

**Статья 51.** Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

1. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (далее - нуждающиеся в жилых помещениях):

*Согласно Федеральному закону от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ граждане, состоящие на учете в соответствии с настоящим пунктом, проживающие в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие настоящего Кодекса, не могут быть выселены без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось ранее на основании закона*

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством Российской Федерации.

2. При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

**Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). Издание второе, исправленное, дополненное (под общ. ред. Жуйкова В.М.). - "Юридическая фирма "Контракт", 2007 г.**

**Статья 51.** Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

1. Признание граждан нуждающимися в жилье является одним из условий заключения с ними договора социального найма жилого помещения (см. комментарий к ст. 49). Основаниями для такого признания служат:

а) отсутствие жилья, которым гражданин вправе пользоваться как собственник, наниматель по договору социального найма или в качестве члена семьи собственника, нанимателя;

б) обеспеченность жильем менее учетной нормы;

в) неудовлетворительное состояние жилища;

г) состояние здоровья проживающих.

2. Все четыре основания нуждаемости перечислены в ч. 1 комментируемой статьи. По смыслу п. 1 этой нормы нуждающимися в жилье признаются: поднаниматели; лица, проживающие в служебном жилом помещении и общежитии; наниматели жилых помещений в домах и квартирах (комнатах), принадлежащих гражданам на праве собственности; наниматели по договору "коммерческого" найма и т.п. Причем ограничений такого характера, как обеспеченность жильем менее учетной нормы, нет.

3. В соответствии с п. 2 ч. 1 комментируемой статьи нуждающимися признаются граждане, обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы (ст. 50 ЖК РФ), являющиеся нанимателями жилых помещений по договору социального найма либо собственниками жилья, а также члены семей нанимателей и собственников.

4. Иные основания нуждаемости граждан в жилых помещениях (пп. 3 и 4 ч. 1 ст. 51) не связаны с размером занимаемой площади и не требуют применения учетной нормы.

Так, п. 3 ч. 1 основанием признания граждан нуждающимися считает непригодность их жилья для проживания.

Согласно Положению о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания непригодным признается жилье: находящееся в ветхом состоянии; находящееся в аварийном состоянии; в котором выявлено вредное воздействие факторов среды обитания (см. комментарий к ст. 15).

5. Самостоятельное основание нуждаемости в жилых помещениях - проживание в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе одной из них есть больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно (п. 4ч. 1).

Данное положение применяется и к нанимателям, и к собственникам жилых помещений, а также членам их семей. Условием его применения является отсутствие иного помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Семьи, в составе которых есть такой больной, переселяются, главным образом, в интересах иных проживающих в квартире лиц.

Перечень соответствующих заболеваний установлен постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 N 378\*(57); кроме того, в данной сфере действует региональное законодательство.

6. По основаниям, предусмотренным ст. 51, нуждающимися в жилых помещениях должны признаваться лица, постоянно (как правило) проживающие в данном населенном пункте. Этот вопрос следовало бы рассмотреть в качестве условий обеспечения жильем по договору социального найма. Обоснованием такой позиции является положение ч. 4 ст. 1 ЖК РФ, согласно которому граждане, законно находящиеся на территории РФ, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. Эта формулировка допускает возможность получения жилья по договору социального найма (наряду с прочими возможностями) неограниченное число раз (тогда как постановка на учет для получения жилья по такому договору производится по месту жительства, а иное возможно как исключение, см. комментарий к ст. 52).

Значимым фактором, позволяющим установить место жительства гражданина, является регистрация по месту жительства.

Подтверждением данной позиции служит определение Конституционного Суда РФ от 09.04.2002 N 123-О\*(58). По мнению Суда, условие о наличии регистрации по месту жительства направлено на обеспечение справедливого распределения жилья, на предотвращение возможных злоупотреблений со стороны граждан, обращающихся с заявлением о постановке на учет по улучшению жилищных условий, а также на защиту прав и законных интересов собственников жилищного фонда, иных граждан. В силу этого введение такого условия не может рассматриваться как не согласующееся с положениями ст. 17, 19, 27 и 40 Конституции РФ.

7. Часть 2 комментируемой статьи предписывает определять уровень обеспеченности общей площадью жилого помещения исходя из суммарной общей площади всех жилых помещений, имеющих у гражданина и (или) членов его семьи, занимаемых по договору социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности.

Законодатель не ограничивает в этом случае учет жилья лишь имеющимся в данном населенном пункте. Таким образом, учету подлежат все помещения, включая находящиеся в других населенных пунктах.