

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Право семьи на улучшение жилищных условий в Санкт-Петербурге: учётная норма, учёт жилого дома в другом субъекте РФ, состав семьи и основания внеочередного предоставления жилья

1. Краткая постановка вопроса

Семья проживает в квартире, предоставленной по договору социального найма в Санкт-Петербурге, общей площадью 123,7 кв. м; в квартире зарегистрированы 14 человек (наниматель-бабушка, её сын, две дочери без детей, дочь с тремя детьми, дочь с пятью детьми, один из которых имеет синдром Дауна), при этом у семьи имеется также жилой дом в деревне площадью 36 кв. м, приобретённый за счёт средств материнского капитала и оформленный в долевую собственность «мамы, папы и троих детей»; муж дочери с пятью детьми зарегистрирован в г. Печоры (Псковская область). Семья признана малообеспеченной и ставит вопрос о возможности улучшения жилищных условий. Правовая оценка зависит от трёх самостоятельных развилок: (1) как определяется субъект нуждаемости — всё домохозяйство из 14 человек либо отдельная семья дочери с детьми; (2) подлежит ли учёту площадь дома 36 кв. м и в каком объёме — вся площадь либо только доли, и принадлежат ли собственники дома к «членам семьи» заявителя; (3) учитывается ли муж, зарегистрированный в другом субъекте Федерации, как член семьи и подлежит ли учёту его доля (а также его собственное жильё в Печорах). Ниже каждая развилка разобрана отдельно, с расчётами, ссылками на нормы и изложением конкурирующих подходов.

2. Фактическая база и её неоднозначности: что именно подлежит расчёту

Прежде чем применять нормы, необходимо зафиксировать, что формулировка вопроса допускает несколько прочтений. Это имеет решающее значение, поскольку от выбора версии меняется итог (см. раздел 7).

Развилка 1. Кто считается «семьёй» (субъектом нуждаемости).

- **Версия «А» — всё домохозяйство из 14 зарегистрированных лиц.**

Нанимателем является бабушка (мать семерых детей), остальные — её дети и внуки, вселены в квартиру как члены семьи. Тогда знаменатель дроби — 14.

- **Версия «Б» — самостоятельная семья дочери с пятью детьми** (дочь, пятеро детей; вопрос о муже — см. раздел 9). Тогда знаменатель — 6 или 7 человек, а числитель — площадь, приходящаяся на эту семью.

- **Версия «В» — семья дочери с тремя детьми.** Аналогичный расчёт с иным знаменателем.

Право на самостоятельную постановку на учёт члена семьи нанимателя, проживающего в той же квартире, законом не исключено: жилищное законодательство оперирует категорией «гражданин и (или) члены его семьи» (ч. 2 ст. 51 Жилищного кодекса РФ), а п. 4 ст. 69 ЖК РФ прямо допускает ситуацию, когда гражданин, перестав быть членом семьи нанимателя, продолжает проживать в жилом помещении и самостоятельно отвечает по обязательствам из договора социального найма. Вместе с тем на практике районные администрации Санкт-Петербурга нередко рассматривают заявление «на всё домохозяйство», исходя из справки о регистрации. Обе модели следует просчитать заранее.

Развилка 2. Кто собственник дома 36 кв. м.

- **Версия «Д1»:** дом оформлен на нанимателя-бабушку, её супруга (дедушку) и троих детей этой семьи. Тогда все собственники входят в состав домохозяйства по версии «А», и вся площадь дома (36 кв. м) «притягивается» к семье.
- **Версия «Д2»:** дом оформлен на дочь с пятью детьми, её мужа и троих их детей (что типично при использовании материнского капитала — см. ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», требующую оформления жилого помещения в общую собственность родителей и детей с определением долей по соглашению). Тогда дом «притягивается» именно к семье дочери по версии «Б», что для неё критично.

Развилка 3. Статус строения. «Дом в деревне» может быть жилым домом (ст. 15, 16 ЖК РФ), а может иметь назначение «садовый дом» либо быть нежилым строением — тогда он вообще не является жилым помещением и в расчёте по ч. 2 ст. 51 ЖК РФ не участвует (см. раздел 8).

Развилка 4. Фактическое проживание. Юридически значимо проживание, а не регистрация (Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-

П; ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»). Однако административная практика и суды в большинстве случаев по умолчанию опираются на справку о регистрации (форма 9) и характеристику жилого помещения (форма 7).

3. Правовая рамка: для постановки на учёт необходимы ДВА условия

3.1. Малоимущность. Согласно ч. 1, 2 ст. 49 ЖК РФ жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях. Порядок признания малоимущими (исходя из дохода на члена семьи и стоимости подлежащего налогообложению имущества) устанавливается законом субъекта РФ (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ), в Санкт-Петербурге — Законом Санкт-Петербурга от 19.07.2005 № 407-65 «О порядке ведения учёта граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге».

3.2. Нуждаемость. Основания перечислены в ч. 1 ст. 51 ЖК РФ; в рассматриваемой ситуации применим п. 2 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ — обеспеченность общей площадью на одного члена семьи менее учётной нормы. Остальные основания (п. 1 — отсутствие жилья на праве найма/собственности; п. 3 — проживание в помещении, не отвечающем требованиям; п. 4 — проживание в квартире, занятой несколькими семьями, при наличии больного с тяжёлой формой хронического заболевания при отсутствии иного жилья) к ситуации либо неприменимы, либо блокируются наличием дома (см. раздел 10).

Принципиальное замечание. Формулировка «признаны малообеспеченными» **не тождественна** признанию нуждающимися. Признание малоимущими — лишь первое из двух кумулятивных условий (ч. 1, 2 ст. 49 ЖК РФ). Отсутствие нуждаемости при наличии малоимущности не даёт права на постановку на учёт. Это первая практическая ловушка в данной ситуации.

4. Учётная норма в Санкт-Петербурге и методика расчёта

4.1. Учётная норма. Согласно ч. 4, 5 ст. 50 ЖК РФ учётной нормой является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью в целях принятия на учёт; учётная норма устанавливается органом местного самоуправления и не может превышать норму предоставления. В Санкт-Петербурге учётная норма установлена ст. 3 Закона СПб № 407-65 и составляет **9 кв. м общей площади для граждан, проживающих в отдельных квартирах, и 15 кв. м — для проживающих в коммунальных квартирах**. Квартира 123,7 кв. м является отдельной, следовательно, применяется норма 9 кв. м.

Примечание о проверке: конкретные значения учётной нормы и нормы предоставления (18 кв. м — ст. 4 Закона СПб № 407-65) подлежат сверке с редакцией, действующей на дату подачи заявления; они периодически корректируются. Приведённые значения соответствуют действующей практике применения.

4.2. Что входит в общую площадь. В силу ч. 5 ст. 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения складывается из площади всех частей такого помещения, включая помещения вспомогательного использования, **за исключением балконов, лоджий, веранд и террас**. Если в техническом паспорте 123,7 кв. м указаны с учётом балконов/лоджий (что встречается в документах старого образца), юридически значимая общая площадь будет меньше — это самостоятельный аргумент в пользу нуждаемости (см. раздел 7, где показано, что запас здесь крайне мал).

4.3. Суммарный характер учёта. Прямое указание содержится в ч. 2 ст. 51 ЖК РФ: при наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности осуществляется **исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений**.

4.4. Метод расчёта при совместном проживании нескольких семей. Норма ч. 2 ст. 51 ЖК РФ оперирует категорией «гражданин и (или) члены его

семьи», а не «все проживающие в квартире». Отсюда две конкурирующие методики (обе применяются на практике):

- **Методика 1 (преобладающая, «пропорциональная»)**. Принимается площадь квартиры, приходящаяся на заявителя и членов его семьи пропорционально их числу среди всех лиц, имеющих право пользования жилым помещением. Логика: каждый из совместно проживающих имеет равное право пользования всей квартирой (ст. 69 ЖК РФ), поэтому его «обеспеченность» измеряется приходящейся на него долей площади.
- **Методика 2 («вся площадь»)**. Принимается вся площадь занимаемого жилого помещения, а делится она только на число членов семьи заявителя. Логика: квартира занимает по одному договору социального найма, иного объекта права у семьи нет.

Разница кардинальна: для семьи из 6 человек при методике 1 показатель составит 8,84 кв. м, при методике 2 — 20,6 кв. м. Первая методика для заявителя выгодна, вторая — нет. Оспаривая отказ, следует настаивать на методике 1, ссылаясь на ч. 2 ст. 51 ЖК РФ и на то, что иное толкование ставило бы в неравное положение граждан, проживающих в одной квартире с родственниками.

5. Расчёт № 1: всё домохозяйство из 14 человек как одна семья (версия «А»)

Состав семьи нанимателя. По ч. 1 ст. 69 ЖК РФ членами семьи нанимателя являются проживающие совместно с ним супруг, дети и родители; другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи, если вселены нанимателем в качестве членов семьи и ведут с ним общее хозяйство. Внуки в перечень «супруг, дети, родители» не входят и признаются членами семьи нанимателя только через конструкцию вселения в качестве членов семьи и ведения общего хозяйства — на это прямо ориентирует п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»: родственные отношения сами по себе не являются достаточным основанием, требуется вселение в качестве члена семьи и ведение общего хозяйства.

Расчёт. $123,7 \text{ кв. м} \div 14 = 8,836 \text{ кв. м}$, округлённо **8,84 кв. м**, что ниже учётной нормы 9 кв. м. Формально основание по п. 2 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ имеется.

Критическая хрупкость результата. Пороговое значение площади для 14 человек — $14 \times 9 = 126$ кв. м. Фактическая площадь — 123,7 кв. м. **Запас составляет всего 2,3 кв. м.** Практические следствия:

- снятие с регистрационного учёта хотя бы одного человека (например, выявление фактически не проживающего) даёт $123,7 \div 13 = 9,52$ кв. м — нуждаемость исчезает;
- включение в расчёт **любого** объекта площадью более 2,3 кв. м (доля в доме, жильё мужа в Печорах, любая иная доля) выводит семью за пределы нормы;
- если 123,7 кв. м включает балконы/лоджии, юридическая площадь окажется меньше — запас увеличивается, но незначительно.

Вывод по версии «А». При условии, что дом 36 кв. м не учитывается и все 14 человек признаются проживающими, семья **формально вправе претендовать** на постановку на учёт. Однако запас в 2,3 кв. м делает позицию юридически неустойчивой: любой пересчёт состава или площади её разрушает.

6. Расчёт № 2: семья дочери с пятью детьми (версия «Б»)

Числитель (площадь). При пропорциональной методике: $123,7 \times 6 \div 14 = 53,0$ кв. м. При методике «вся площадь» — 123,7 кв. м.

Знаменатель. 6 человек (дочь и пятеро детей); при включении мужа — 7 (обоснование в разделе 9).

Результаты: - пропорциональная методика без учёта дома: $53,0 \div 6 = 8,84$ кв. м — ниже нормы; - пропорциональная методика с включением мужа: $61,85 \div 7 = 8,84$ кв. м — тот же результат (пропорциональный подход инвариантен к размеру семьи, пока все её члены входят в число 14 проживающих); - методика «вся площадь»: $123,7 \div 6 = 20,6$ кв. м — существенно выше нормы.

Вывод по версии «Б». Итог тот же, что и по версии «А»: без учёта дома — 8,84 кв. м (право есть, запас минимален), с учётом дома — см. раздел 7. Единственное отличие версии «Б»: у неё появляется дополнительный аргумент о том, что собственники дома (если это бабушка, дедушка и другие дети) **не являются членами семьи дочери** и их доли в числитель не попадают (см. раздел 7.2).

7. Ключевой вопрос: подлежит ли учёту дом 36 кв. м и в каком объёме

7.1. Общее правило: подлежит

Ч. 2 ст. 51 ЖК РФ не делает исключений ни по виду жилого помещения (квартира, жилой дом), ни по его местонахождению: учитывается суммарная общая площадь всех жилых помещений, принадлежащих гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности. Жилой дом — самостоятельный объект жилищных прав (ч. 2, 3 ст. 15, ст. 16 ЖК РФ), а значит, при наличии права собственности он включается в расчёт.

7.2. Спор о том, что учитывать: всю площадь дома или только доли

Позиции расходятся.

- **Позиция 1 (буквальная).** Ч. 2 ст. 51 ЖК РФ говорит о «жилых помещениях, принадлежащих на праве собственности». Если гражданину принадлежит доля, он собственник жилого помещения, следовательно, учитывается площадь **всего** дома. Такой подход нередко реализуют администрации и он встречается в судебной практике.
- **Позиция 2 (преобладающая в судебной практике).** Учитывается площадь, **приходящаяся на долю** гражданина и членов его семьи в праве общей собственности. Логика: иное означало бы, что собственник 1/100 доли признаётся обеспеченным всей площадью объекта, что несоразмерно и противоречит цели нормы — измерению реальной обеспеченности. Этот подход применяется судами при оспаривании отказов и, по существу, воспроизведён в специальном регулировании (см. ч. 5 ст. 35-1 Федерального закона от 28.12.2010 № 403-ФЗ «О Следственном комитете Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 279-ФЗ, где говорится о суммарной общей площади, но применительно к обеспечению жильём; по аналогии используется и в жилищном праве).

Практический смысл для данной ситуации. При равных долях пятерых собственников доля каждого — $36 \div 5 = 7,2$ кв. м. Даже включение **одной** доли (7,2 кв. м) выводит домохозяйство за норму: $(123,7 + 7,2) \div 14 = 9,35$ кв. м > 9 .

7.3. Расчёты по вариантам учёта дома

№	Состав (знаменатель)	Квартира, кв. м	Дом, учитываемая площадь, кв. м	Итого, кв. м	На человека, кв. м	Порог (9 × N)	Итог
1	14	123,7	0	123,7	8,84	126,0	ниже нормы
2	15 (с мужем)	123,7	0	123,7	8,25	135,0	ниже нормы
3	14	123,7	36 (все доли)	159,7	11,41	126,0	выше нормы
4	15	123,7	36	159,7	10,65	135,0	выше нормы
5	14	123,7	21,6 (доли трёх детей)	145,3	10,38	126,0	выше нормы
6	14	123,7	7,2 (одна доля)	130,9	9,35	126,0	выше нормы
7	6 (семья дочери, пропорционально)	53,0	28,8 (доли дочери и трёх детей)	81,8	13,63	54,0	выше нормы
8	6 (пропорционально)	53,0	0	53,0	8,84	54,0	ниже нормы
9	6 (вся квартира)	123,7	0	123,7	20,6	54,0	выше нормы

Главный вывод. Исход дела решается **не составом семьи**, а тем, попадает ли площадь дома в числитель. Запас по площади для домохозяйства — 2,3 кв. м, для семьи дочери — около 1,0 кв. м (54,0 – 53,0). Поэтому **любое** включение дома (даже одной доли в 7,2 кв. м) делает показатель выше учётной нормы.

7.4. Когда дом может быть исключён из расчёта

Исключение возможно по трём основаниям, каждое требует документального подтверждения:

- 1. Строение не является жилым помещением.** Если по выписке ЕГРН назначение — «нежилое здание» либо «садовый дом» (и оно не переведено

в жилой дом в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ и Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ), оно не относится к жилым помещениям (ст. 15, 16 ЖК РФ) и в расчёте по ч. 2 ст. 51 ЖК РФ не участвует. Заметим, однако: объект, приобретённый за счёт материнского капитала, по общему правилу должен отвечать требованиям, предъявляемым к жилому помещению (ч. 1 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ), поэтому данное основание работает редко, но его следует проверить первым.

2. **Строение признано непригодным для проживания.** Порядок — Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания..., утверждённое Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. Признание дома непригодным исключает возможность его использования для проживания; судебная практика в ряде случаев не учитывает такое имущество при определении нуждаемости (позиция небесспорная, единообразного подхода нет).
3. **Дом фактически не может использоваться семьёй для проживания** (расположен в местности без транспортной доступности и инфраструктуры, проживание невозможно по состоянию объекта). Практика противоречива: значительная часть судов исходит из того, что юридически значимо само право собственности, а не фактическая возможность использования.

7.5. Практический вывод по разделу 7

- Если дом является жилым помещением и оформлен на лиц, входящих в состав семьи заявителя (в любом прочтении), — **нуждаемость отсутствует** (11,41 либо 13,63 кв. м против нормы 9) и претендовать на постановку на учёт нельзя.
- Если дом не является жилым помещением либо признан непригодным и по документам исключается из расчёта — **нуждаемость формально есть** (8,84 кв. м), но с минимальным запасом.
- Крайне рискованный сценарий: рассчитывать на «неучёт» дома, не имея документального основания, — при проверке администрацией (межведомственные запросы в Росреестр) факт собственности будет выявлен, что при уже состоявшейся постановке на учёт создаёт основание для снятия (п. 2 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ — выявление неправомерных действий должностных лиц либо недостоверных сведений).

8. Учёт жилого помещения, расположенного в другом субъекте Российской Федерации

Ответ: да, подлежит учёту. Ч. 2 ст. 51 ЖК РФ не содержит территориальных ограничений: учитывается суммарная площадь всех жилых помещений, принадлежащих гражданину и членам его семьи, независимо от региона. Учёт ведётся органом по месту жительства заявителя (ч. 1 ст. 52 ЖК РФ), но при этом проверяется имущество на всей территории Российской Федерации.

Исключения и оговорки, которые следует держать в виду:

- **ЗАТО.** Для закрытых административно-территориальных образований действует специальное регулирование: Закон РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» (в редакции, вводящей социальные выплаты гражданам, претендующим на их получение) отдельно определяет перечень действий, повлекших намеренное ухудшение жилищных условий, совершённых **на территории ЗАТО** (обмен жилыми помещениями; невыполнение условий договора о пользовании жилым помещением, повлекшее выселение в судебном порядке; вселение иных лиц, кроме супруга, несовершеннолетних детей и временных жильцов; выдел доли или изменение долей; отчуждение жилого помещения или его доли) и **за границами ЗАТО** (отчуждение жилого помещения или его доли; расторжение договора социального найма), а также устанавливает пятилетний срок (п. 2.5), очередность предоставления выплат (п. 2.6). К рассматриваемой ситуации, если семья не проживает в ЗАТО, эти нормы не применяются; г. Печоры Псковской области статусом ЗАТО не обладает.
- **Региональные жилищные программы и субсидии** (в том числе ипотечные) могут содержать собственные правила учёта имущества, отличные от ст. 51 ЖК РФ; каждая программа требует отдельной проверки своих условий.
- **Учётная норма применяется та, которая действует по месту постановки на учёт** (в данном случае — 9 кв. м по Закону СПб № 407-65), а не по месту нахождения дома.

9. Муж дочери, зарегистрированный в Печорах: член семьи или нет

9.1. Правовая основа

- Регистрация по месту жительства не тождественна проживанию (Постановление КС РФ от 02.02.1998 № 4-П; ст. 3 Закона РФ № 5242-1). Следовательно, регистрация в Печорах сама по себе не исключает признания мужа членом семьи, проживающим в Санкт-Петербурге.
- Круг членов семьи для целей ст. 51 ЖК РФ определяется по правилам ст. 31 ЖК РФ (для собственника) и ст. 69 ЖК РФ (для нанимателя); об ориентирах см. п. 25 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14.
- Брак сохраняется (иное из вопроса не следует), а супруг по определению является членом семьи (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ, ч. 1 ст. 31 ЖК РФ; ст. 31 СК РФ).

9.2. Две позиции и их последствия

Позиция 1: муж — член семьи, проживающий совместно (фактически живёт в Санкт-Петербурге). Последствия: - он добавляется в знаменатель (15 человек вместо 14): $123,7 \div 15 = 8,25$ кв. м — показатель улучшается, нуждаемость сохраняется; - но в числитель добавляется **его** доля в доме (7,2 кв. м) и — что важнее — **всё жильё, которым он владеет или которое занимает по договору социального найма в Печорах** (ч. 2 ст. 51 ЖК РФ). Если у него есть там квартира или дом, они суммируются.

Позиция 2: муж постоянно проживает в Печорах. Последствия: - он не считается проживающим совместно и формально выпадает из круга членов семьи нанимателя по ст. 69 ЖК РФ, его доля в доме в расчёт не идёт, его жильё в Печорах — тоже; - но он остаётся супругом, и в судебной практике встречается подход, при котором супруг учитывается как член семьи независимо от раздельного проживания (позиция спорная, единообразия нет); - при этом он не добавляется в знаменатель, что **ухудшает** показатель по сравнению с позицией 1 (8,84 вместо 8,25).

9.3. Практический вывод по разделу 9

Позиция «муж проживает совместно» для заявителя **выгоднее**, но только при условии, что у мужа нет собственного жилья в Печорах (или оно невелико). Стратегию следует выстраивать после получения выписки из ЕГРН по Псковской области и справки о его регистрации/составе семьи по месту регистрации. Если у него есть там жильё, включение его в состав семьи может свести на нет и без того минимальный запас в 2,3 кв. м.

10. Внеочередное предоставление: синдром Дауна, многодетность, иные основания

10.1. Общее правило: очерёдность

Согласно ч. 1 ст. 57 ЖК РФ жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учёте, в порядке очерёдности исходя из времени принятия на учёт. Внеочередные случаи перечислены в ч. 2 ст. 57 ЖК РФ и исчерпывающим образом ограничены **двумя** действующими пунктами (п. 2 утратил силу с 1 января 2013 года на основании Федерального закона от 29.02.2012 № 15-ФЗ):

- п. 1 — граждане, являющиеся нанимателями или собственниками, единственные жилые помещения которых признаны непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат (в редакции Федерального закона от 14.02.2024 № 14-ФЗ, с оговоркой о непринятии решения об изъятии земельного участка);
- п. 3 — граждане, страдающие тяжёлыми формами хронических заболеваний, указанными в перечне, предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ.

10.2. Синдром Дауна: анализ

Пункт 3 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ. Перечень тяжёлых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утверждён Приказом Минздрава России от 29.11.2012 № 987н (ранее действовал перечень, утверждённый Постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 № 378). Синдром Дауна (хромосомная аномалия, код МКБ-10 Q90) **в этот перечень прямо не включён**. Следовательно, само по себе наличие синдрома Дауна основанием для внеочередного предоставления по п. 3 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ не является.

Возможный, но не гарантированный путь: если у ребёнка документально подтверждено сопутствующее психическое расстройство, требующее обязательного диспансерного наблюдения (например, умственная отсталость в соответствующей форме, код МКБ-10 F70-F79), возникает вопрос о его соответствии перечню. Оценка производится медицинской организацией и учреждением медико-социальной экспертизы; суды в подобных спорах исследуют медицинскую документацию, а не только формулировку диагноза. Претендовать на устойчивый результат без

заклучения профильного учреждения нельзя. Перечень подлежит сверке с действующей редакцией.

Пункт 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ (проживание в квартире, занятой несколькими семьями, при наличии больного с тяжёлой формой хронического заболевания, при котором совместное проживание невозможно) **неприменим**, поскольку обязательным условием является отсутствие у семьи иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Дом 36 кв. м это условие блокирует.

Право на дополнительную жилую площадь. Ребёнок-инвалид и семья, имеющая ребёнка-инвалида, имеют право на принятие на учёт и обеспечение жильём в порядке, установленном законодательством (ст. 17 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»). Право на дополнительную жилую площадь возникает при наличии заболевания, включённого в перечень, утверждаемый уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (в настоящее время — приказ Минздрава России от 30.11.2012 № 991н). Синдром Дауна прямо в этот перечень не включён; при наличии сопутствующей психической патологии, требующей диспансерного наблюдения, вопрос может ставиться. При этом даже подтверждённое право на дополнительную площадь **не создаёт внеочередного права** — оно реализуется при предоставлении жилья (увеличение площади) и, по спорной практике, может учитываться при оценке нуждаемости. **Практический вывод: на этот путь нельзя рассчитывать как на основной.**

Пункт 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ (непригодность жилья) — применим только при наличии заключения межведомственной комиссии о признании квартиры непригодной для проживания (Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47). В описанной ситуации оснований не усматривается.

10.3. Многодетность

- **Федеральный уровень.** Жилищный кодекс РФ не устанавливает внеочередного или первоочередного права многодетных семей на предоставление жилья по договорам социального найма. Пункт 2 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, ранее предусматривавший льготную категорию, утратил силу. Единый статус многодетной семьи и ориентиры для региональных мер поддержки установлены Указом Президента РФ от 23.01.2024 № 63 «О мерах социальной поддержки многодетных семей» (п. 1, 2), однако сам по себе этот акт жилищных гарантий вне очереди не создаёт.

- **Региональный уровень.** Согласно ч. 3 ст. 49 ЖК РФ федеральными законами и законами субъектов РФ, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма отдельным категориям граждан, могут быть установлены иные нормы предоставления и дополнительные категории. Санкт-Петербург вправе устанавливать дополнительные меры (в том числе в рамках Социального кодекса Санкт-Петербурга — Закона Санкт-Петербурга от 22.11.2011 № 728-132). Наличие в Законе СПб № 407-65 действующего внеочередного основания для многодетных семей подлежит отдельной проверке на дату обращения: по общему правилу многодетная семья пользуется общими правилами очередности.
- **Иные меры, доступные многодетной семье** (справочно, вне соцнайма): единовременная выплата в размере до 450 000 руб. на погашение ипотечного кредита (Федеральный закон от 03.07.2019 № 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)»); программы льготного ипотечного кредитования; региональные жилищные программы Санкт-Петербурга; предоставление земельных участков многодетным семьям (условия устанавливаются законодательством Санкт-Петербурга — подлежат сверке).

10.4. Практический вывод по разделу 10

Внеочередного права на жильё у семьи нет. Право может возникнуть только в общем порядке очередности — и только при наличии нуждаемости, которая, как показано в разделе 7, при учёте дома отсутствует. Синдром Дауна сам по себе внеочередного основания не образует; многодетность — тоже. Реальные инструменты семьи — региональные меры поддержки и ипотечные механизмы, а не внеочередное предоставление соцнайма.

11. Риск квалификации действий как намеренного ухудшения жилищных условий (ст. 53 ЖК РФ)

Норма. Согласно ст. 53 ЖК РФ граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учёте совершили действия, повлекшие ухудшение жилищных условий, принимаются на учёт не ранее чем через **пять лет** со дня совершения указанных намеренных действий. Аналогичное правило применительно к ЗАТО воспроизведено в п. 2.5 Закона РФ № 3297-1. Конституционный Суд РФ оценивал подобное ограничение как допустимое (определение КС РФ от 19.04.2007 № 258-О-О; реквизиты подлежат сверке).

Что к ситуации неприменимо. Приобретение дома за счёт материнского капитала, рождение детей, регистрация в другом субъекте РФ — **не** являются ухудшением жилищных условий: они не уменьшают площадь, приходящуюся на членов семьи.

Что создаёт риск. Любая попытка «восстановить» нуждаемость через уменьшение имущества:

- продажа, дарение, выдел доли дома или квартиры;
- расторжение договора социального найма, обмен жилыми помещениями;
- вселение иных лиц (регистрация новых жильцов), кроме супруга, несовершеннолетних детей и временных жильцов;
- выселение в судебном порядке вследствие невыполнения условий договора.

Дополнительное ограничение по дому. Дом приобретён с использованием материнского капитала, следовательно, доли детей в нём обременены законодательным требованием (ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ); отчуждение имущества подопечных требует предварительного разрешения органа опеки и попечительства (ст. 37 ГК РФ, ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»). Продажа такого дома практически неосуществима без разрешения опеки и, главное, повлечёт пятилетний «карантин» по ст. 53 ЖК РФ.

Вывод. Стратегия «избавиться от дома, чтобы получить нуждаемость» юридически неработоспособна: она даёт результат не ранее чем через пять лет, сопряжена с риском оспаривания сделки и с невозможностью распорядиться детскими долями.

12. Процедура: куда и с чем обращаться

1. **Орган.** Принятие на учёт осуществляется органом местного самоуправления по месту жительства (ч. 1 ст. 52 ЖК РФ); в Санкт-Петербурге эти функции выполняют администрации районов (Закон СПб № 407-65). Подача — через многофункциональный центр либо непосредственно в администрацию района.
2. **Срок.** Решение о принятии на учёт или об отказе принимается не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления заявления и документов (ч. 6 ст. 52 ЖК РФ).
3. **Документы.** Паспорта и свидетельства о рождении всех зарегистрированных; справка о регистрации (форма 9) и характеристика жилого помещения (форма 7); правоустанавливающие документы и технический паспорт на квартиру; выписки из ЕГРН на все объекты

недвижимости **по всем субъектам РФ** (обязательно — по дому 36 кв. м и по имуществу мужа в Псковской области); документы о доходах и стоимости имущества (для признания малоимущими); справка об инвалидности ребёнка и медицинские документы; документы о составе семьи.

4. **Отказ.** Основания — ст. 54 ЖК РФ (непредставление документов, отсутствие условий ч. 1 ст. 51 и ч. 1 ст. 49). Отказ может быть обжалован в суд в порядке главы 22 КАС РФ (ст. 218–227) либо опротестован прокурором.

5. **Если семья уже состоит на учёте.** Необходимо учитывать риск снятия по ст. 56 ЖК РФ, в частности при выявлении недостоверных сведений или утрате оснований. Любое изменение состава семьи и площади подлежит сообщению в учётный орган; сокрытие сведений о доме — самостоятельное основание для снятия.

6. **Перспектива при постановке.** Для семьи из 6 человек норма предоставления (18 кв. м, ст. 4 Закона СПб № 407-65) даёт ориентир 108 кв. м; для семьи из 7 человек — 126 кв. м; для домохозяйства из 14 человек — 252 кв. м. Реалистичность предоставления жилья такого размера из городского фонда низка, что дополнительно подтверждает: основной практический интерес семьи лежит в плоскости иных (не-соцнаймных) механизмов.

13. Практические выводы по каждой версии (сводно)

Версия	Ключевые допущения	Показатель обеспеченности	Правовой результат
A1. Всё домохозяйство (14), дом не учитывается	Дом — нежилое/непригодное либо принадлежит лицам, не входящим в семью	8,84 кв. м	Право на постановку на учёт формально есть. Запас 2,3 кв. м — позиция неустойчива, высок риск отказа и последующего снятия
A2. Всё домохозяйство (14), дом	Дом — жилой, собственники входят в семью	11,41 кв. м	Права нет. При уже состоящей постановке — риск

Версия	Ключевые допущения	Показатель обеспеченности	Правовой результат
учитывается полностью			снятия (ст. 56 ЖК РФ)
А3. Всё домохозяйство (14), учитывается одна доля	Дом жилой, учитывается доля 7,2 кв. м	9,35 кв. м	Права нет (порог превышен)
Б1. Семья дочери с 5 детьми, дом не учитывается	Пропорциональная методика, дом исключён	8,84 кв. м	Право формально есть , но запас около 1 кв. м
Б2. Семья дочери, дом учитывается (её доли)	Дом оформлен на дочь, мужа и трёх детей	13,63 кв. м	Права нет
Б3. Семья дочери, методика «вся квартира»	Администрация считает всю площадь квартиры	20,6 кв. м	Права нет; методику следует оспаривать, ссылаясь на ч. 2 ст. 51 ЖК РФ
В. Внеочередное предоставление (заболевание, многодетность)	Синдром Дауна; пятеро детей	—	Права нет. Синдром Дауна не входит в перечень (Приказ Минздрава № 987н); п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ блокирован наличием дома; многодетность внеочередного права не даёт (ч. 2 ст. 57 ЖК РФ)
Г. Иные механизмы улучшения	Ипотека, субсидии, региональные программы	—	Реально доступно: ФЗ № 157-ФЗ (до 450 000 руб.), программы льготного кредитования,

Версия	Ключевые допущения	Показатель обеспеченности	Правовой результат
			региональные меры (Указ № 63, Социальный кодекс СПб)

Общий итог. На описанных фактах семья, скорее всего, **не может претендовать на постановку на учёт в качестве нуждающейся**, поскольку при суммировании площади квартиры (123,7 кв. м) и дома (36 кв. м) обеспеченность составляет 11,41 кв. м на человека против учётной нормы 9 кв. м. Позиция становится защитимой только при документальном исключении дома из расчёта (нежилое назначение, признание непригодным, принадлежность лицам, не являющимся членами семьи заявителя) — и в этом случае запас составляет всего 2,3 кв. м, что требует предельной аккуратности в документах о составе семьи и площади. Внеочередных оснований нет.

Первоочередные действия: (1) получить выписку ЕГРН на дом и определить его назначение и состав собственников; (2) получить выписку ЕГРН и справку о составе семьи по месту регистрации мужа в Печорах; (3) сверить юридическую общую площадь квартиры по ч. 5 ст. 15 ЖК РФ (без балконов и лоджий); (4) проверить, состоит ли семья на учёте в настоящее время, и при наличии — оценить риск снятия; (5) параллельно проработать не-соцнаймные механизмы поддержки.

Предупреждение. Настоящий разбор основан на изложенных фактах и на нормах в редакции, приведённой в исходных материалах. Реквизиты и содержание региональных актов Санкт-Петербурга (значения учётной нормы и нормы предоставления, перечень оснований внеочередного предоставления), а также номера приказов Минздрава России, устанавливающих перечни заболеваний, подлежат сверке с действующими редакциями на дату обращения в учётный орган.

14. Нормы, формально не применимые к данной ситуации

Во избежание ошибок следует прямо зафиксировать, что ряд норм, попавших в поле анализа, к ситуации **не относится**:

- **Закон РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании»** (п. 2.5, 2.6 в редакции, устанавливающей социальные выплаты гражданам, претендующим на их получение, и

перечень действий, повлекших намеренное ухудшение жилищных условий на территории и за границами ЗАТО). Регулирование специальное и применяется только к гражданам, постоянно проживающим в ЗАТО; г. Печоры Псковской области таким статусом не обладает.

- **Ст. 35-1 Федерального закона от 28.12.2010 № 403-ФЗ «О Следственном комитете Российской Федерации»** (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 279-ФЗ), в том числе ч. 5–7 о суммарной общей площади и о круге членов семьи. Применяется исключительно к сотрудникам Следственного комитета при предоставлении единовременной социальной выплаты или жилого помещения в собственность.
- **Ст. 44-1 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»** (в редакции, приведённой в представленных материалах) — о категориях прокурорских работников, принимаемых на учёт. К семье, не относящейся к прокуратуре, не применяется.

Использование указанных норм в качестве аргумента возможно только при наличии в семье сотрудника соответствующего органа.

15. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и федеральные законы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 15 (ч. 2, 3, 5), ст. 16, ст. 31 (ч. 1), ст. 49 (ч. 1–3), ст. 50 (ч. 4, 5), ст. 51 (ч. 1 п. 1–4, ч. 2), ст. 52 (ч. 1, 6), ст. 53, ст. 54, ст. 56, ст. 57 (ч. 1, 2 — в редакции Федерального закона от 14.02.2024 № 14-ФЗ, ч. 3–5 — в редакции Федеральных законов от 17.12.2009 № 316-ФЗ и от 24.07.2023 № 365-ФЗ), ст. 58, ст. 69 (ч. 1, 4), ст. 83.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: ст. 37.
3. Семейный кодекс Российской Федерации: ст. 31, 34.
4. Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»: ст. 17.
5. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»: ст. 10 (ч. 1, 4).
6. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: ст. 21.
7. Федеральный закон от 28.12.2010 № 403-ФЗ «О Следственном комитете Российской Федерации»: ст. 35-1 (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 279-ФЗ), ч. 5–7.

8. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 44-1 (в редакции, приведённой в представленных материалах).
9. Федеральный закон от 03.07.2019 № 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)».
10. Закон РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании»: п. 2.5, 2.6 (в редакции, вводящей социальные выплаты гражданам, претендующим на их получение).
11. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»: ст. 3.
12. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации: гл. 22 (ст. 218–227).

Подзаконные акты

1. Указ Президента РФ от 23.01.2024 № 63 «О мерах социальной поддержки многодетных семей»: п. 1, 2.
2. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
3. Постановление Правительства РФ от 16.06.2006 № 378 «Об утверждении перечня тяжёлых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» (ранее действовавшее).
4. Приказ Минздрава России от 29.11.2012 № 987н «Об утверждении перечня тяжёлых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» (действующий перечень; подлежит сверке).
5. Приказ Минздрава России от 30.11.2012 № 991н «Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь» (подлежит сверке).

Региональное законодательство

1. Закон Санкт-Петербурга от 19.07.2005 № 407-65 «О порядке ведения учёта граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге»: ст. 3 (учётная норма — 9 кв. м для отдельных квартир, 15 кв. м для коммунальных), ст. 4 (норма предоставления).

-
2. Закон Санкт-Петербурга от 22.11.2011 № 728-132 «Социальный кодекс Санкт-Петербурга» (меры социальной поддержки многодетных семей).

Судебная практика

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П (регистрация по месту жительства не тождественна проживанию).
2. Определение Конституционного Суда РФ от 19.04.2007 № 258-О-О (конституционность ограничения, предусмотренного ст. 53 ЖК РФ) — реквизиты подлежат сверке.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»: п. 25 (круг членов семьи нанимателя), п. 32 (последствия выезда из жилого помещения).

Документ подготовлен для внутренней редакционной публикации и не является индивидуальной юридической консультацией; при принятии решений требуется проверка фактических обстоятельств по документам и сверка нормативных актов с действующими редакциями.