек, а на 01.01.2026 - 1623.человек (уменьшение в связи со снятием с учета лиц, утративших право).

Экспертно-аналитическим мероприятием «Проверка целевого и эффективного распоряжения объектами специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, соблюдение требований федеральных и муниципальных нормативных правовых актов, регулирующих вопросы порядка учёта, предоставления и распоряжения объектами специализированного жилищного фонда, соблюдение порядка учёта нуждающихся в предоставлении помещений специализированного жилищного фонда за 2022-2024 годы», проведенным КСП ГО Евпатория РК в 2025 году было установлено, что в списке, предоставленном департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым по состоянию на 28.08.2025 числилось 50 претендентов на служебное жильё.

Анализом указанного списка установлено, что 30 претендентов на получение служебного жилья включены в перечень в периоде с января 2018 по январь 2025 года, и 20 претендентов за период с 17 февраля 2025 по 05.08.2025 года. Таким образом за 6 месяцев 2025 года, после принятия решения ЕГС от 14.02.2025 № 3-8/18 в действующей редакции, очередь претендентов увеличилась на 66,7 %, а принятие предлагаемых изменений существенно расширит количество претендентов, имеющих право на служебное жильё.

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.

Выводы:

С учетом вышеизложенного, КСП ГО Евпатория РК не рекомендует к принятию рассматриваемый проект решения до устранения всех указанных в настоящем заключении недостатков.

Данное заключение носит рекомендательный характер.

Заместитель председателя
КСП ГО Евпатория РК

А.А. Битовт